

Section: A
Lieu Dit: Wilcourt.
Parcelles: 480B

Permis d'Urbanisation de la propriété appartenant à
Hubert Maron
Wicourt n°50 à 6600 Bastogne
Plan Masse

Echelle $\frac{1}{500}$

Auteur de Projet:

Modifications:

Zone 1 Maison unifamiliale

- C.O. Zone de cour ouverte
- A.C.F. Zone d'avant cour fermée
- C.J. Zone de cours et jardins
- Z.T. Zone tampon (espace vert)
- Z.A. Zone agricole
- D.C. Zone d'aménagement communautaire à aménager dans le futur
- M.U. Zone de construction de maisons unifamiliales (+ direction du hillage)
- V.S.P. Volume secondaire obligatoire (avec toiture à double versant ou plate)
- V.S.P.P. Volume secondaire possible (avec toiture à double versant ou plate)

Zone 2 Maison unifamiliale (proposition) avec sens du hillage

- Z.T. Zone tampon (espace vert)
- Z.A. Zone agricole
- D.C. Zone d'aménagement communautaire à aménager dans le futur
- M.U. Zone de construction de maisons unifamiliales (+ direction du hillage)
- V.S.P. Volume secondaire obligatoire (avec toiture à double versant ou plate)
- V.S.P.P. Volume secondaire possible (avec toiture à double versant ou plate)

Autres

- Arbre haute-tige à planter
- Huis vive favorisant la biodiversité à planter
- Limite zone non-edificand
- Front de Dalle obligatoire
- Limite extrême de construction
- Angle obligatoire
- Moyennement obligatoire
- PT1
- Profil en travers coupe

Arbre à conserver avec couronne de protection (Lot 1)

Préliminaire de la propriété

Limite zone d'habitat à caractère rural / zone agricole

Construction existante (+ nombre de niveaux + direction de l'habitat)

Courbe de niveau (+ cote)

Ruissellement présumés extraits de la carte SPW

Chemin Vicinal n°31

Tracé du chemin Vicinal n°31 (ayant fait l'objet du Remembrement)

Talus

Haut feuillue à préserver

Alignement existant à conserver

Limite de la zone non-aedifiée

Arbre feuillu à préserver

Ruisseau

Zone humide à préserver

Clôtures

Limite de parcelle

Bornes existantes

Clou repère + cote

Potasse électrique + Luminaire

Chambre de visite

Arrêt de bus T.E.C.

Système ralentisseur

Zone à Urbaniser

Zone à Urbaniser

Sens de la pente du terrain naturel

Diagramme de la zone d'impact

Limite de la zone d'impact Insensible

Partenaires des Watergates

Conduite d'eau existante

Ligne électrique existante BT et EP

Voies à aménager

Chambre de vée

Fossé à creuser

Dôme incendie

Extension Egu

Electricité Extension à réaliser

Aqueduc Existant

Aqueduc à poser

Egouttoir existant

Coordonnées Lambert 72		
N°Pis.	X	Y
A	250615.84	87771.09
B	250629.77	87773.12
C	250635.95	87773.16
D	250671.49	87774.89
E	250680.46	87776.27
F	250614.52	87785.92
G	250619.38	87781.73
H	250685.32	87781.09
J	250673.92	87784.09
K	250638.34	87783.35
L	250631.67	87783.71
M	250617.88	87781.80
N	250624.74	87797.38
O	250615.55	87843.94
Q	250628.14	87843.31
R	250627.87	87843.31
S	250620.37	87843.54
T	250618.45	87804.06
V	250619.24	87797.03



Lot n°9 (Zone Agricole)
Cad.4°div.Noville/
section A/480B
Cont. de 09ha.48a.11a.

Cad. 4^e div. Noville/
section N/480B
Cont. de 09ha.48a.11a.

Cad. 4th div. Noville/
section A/466C

C. Déclaration de destination non contractualisée

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner aux biens, les comparant déclare qu'il entend les affecter à usage suivant : « III. Résidentiel ».

D. Information circonstanciée

Le comparant déclare, sans investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

D. Situation locative

Le comparant déclare que l'ensemble immobilier est libre de bail ou de convention d'occupation généralement quelconque, rémunérée ou non, même précaire ou saisonnière et qu'aucune résiliation de bail, notamment à ferme, n'est intervenue en dehors des conditions requises par la loi.

E. Champ spatial du permis – description de l'urbanisation autorisée

1. Territoire couvert par le permis :

L'ensemble immobilier prédécrit fait l'objet d'un PUR qui ne le couvre que partiellement, eu égard à la mise en œuvre du mécanisme d'exclusion organisé à l'article D.IV.2, § 2.

2. Projet d'urbanisation

Le projet est plus amplement décrit au plan de masse annexé au PUR ci-annexé.

3. Lots à diviser :

a. Généralités : En l'état, le périmètre à urbaniser, avant exclusion du lot 9, est composé de treize (13) lots, délimités au Plan masse repris en annexe au dossier du géomètre, à savoir 8 lots destinés à l'habitat, 4 lots destinés à une future voirie et 1 lot destiné à être exclu du périmètre du lotissement car il est situé en zone agricole ; il est précisé au sujet du lot 9, exclu, qu'il est resté la propriété des époux Maron-Fraselle.

b. Descriptions : Ces lots, numérotés de 1 à 9, 5B, 6B, 7B et 8B, peuvent actuellement être décrits comme suit :

- **LOT 1** : un terrain à bâtir présentant une superficie de onze ares soixante-et-un centiares (11 a 61 ca), cadastré selon nouvel identifiant parcellaire section A numéro 480EP0000, étant le lot 1 au plan de mesurage ci-annexé.
- **LOT 2** : un terrain à bâtir présentant une superficie de huit ares septante-deux centiares (08 a 72 ca), cadastré selon nouvel identifiant parcellaire section A numéro 480FP0000, étant le lot 2 au plan de mesurage ci-annexé.
- **LOT 3** : un terrain à bâtir présentant une superficie de dix ares cinquante-et-un centiares (10 a 51 ca), cadastré selon nouvel identifiant

Cinquante feuilles

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

parcellaire section A numéro 480GP0000, étant le lot 3 au plan de mesurage ci-annexé.

- **LOT 4 :** un terrain à bâtir présentant une superficie de neuf ares six centiares (09 a 06 ca), cadastré selon nouvel identifiant parcellaire section A numéro 480HP0000, étant le lot 4 au plan de mesurage ci-annexé.
- **LOT 5 :** un terrain à bâtir présentant une superficie de huit ares vingt-cinq centiares (08 a 25 ca), cadastré selon nouvel identifiant parcellaire section A numéro 480KP0000, étant le lot 5 au plan de mesurage ci-annexé.
- **LOT 6 :** un terrain à bâtir présentant une superficie de neuf ares trente-huit centiares (09 a 38 ca), cadastré selon nouvel identifiant parcellaire section A numéro 480LP0000, étant le lot 6 au plan de mesurage ci-annexé.
- **LOT 7 :** un terrain à bâtir présentant une superficie de huit ares dix-neuf centiares (08 a 19 ca), cadastré selon nouvel identifiant parcellaire section A numéro 480MP0000, étant le lot 7 au plan de mesurage ci-annexé.
- **LOT 8 :** un terrain à bâtir présentant une superficie de onze ares soixante centiares (11 a 60 ca), cadastré selon nouvel identifiant parcellaire section A numéro 480NP0000, étant le lot 8 au plan de mesurage ci-annexé.
- **LOT 5B :** une bande de terre présentant une superficie de quarante centiares (00 a 40 ca), cadastrée selon nouvel identifiant parcellaire section A numéro 480PP0000, étant le lot 5B au plan de mesurage ci-annexé.
- **LOT 6B :** une bande de terre présentant une superficie de trente-six centiares (00 a 36 ca), cadastrée selon nouvel identifiant parcellaire section A numéro 480RP0000, étant le lot 6B au plan de mesurage ci-annexé.
- **LOT 7B :** une bande de terre présentant une superficie de trente-et-un centiares (00 a 31 ca), cadastrée selon nouvel identifiant parcellaire section A numéro 480SP0000, étant le lot 7B au plan de mesurage ci-annexé.
- **LOT 8B :** une bande de terre présentant une superficie de quarante-quatre centiares (00 a 44 ca), cadastrée selon nouvel identifiant parcellaire section A numéro 480TP0000, étant le lot 8B au plan de mesurage ci-annexé.
- **LOT 9 :** une parcelle étant le solde de la division de la parcelle source, n'ayant pas fait l'objet d'un mesurage ni d'une précadastration.

Plans :

Telles que ces parcelles sont figurées au plan de division dressé par le géomètre-expert Luc Caprasse, dressé en date du 17 janvier 2022, dont question ci-avant.

Dans ces cas, cette modification donnera obligatoirement lieu à l'établissement d'un acte de base modificatif dressé à la diligence de l'autorité communale.

3. Impétrants

a. Généralités

Les terrains sont équipés par le comparant ou ses éventuels ayants droit dans la limite des dispositions du permis. Les frais de branchement et de raccordement seront supportés par les cessionnaires de lots.

Le comparant n'est pas responsable de la bonne marche des équipements et infrastructures (cabine électrique, éolienne domestique...) installés par des tiers, non inclus dans l'objet des ventes à venir, sans préjudice de l'éventuelle responsabilité décennale imposée par l'article D.IV.75.

b. Voirie

- Tous les lots bénéficient d'un accès direct à la voirie, quelle que soit son statut. Les acquéreurs des lots réaliseront toutefois, à leurs frais, l'accès qui mène à leur propriété et ce, jusqu'à la voirie, le cas échéant, dans le respect des prescriptions du permis.

c. Eaux domestiques claires et usées

Le comparant déclare que l'ensemble immobilier est repris en régime d'assainissement autonome avec pour conséquence que les habitations doivent être équipées d'un système d'épuration individuelle (S.E.I.) agréé et par voie de conséquence, introduire une déclaration environnementale à la commune afin que l'exploitation de ce système soit encadrée au niveau environnemental.

d. Electricité

Les lots seront raccordés en électricité « basse tension ».

e. Frais de raccordement

Les frais de raccordement aux impétrants seront payés par le comparant et ensuite mis à charge de chaque acquéreur des lots.

VOLET CIVIL DE L'ACTE DE BASE URBANISTIQUE – ORGANISATION CIVILE RESIDUELLE
--

A. Généralités

Subsidiairement aux impositions d'origine administrative, le comparant nous requiert ensuite d'acter les dispositions qui tiennent lieu de conventions entre le lotisseur et/ou propriétaires (ou titulaires de droits réels) de lot(s), aux fins de préserver leur cadre de vie et les bonnes relations de voisinage au sein de l'Ensemble immobilier. Elles forment l'organisation civile résiduelle de l'ensemble immobilier.

B. Superficie des lots

Toutes les contestations qui pourraient naître concernant la superficie et les limites entre lots seront tranchées par un Géomètre-Expert immobilier, désigné dans la convention de cession ou à défaut, par le juge de paix.

A moins d'une erreur manifeste, la décision du géomètre-expert sera obligatoire pour les parties et ne sera pas susceptible d'appel.

C. Servitudes par destination du propriétaire

La division juridique de l'Ensemble immobilier (ou le cas échéant, du sous ensemble immobilier) est appelée à provoquer, entre les lots et le cas échéant, les parties communes reprises au sein de son périmètre, l'établissement d'un état de fait qui se trouve à l'origine de servitudes ou d'obligations réciproques. Les servitudes et obligations ainsi créées et autorisées par le permis prendront effectivement naissance avec la création de droits réels distincts sur les fonds dominants ou servants ; elles trouvent notamment leur fondement dans la convention des parties ou la destination du propriétaire consacrée par les articles 3.119 et suivants du Code civil. Il en est notamment ainsi, dans le respect du permis, 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 claires et usées – gaz-électricité-réseaux, ...) 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 et obligations établies sur un lot au profit d'un autre ou, en cas de copropriété forcée, entre les parties privatives et les parties communes ou encore de l'usage des lieux.

Les différends, de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourraient donner lieu cette notion de servitude, spécialement en ce qui concerne le maintien de ces servitudes et les modalités de leur exercice, seront déférés à la juridiction compétente, sans préjudice de la possibilité que conservent les parties de décider, après que le litige soit né, en cas de copropriété forcée, de recourir à l'arbitrage.

D. Obligation de bâtir

Les terrains ne sont grevés d'aucune obligation de bâtir, sans préjudice des éventuelles taxes que pourraient lever les autorités publiques.

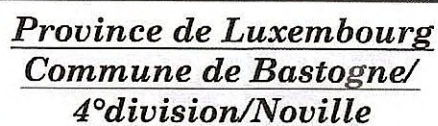
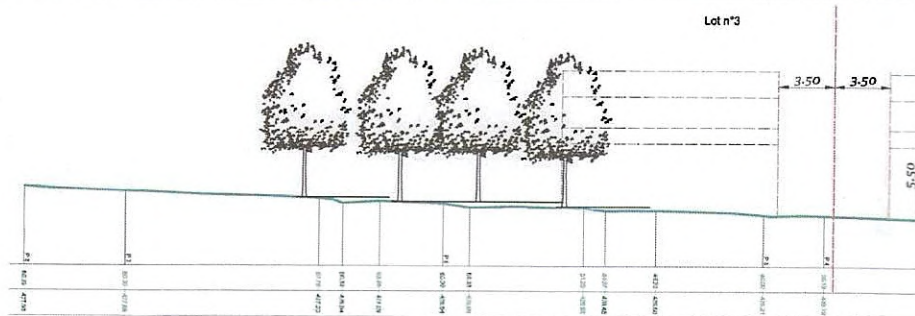
E. Opposabilité

Ces dernières dispositions font partie intégrante du statut réel de l'ensemble immobilier. Ainsi, préalablement à la conclusion de toute cession de ou au

Nous ne quitte
fml



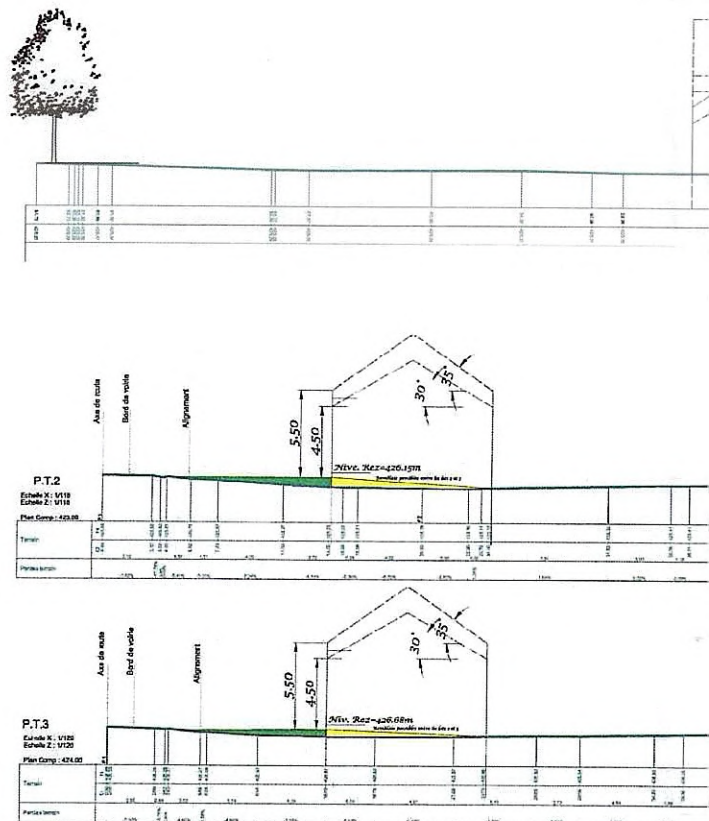
3
9



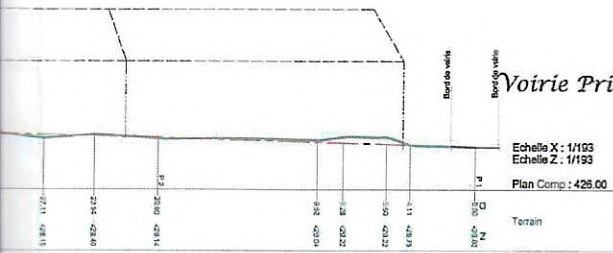
Permis d'Urbanisation de la propriété appartenant à
Mr et Mme Hubert Maron-Fraselle
Wicourt n°50 à 6600 Bastogne
Plan des Profils

Modifications:

- Aucun locaux ne pourra être aménagé
- Les seuils situés à rue devront se situés

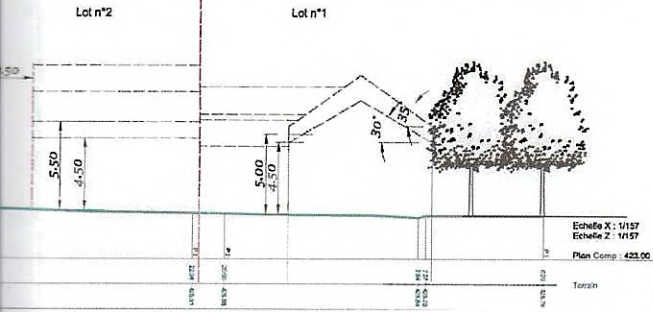


Lot n°4



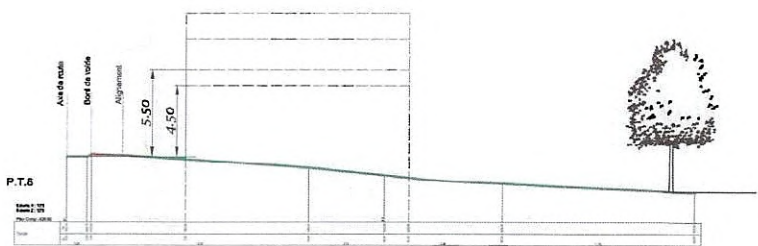
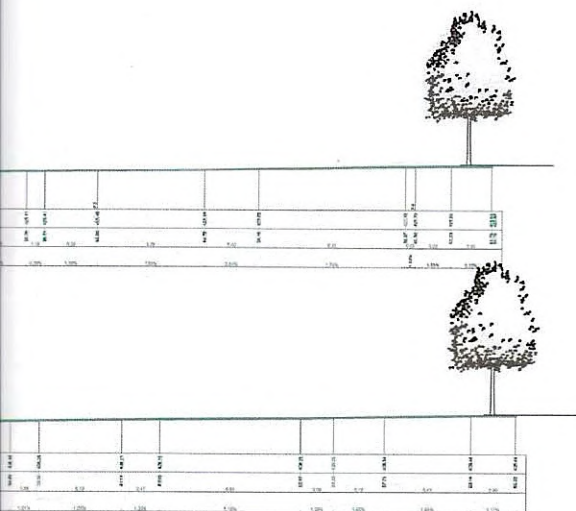
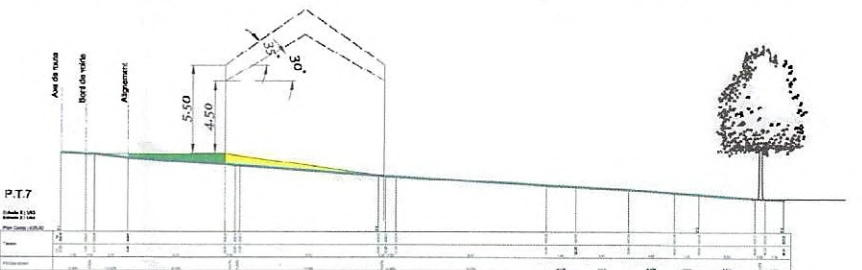
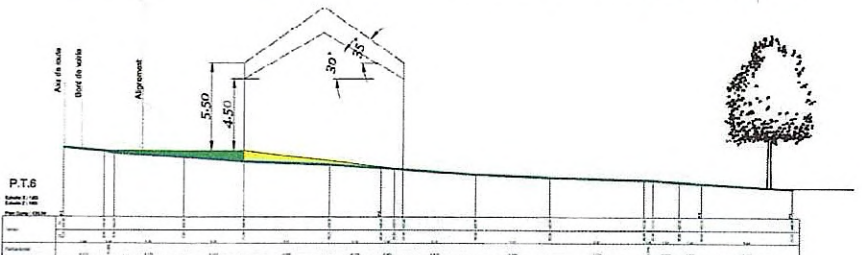
Lot n°2

Lot n°1



d'eau.

aménagement en dessous du Rez de chaussée.
situés à +30cm par rapport à l'axe de la voirie



Province de Luxembourg
Commune de Bastogne/
4^e division/Noville

Section: A

Lieu Dit: Wicourt.

Parcelles: 480B

Permis d'Urbanisation de la propriété appartenant à
Hubert Maron
Wicourt n°50 à 6600 Bastogne

Plan des 3D

Plan définitif du 22-10-2021

Echelle $\frac{1}{500}$

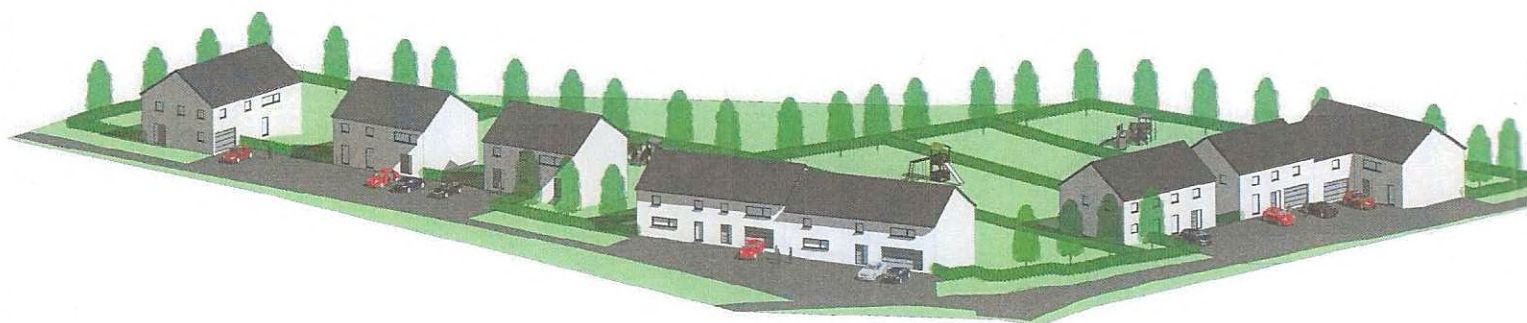
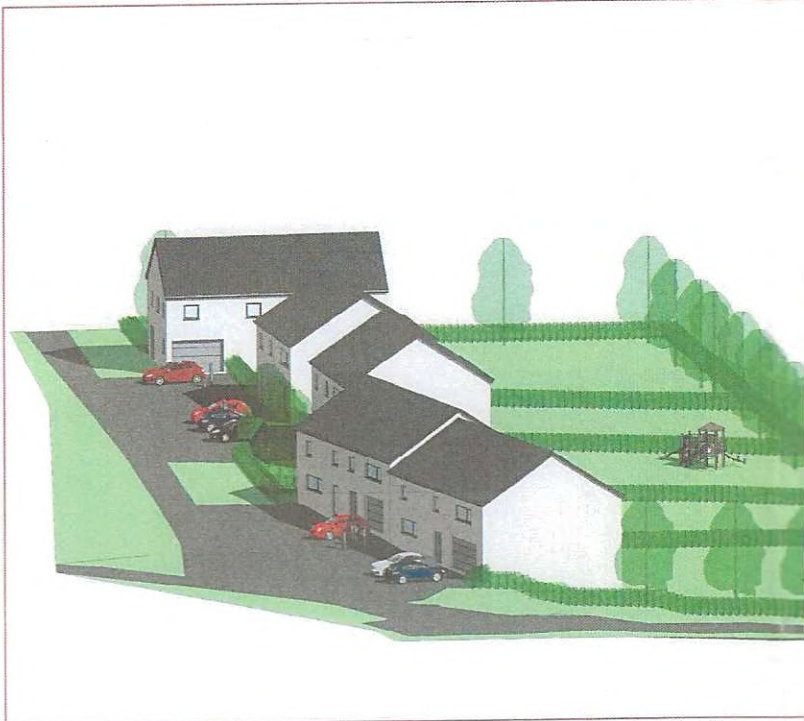
Le propriétaire

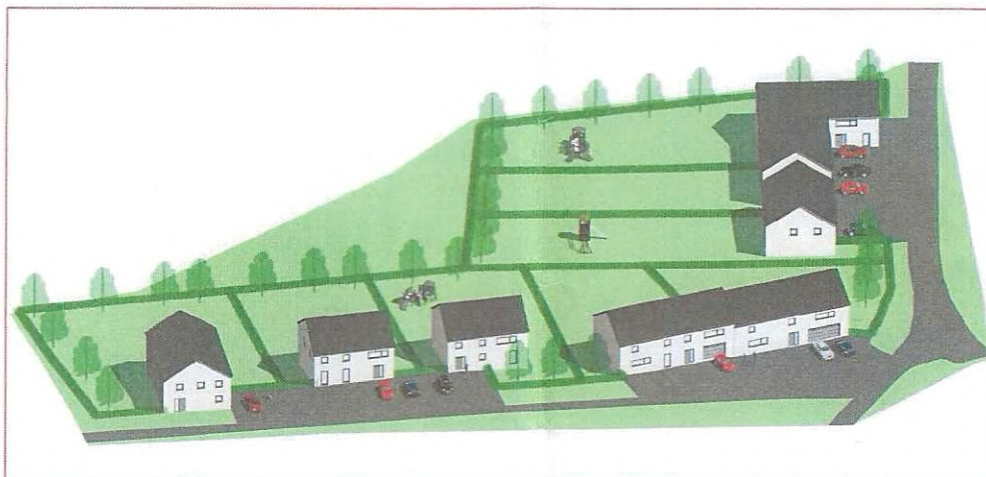
Hubert Maron
Noville

Auteur de Projet:

Caprasse Luc
Géomètre-Expert-Immobilier
Recogne n°109 à 6600 Bastogne
061-21.44.29
0498-59.16.17.
luc.caprasse@gmail.com

Modifications:





Province de Luxembourg
Commune de Bastogne/
4^e division/Noville

Section: A

Lieu Dit: Wicourt.

Parcelles: 480B

Permis d'Urbanisation de la propriété appartenant à
Mr et Mme Hubert Maron-Fraselle
Wicourt n°50 à 6600 Bastogne
Plan D'Affectation

Plan définitif du 22-10-2021

Echelle 1/500

Le propriétaire

Auteur de Projet:

Caprasse Luc

Géomètre Expert - Immobilier
Reconnu n°109 à 6600 Bastogne
061-21.34.29
0498-59.16.17.
luc.caprasse@gmail.com

Modifications:

Situation existante



Implantation et hauteur des constructions
espaces publics et intégration des

Modes de groupement, implantation et gabarit

Les constructions sont implantées :

Zone 1

- 1) Pour les deux constructions situées par deux avec mitoyenneté obligatoire ou via le volume principal.
- 2) Le faîtage sera perpendiculaire à la voie Nord de la zone 1 et située en bordure du volume pour la seconde construction implantée limite Nord du lot 2 avec le lot n°1.
- 3) La deuxième et la troisième construction seront implantées en ordre groupées par deux moyennant un dégagement latéral de 3,5 m² et limite Sud du lot n°2.
- 4) La porte de garage sera située soit à 11,0 m est implantée parallèlement à l'alignement.

Zone 2

- 1) Groupée par deux avec une mitoyenneté.
- 2) Le faîtage des volumes principaux présentera un rapport la voirie secondaire Agricole.
- 3) La porte de garage sera située soit à 11,0 m est implantée parallèlement à l'alignement.

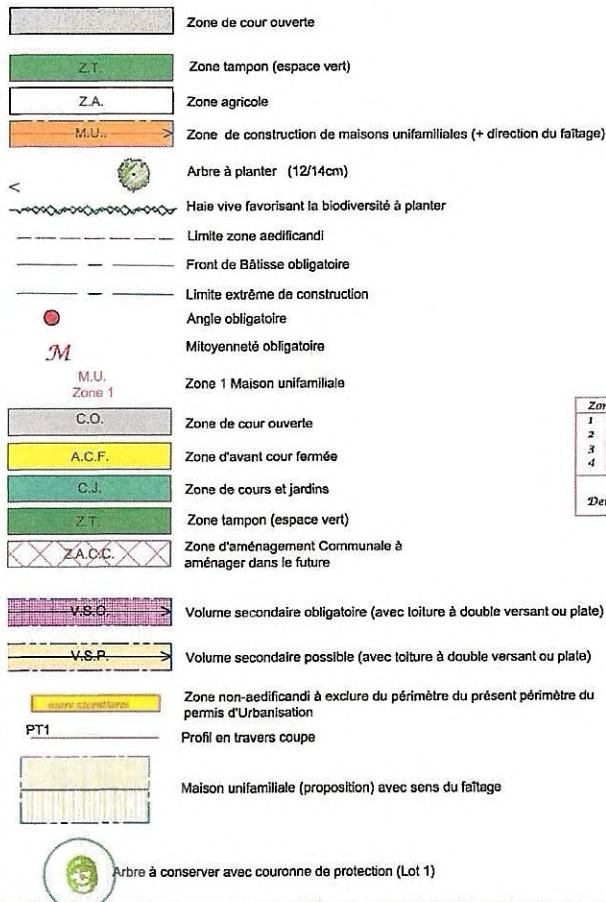
Zone 3

- 1) En ordre isolé ou groupée avec mitoyenneté secondaire ou moyennant un dégagement latéral limite commune au lot n°6 et n°7.
- 2) Le faîtage sera parallèle à la voirie.

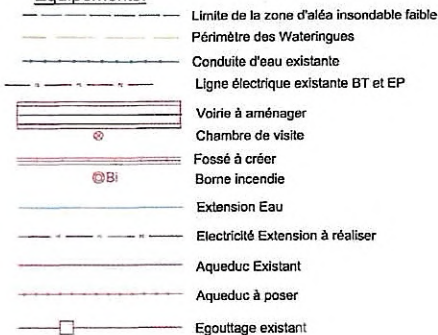
Zone 4

- 1) En ordre isolé avec un dégagement min. zone d'habitat à caractère rural.
- 2) Le faîtage sera perpendiculaire à la voirie.
- 3) La porte de garage sera implantée perpendiculaire à la voirie.

Situation projetée



Equipements:



Cad. 4^e div. Noville/
section A/480B
Cont. de 09ha.48a.11a.

Zone de construction			Nombre de logement	Gabarit
1	3	Rez+1+ toiture		
2	2	Rez+1+ toiture		
3	2	Rez+1+ toiture		
4	1	Rez+1+ toiture		
Densité de logements/ha			8	

Coordonnées LAMBERT 72		
N°pts	X	Y
A	250515.84	87771.69
B	250529.77	87773.12
C	250535.95	87773.16
D	250571.49	87779.89
E	250580.46	87774.27
F	250614.52	87785.92
G	250619.38	87771.73
H	250585.32	87760.07
I	250573.92	87764.09
J	250538.34	87758.35
K	250531.67	87753.21
L	250517.88	87751.80
M	250605.74	87797.28
N	250607.15	87843.94
O	250628.14	87843.31
P	250627.87	87834.31
Q	250620.37	87834.54
R	250619.45	87804.06
S	250619.24	87797.03

constructions et des ouvrages, voiries,
des équipements techniques

et gabarits

situées plus au Nord de la zone 1 : groupées
obligatoire soit par un volume secondaire obligatoire

à la voirie pour la construction située la plus au
bordure du ruisseau. Un faîtage parallèle à la
section implantée en mitoyenneté par rapport à la

construction situées les plus au Sud de la zone 1
groupées par deux avec mitoyenneté possible ou bien
latéral de 3.50m par rapport à la limite Nord du Lot

soit à 11.00m depuis l'axe de voirie si celle-ci
l'alignement.

mitoyenneté obligatoire via le volume principal.

aux présentera une inclinaison de $\pm 13^\circ$ par
tracé.

soit à 11.00m depuis l'axe de voirie si celle-ci
l'alignement.

mitoyenneté possible via un volume principal ou
dégagement latéral de 4.00m par rapport à la
voirie.

voirie.

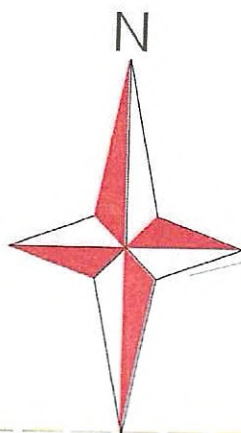
ment min. de 10.00 par rapport à la limite de la

à la voirie pour le volume principal.

implantée perpendiculairement à l'alignement.

Lot n°9 (Zone Agricole)
Cad.4 div.Noville/
section A/480B
Cont. de 09ha.48a.11a.

Cad.4 div.Noville/
section A/466C



Cad.4 div.Noville/
section A/570H

Cad.4 div.Noville/
section A/570L

Cad.4 div.Noville/
section A/582A

Cad.4 div.Noville/
section A/570E

Cad.4 div.Noville/
section A/584M

Cad.4 div.Noville/
section A/494M

Cad.4 div.Noville/
section A/586D

Cad.4 div.Noville/
section A/594G



Province de Luxembourg
Commune de Bastogne
4^e division/Noville

Section: A

Lieu Dit: Wicourt.

Parcelles: 480B

Vu pour être annexé au Permis d'urbanisme
N° PU2021/8/MARON Hubert

Assemblée du 10 décembre 2021

Le Directeur général

Le Président

Permis d'Urbanisation de la propriété appartenant à
Hubert Maron
Wicourt n°50 à 6600 Bastogne
Plan Masse

Plan définitif du 22-10-2021

Echelle 1/500

Le propriétaire

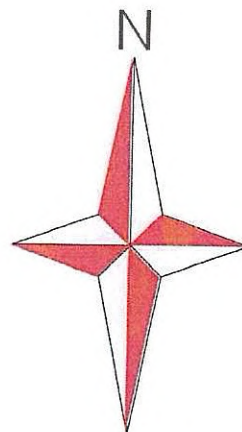
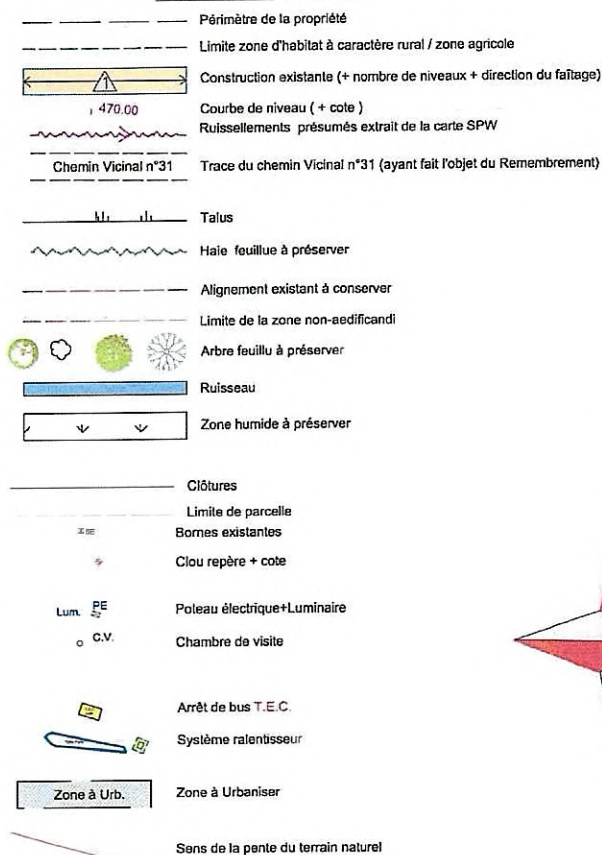
Auteur de Projet:

Hubert Maron
Hubert Maron

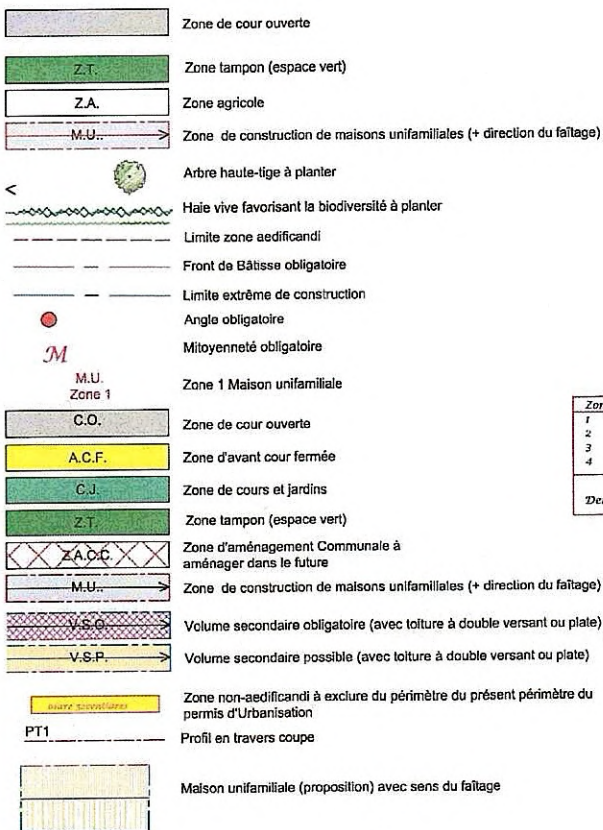
Caprasse Luc
Géomètre-Expert Immobilier
Rocoyne n°100 à 6600 Bastogne
061-21.34.29
0498-59.16.17.
luc.caprasse@gmail.com

Modifications:

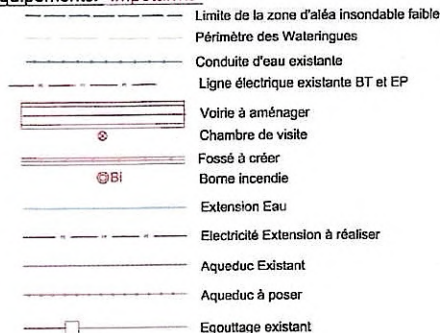
Situation existante



Situation projetée



Equipements: "Impétarnts"



Cad. 4^e div. Noville/
section A/480B
Cont. de 09ha.48a.11a.

Zone de construction. Nombre de logement. Gabarit		
1	3	Rez++ toiture
2	2	Rez++ toiture
3	2	Rez++ toiture
4	1	Rez++ toiture
Densité de logements/ha 8		

Coordonnées LAMBERT 72		
N°Pts	X	Y
A	250515.84	87771.69
B	250529.77	87773.12
C	250535.95	87773.16
D	250571.49	87779.89
E	250580.46	87774.27
F	250614.52	87785.92
G	250619.38	87771.73
J	250585.32	87760.07
K	250573.92	87764.09
L	250538.34	87758.35
M	250531.67	87753.21
N	250517.88	87751.80
O	250605.74	87797.28
P	250607.15	87843.94
Q	250628.14	87843.31
R	250627.87	87834.31
S	250620.37	87834.54
T	250619.45	87804.06
V	250619.24	87797.03



Arbre à conserver avec couronne de protection (Lot 1)

