

Wanze, le 30 avril 2026



Réf. : Urba/PUr 2025/01 SCHMITZ CONCEPT

Votre correspondant. : RONDAL S.

Objet : Permis d'urbanisation SCHMITZ CONCEPT

Urbanisation d'un terrain par la création de 10 lots dont 9 à destination d'habitations unifamiliales et 1 à destination de cabine électrique -Rue de Wanzoul et rue des Carrières à 4520 WANZE (Vinalmont)

Monsieur,

Nous vous informons qu'un permis d'urbanisation a été refusé par notre Collège communal en date du 21 avril 2026 à SCHMITZ CONCEPT SRL pour l'urbanisation d'un terrain par la création de 10 lots dont 9 à destination d'habitations unifamiliales et 1 à destination de cabine électrique -Rue de Wanzoul et rue des Carrières à 4520 WANZE (Vinalmont)

Vous trouverez, en annexe, la copie de la délibération de refus du Collège communal du 21 avril 2026.

Nous vous informons qu'un recours au Conseil d'Etat est ouvert à tout tiers intéressé. Pour cela, vous devez respecter l'arrêté du Régent du 23/08/1948 qui détermine la procédure à suivre devant la section administrative du Conseil d'Etat. La requête, datée et signée par le réclamant ou son avocat inscrit au tableau de l'ordre, doit être transmise par envoi recommandé et dans un délai de 60 jours de la notification de la présente décision. En application

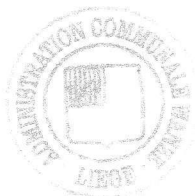
- de l'article 1^{er} du règlement de procédure, elle contiendra :
 - les noms, qualité et demeure ou siège de la partie requérante;
 - l'objet du recours et un exposé des faits et des moyens;
 - les noms, demeure ou siège de la partie adverse.
- de l'article 3, une copie de la décision incriminée.
- de l'article 85, trois copies certifiées conformes par le signataire doivent être jointes à la requête, outre autant d'exemplaires qu'il y a de parties en cause.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Par le Collège,

Le Directeur général ff,

R. CESA



Le Bourgmestre,

C. LACROIX



Wallonie

REFUS DE PERMIS D'URBANISATION

Le Collège,

Vu la nouvelle loi communale ;

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation ;

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

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

Vu la demande de SCHMITZ CONCEPT SRL dont les bureaux sont situés Rue du Fond du Wa, 26 à 4350 REMICOURT tendant à l'urbanisation d'un terrain par la création de 10 lots dont 9 à destination d'habitations unifamiliales et 1 à destination de cabine électrique à 4520 Wanze, Rue de Wanzoul et rue des Carrières sur les biens cadastrés 5ème division Sion A n°187E et 187H ;

Considérant que la demande a été déposée à l'administration communale contre récépissé en date du 14/08/2025 ;

Considérant qu'un accusé de réception de dossier incomplet a été envoyé en date du 12/09/2025 ;

Considérant que les pièces manquantes ont été déposées à l'administration communale contre récépissé en date du 09/12/2025 ;

Considérant que la demande complète fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 07/01/2026 ;

Considérant que le bien est situé :

- au plan de secteur de Huy-Waremme, adopté par A.R. du 20/11/1981 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité :
 - en zone d'habitat à caractère rural ;
- au schéma de développement communal adopté par le Conseil communal du 23/06/2003 et réputé favorable par le Gouvernement wallon le 15/11/2003 :
 - en zone résidentielle ;
- au guide communal d'urbanisme adopté par le Conseil communal le 26/10/2015, approuvé par le Gouvernement wallon le 26/11/2015 et entré en vigueur en date du 01/01/2016 :
 - en Aires différenciées n° 1: Aires d'habitat rural ancien ;

Considérant l'arrêté ministériel du 23/03/2004, publié le 14/05/2004, faisant entrer la commune en régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme ;

Considérant que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du livre 1er du Code de l'Environnement ; que cette autorité a conclu qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement ; qu'il y a lieu de se rallier à cette analyse ;

Considérant qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences du projet sur l'environnement pour les motifs suivants :

- le projet ne se situe pas à proximité d'un périmètre visé par la loi du 12/07/1973 sur la conservation de la nature, modifiée notamment par le décret du 06/12/2001 relatif aux réserves naturelles ou forestières, site Natura 2000 ;
- le projet n'induit aucun déboisement ;
- le projet ne se situe pas à proximité de sites archéologiques ou classés ;
- la demande porte sur la création de lots à bâtir destinés à la construction d'habitations unifamiliales ; que cette affectation est conforme au plan de secteur ;
- les biens sont sis le long d'une voirie suffisamment équipée et revêtue d'un revêtement solide ;

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, § 1er du Code de l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

Vu l'article D.IV.40 du CoDT prévoyant que les demandes impliquant un ou plusieurs écarts aux plans communaux d'aménagement adoptés avant l'entrée en vigueur du Code et devenus schémas d'orientation locaux, aux règlements adoptés avant l'entrée en vigueur du Code et devenus guides et aux permis d'urbanisation sont soumises à annonce de projet ;

Considérant que la demande s'écarte du guide communal d'urbanisme pour les motifs suivants : les demandes impliquant un ou plusieurs écarts aux plans communaux d'aménagement adoptés avant l'entrée en vigueur du Code et devenus schémas d'orientation locaux, aux règlements adoptés avant l'entrée en vigueur du Code et devenus guides et aux permis d'urbanisation : écart aux dispositions du schéma de développement communal : densité de logement et écarts aux prescriptions du guide communal d'urbanisme : toitures plates, implantation des volumes, niveau d'implantation des garages ;

Considérant que l'annonce de projet a eu lieu du 20/01/2026 au 03/02/2026 conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code ; que des réclamations ont été introduites sous la forme suivante :

- une pétition signée par 255 personnes ;
 - une pétition en ligne signée et commentée par 165 personnes ;
 - 149 lettres individuelles ;
- l'ensemble signé de 483 personnes différentes ;

Considérant que les réclamations portent essentiellement sur les éléments suivants :

- projet de lotissement au cœur du village à caractère historique qui menace gravement l'identité de Wanzoul et son précieux patrimoine ;
- projet qui pourrait dénaturer l'authenticité et le charme historique de Wanzoul ;
- projet qui pourrait augmenter la densité de population, perturbant l'équilibre écologique et rural ;
- projet qui pourrait mettre en péril la biodiversité et l'écosystème local ;
- projet qui pourrait créer des nuisances sonores et de circulation, altérant la qualité de vie ;
- projet qui pourrait accroître les risques d'inondation et de ruissellement ;
- projet qui dénote dans le village de Wanzoul ; qu'il est une ineptie urbanistique, dégradant un paysage authentique qui ne se retrouve plus dans la région ; appauvrissement du caractère paysager et du patrimoine bâti du village (notamment proximité du château) ; perte de l'identité du village ;

- la préservation nécessaire des champs et pâtures pour l'alimentation ; la préservation nécessaire de la biodiversité ; l'atteinte au maillage écologique et à la haie ;
- le patrimoine architectural, rural et environnemental qui doit être préservé dans le centre du village ;
- la mobilité qui n'est déjà pas simple et qui ne doit pas être négligée ; le village n'est pas adapté à une augmentation de la circulation vu déjà une augmentation conséquente ces dernières années ;
- l'attention à apporter à la sécurité ; problèmes de sécurité causés par la configuration du lotissement ;
- la capacité du réseau permettant d'accueillir des maisons supplémentaires avec des panneaux photovoltaïques et des voitures électriques ;
- l'aspect déraisonnable du projet qui ne permet pas de garder l'aspect rural du village ;
- l'impact sur la circulation dans (presque) la seule rue d'accès au village ;
- les incohérences et défauts urbanistiques du projet qui doivent mener à un refus ;
- le maintien du côté « bon vivre » et « bien vivre » du village pour le laisser respirer en ne le surchargeant pas de modernité, de rentabilité en sacrifiant des terres ;
- le risque de parking sauvage ;
- le bétonnage d'une zone verte ;
- création d'un nouveau quartier qui ne convient absolument pas au caractère des bâtisses présentes dans le village ;
- les nuisances sonores dues au trafic ;
- les intérêts purement financiers du promoteur au détriment du village ;
- densité de logement trop élevée au regard de la situation de fait et du contexte local ;
- dossier imprécis sur les hauteurs, niveaux, pentes, accès et stationnement ;
- écart inadmissible aux prescriptions du guide communal d'urbanisme concernant les toitures plates ;
- nuisances causées par les travaux et le blocage de la voie publique ;
- risque de ruissellement et gestion des eaux insuffisamment garantie ;
- création d'un précédent et risque de multiplication de projets similaires ;
- vis à vis inconfortable ;
- voisinage actuel calme et chaleureux car pas surpeuplé ;
- volumétrie des constructions au regard des maisons déjà existantes à proximité directe ;
- défiguration du cadre typique de ce village rural avec un « mur » de façades et de garages dans la rue qui constitue la perspective principale du village ;
- en cas de construction, la construction de 4 ou 5 maisons maximum avec le dos vers la haie et l'avant vers une voirie sans issue en diagonale à partir de l'entrée du champ ;
- l'augmentation du charroi pour sortir du village déjà augmenté vu la mise en sens unique de la rue de la nouvelle école ;
- terrain trop petit pour 9 maisons et 1 cabine électrique ;
- changement majeur de la dynamique du village ;
- l'existence de maisons inhabitées et de bâtiments à réhabiliter ;
- diminution de la valeur des biens ;
- vu le prix de l'immobilier local, les biens ne seront pas accessibles à toutes les couches sociales de notre région ; l'arrivée de personnes extérieures engendrera un changement de mentalité dans cette ruralité si précieuse ;
- village qui serait moins attrayant pour les promenades ;
- entrée au village typique qui risque d'être défiguré ;
- nombre de nouvelles habitations disproportionné par rapport à la taille du village ;
- les nouvelles maisons vont étouffer les anciennes maisons en pierre ;
- habitat qui ne sera pas en harmonie avec l'architecture existante ;
- le projet ne s'intègre pas harmonieusement au sein du hameau de Wanzoul, là où il est prévu ;
- peu de différences par rapport au dossier de 2024 ;
- moins d'accès depuis la rue car ils sont jumelés mais il y en a toujours et cela peut engendrer des problèmes : crantage inesthétique et peu pratique dans le talus ; disparition du caractère champêtre et rural dû à la haie ; danger permanent lors du passage et du croisement des véhicules, déjà malaisé actuellement, vu également la courbure de la rue qui accentuera la mauvaise visibilité ;
- le dépôt de ce second projet à peine retravaillé par rapport à celui de 2024 est perçu comme un manque total de considération pour le village et ses habitants ;
- le projet est identique voire pire que celui de 2024 (impact paysager, risques d'inondations, risque de sécurité, pression sur la mobilité) ;
- le peu de temps que la législation laisse aux citoyens pour analyser un dossier technique ;

- caractère nébuleux du dossier, la manque de clarté et de lisibilité pour permettre d'évaluer correctement les impacts en ce qui concerne la situation réelle des parkings, les hauteurs et gabarits, les niveaux, les pentes, les espaces de manœuvre et les accès ;
- les talutages des accès carrossables seront très importants surtout à gauche du terrain vu la hauteur du talus et la pente des rampes admises ;
- les accès rognent fortement la haie existante n'en laissant que quelques morceaux ;
- densité de logements trop élevées au regard de la situation de fait et du contexte local ;
- la densité est inférieure à celle prévue dans le SDC mais elle reste néanmoins trop élevée au regard de la densité réelle existante dans cette partie du village ;
- la construction de 9 logements porte atteinte à l'équilibre bâti/non bâti du village et augmente fortement la pression sur un secteur qui ne présente pas les caractéristiques d'un centre dense disposant des services et des infrastructures attendus ; recours inévitable à la voiture ;
- nécessité de préservation du patrimoine rural et du caractère traditionnel du village ;
- préservation de l'esthétique traditionnelle du village ;
- anéantissement des efforts réalisés par les villageois pour préserver le style et l'esprit traditionnel qui caractérise le village ;
- perspective de valorisation patrimoniale : en 1997 la village avait été candidat au label « Les plus beaux villages de Wallonie », il faut donc tout mettre en œuvre pour préserver le caractère architectural de Wanzoul ;
- un nombre important de bâtiments du village et plus particulièrement rue des Carrières et dans les rues proches du projet repris dans des ouvrages dont le patrimoine monumental de la Belgique qui constituent un ensemble architectural qui ne peut être traité comme un simple contexte neutre ;
- cohérence architecturale et insertion : une étude de cohérence architecturale devrait être exigée afin de s'assurer que les nouvelles constructions s'intègrent réellement dans le cadre existant ; les illustrations réalisées par le promoteur ne reflètent pas la réalité perceptible depuis la rue de Wanzoul, contrairement aux simulations produites par les riverains qui mettent en évidence un impact visuel et une rupture d'échelle préoccupants ;
- rappel des objectifs communaux : le SDC précise qu'il est important de protéger les paysages et le patrimoine rural ; le projet introduit est en contradiction par une forme de densification et une typologie architecturale susceptibles de rompre l'équilibre et l'authenticité du village ;
- écart inadmissible aux prescriptions du guide communal d'urbanisme concernant les toitures plates : elles seront visibles compte tenu de la configuration du projet en L et de leur nombre vu qu'il y a 9 lots et elles ne sont pas en adéquation avec le style du village et particulièrement avec les maisons environnantes qui présentent des toitures à versants ;
- nuisances majeures causées par les travaux et le blocage de la voie publique : ce chantier par son ampleur occasionnera de multiples désagréments : blocages, charroi, dégradation d'une voirie déjà fragile, mise en danger des usagers faibles, qui toucheront une grande partie des habitants de Wanzoul et des villages alentours sur une longue durée vu que c'est un axe important de transit ; ces nuisances sont disproportionnées ;
- augmentation du charroi rue de Wanzoul et rue des Carrières / problèmes de sécurité causés par la configuration du lotissement : augmentation significative du trafic dans une zone déjà fort fréquentée entraînant des nuisances directes et durables en matière de bruit, de congestion et de pollution ; aggravation des risques pour la sécurité à hauteur des accès, des virages où la visibilité est délicate ; accentuation du problème de stationnement avec des véhicules à l'arrêt ou en manœuvre qui réduisent la largeur utile, complexifient la circulation et augmente le danger, comme c'est le cas à l'entrée du village ;
- atteinte au maillage écologique et à la haie existante : dans ce second projet, la haie reste tout autant impactée que dans le premier de 2024, vu les trouées, il ne restera plus que des fragments discontinus qui seront, de plus, exposés à une dégradation rapide, voire à une suppression par les futurs habitants, ce qui anéantira la fonction écologique, paysagère et protectrice de cette haie ; dans ses orientations, la commune affirme la nécessité de conserver le maillage écologique et de protéger les haies, il serait dès lors incohérent d'autoriser un aménagement qui va fragiliser la haie ; des mesures de protection / replantation doivent être exigées pour éviter une situation irréversible ;
- valeur écologique du territoire à urbaniser et impact environnemental négatif : la zone concernée accueille une biodiversité locale, la construction de 9 lots y portera atteinte ; il est indispensable de préserver des poumons verts dans les villages ; l'imperméabilisation des sols a des impacts négatifs sur l'écoulement des eaux et la recharge des nappes, il faut privilégier la rénovation ou l'urbanisation de terrains déjà artificialisés ;

- risque de ruissellement et gestion des eaux insuffisamment garantie : des doutes et des questions sont émis quant à la pertinence de l'étude d'infiltration vu la présence d'argile et les épisodes pluvieux de plus en plus intenses ; vu la position en hauteur du terrain par rapport aux habitations de la rue des Carrières, le risque de ruissellement doit être évalué avec une prudence particulière pour éviter des écoulements vers l'aval ; les rampes de garages et parkings ne sauront être évacuées par un système de drainage et vont ruisseler sur les voiries et s'accumuler en partie basse ;
- problème d'évacuation des terres et impacts sur la mobilité : vu l'ampleur du lotissement, la quantité de terres à évacuer pourrait être très importante, cela inquiète par rapport au charroi, à la dégradation de la voirie ou aux effets imprévisibles si les terres sont réparties sur le terrain ;
- nuisances directes pour les habitations existantes rue des Carrières : la future habitation sur le lot 9 aura une vue directe sur l'habitation située rue des Carrières 1 avec atteinte potentielle à la vie privée, perte d'ensoleillement pour les panneaux photovoltaïques ;
- baisse de valeur du patrimoine immobilier existant : l'impact du lotissement sera très défavorable pour la valeur des biens existants vu la perte d'attrait paysager et d'intimité ;
- création d'un précédent et risque de multiplication des projets similaires : il existe d'autres terrains potentiellement lotissables, l'acceptation du présent projet ouvrirait une porte à d'autres lotissements dans le village avec une densification progressive qui détruirait davantage le caractère authentique de Wanzoul ;
- le dossier présente des impacts négatifs majeurs sur la mobilité, la sécurité, la qualité de vie, l'environnement, la biodiversité, le paysage, le patrimoine architectural et l'identité du village ;
- la place réservée aux vélos dans les futurs immeubles : prévoir un espace spécifique, suffisant et adapté aux mouvements nécessaires pour ranger ou prendre facilement les vélos et prévoir au minimum 1 place par logement plus 1 place par chambre dans l'immeuble ou à moins de 100m avec des box à vélo ;
- les indications de « vue dégagée vers les champs » sur l'implantation sont peu crédibles vu la continuité de la zone de construction ;
- le choix des matériaux suivant le GCU est laissé trop ouvert ;
- l'aménagement des abords, le choix des matériaux en limites latérales doit être contraint ; vu qu'une attention particulière est accordée à la haie surplombant le talus, il serait absurde d'autoriser des murs de séparation en mitoyenneté mais seulement des écrans végétaux, les fils et treillis doivent être autorisés ;
- l'urbanisation proposée met à mal l'option urbanistique du GCU pour la zone d'habitats ruraux anciens : la disposition se fait sur un même alignement suivant un modèle standard de zone résidentielle alors qu'on est en centre de village a pour effet d'étendre la zone résidentielle de Vinalmont vers le centre du village et va dénaturer le caractère rural ancien ; le projet devrait opter pour une conception spatiale marquant l'entrée du village, une entrée de village bien marquée structure l'espace et améliore la sécurité routière ;
- la qualité globale d'intégration soutenue par le SDC ne saurait être atteinte par le seul maintien de la haie et du talus mais une option architecturale compatible avec le caractère rural ancien doit être prise ; il serait cohérent d'opter soit pour un ensemble au volume affirmé, à l'image des anciennes fermes du centre du village, soit pour des volumes articulés ou implantés en mitoyenneté, ce qui implique de diversifier les lots ainsi que la séquence de la relation à l'espace rue ;
- c'est la mise en adéquation de la disposition spatiale et de l'option architecturale avec le cadre local que la taille du projet devra être adaptée afin de tendre vers la densité en logements préconisée pour la zone de centre de village ;
- le demandeur devrait établir les enjeux spécifiques liés à son projet tant du point de vue de l'identité locale que du point de vue de l'identité locale que du point de vue du développement communal ; les caractéristiques du lieu et du projet sont évoquées de manière descriptive sans que ne soient dégagés les enjeux liés à la constitution d'un nouveau quartier, et sans que ne soient confrontées les différentes manières d'aménager pour répondre à ces enjeux ;
- les remarques émises en 2024 sont toujours valables car les modifications apportées ne les ont en rien rencontré et le projet actuel est une adaptation du projet initial sans recherche et qui ne s'inscrit ni dans la durabilité, ni ne constitue un aménagement de qualité et n'est nullement intégré dans son environnement tandis qu'il fait peser des charges manifestes sur plusieurs plans ;
- prendre en compte le souhait des habitants du quartier plutôt que d'accepter un projet qui ne lui est pas adapté ;
- la demande doit amener le Collège à la confronter à sa propre stratégie d'aménagement du territoire, elle doit s'inscrire dans une composition urbanistique d'ensemble intégrant la durabilité des quartiers à créer et la qualité de vie de ces espaces, intégrer les caractéristiques du site concerné en termes d'accessibilité, de mobilité, de durabilité, de contexte ; le projet manque en droit et en fait à ces principes ;

- Le projet n'est en rien durable car il ne s'inscrit pas sur un terrain à haut potentiel en termes de proximité de services et de transports alternatifs au seul usage de véhicules automobiles ;
- non respect de l'environnement en termes de biodiversité, de qualité des eaux et du lieu naturel ; le vallon de Wanzoul est riche en sources et en jaillissements d'eau attesté par les différents puits proches du projet ; les réserves d'eau sont menacées par l'imperméabilisation et l'épuration autonome ;
- l'imperméabilisation et le basculement de l'écoulement des eaux dans d'autres directions risquent de causer des dommages sur l'ensemble du quartier mais aussi sur tout le flanc de Wanzoul dominant le Val Notre-Dame ;
- le projet ne préserve en rien les qualités paysagères et urbanistiques des lieux et est susceptible d'augmenter les nuisances ; les haies attestent de bocages ancestraux et doivent être conservés ; un lotissement ferait basculer une partie du noyau rural en zone d'habitat urbain tel que eux-ci se sont développés dans les années 60 ;
- la qualité d'éventuels espaces publics et des constructions est plus que réduite ;
- la dérogation pour les toitures plates démontre la recherche d'un moindre coût ou encore la duplication sur place de ce qui s'est fait ailleurs sans tenir compte de l'histoire et de la géographie du site ;
- le projet ne vise pas à un renforcement du à la mixité sociale et fonctionnelle en termes de génération, socialement,...
- quel village à transmettre aux génération futures
- la hauteur du faitage des habitations rue de Wanzoul sera à minima à 9m au-dessus du niveau de la voirie, ce qui est démesuré dans le cadre du village ;

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

- RESA électricité : que son avis sollicité en date du 07/01/2026 n'a pas été reçu à ce jour ;
- RESA gaz : que son avis sollicité en date du 07/01/2026 n'a pas été reçu à ce jour ;
- PROXIMUS : que son avis sollicité en date du 07/01/2026 a été reçu en date du 19/01/2026 ; qu'il mentionne que l'infrastructure de PROXIMUS est inexistante à l'endroit concerné ; que par conséquent, si une connexion de l'habitation à son réseau est souhaitée, il faut prendre connaissance des conditions et suivre la procédure ; que le constructeur doit prévoir l'infrastructure nécessaire dans la partie privée ;
- SWDE : que son avis sollicité en date du 07/01/2026 a été reçu en date du 23/01/2026 ; qu'il mentionne que l'alimentation en eau est subordonnée à la pose d'une conduite-mère de +/- 177 mètres à charge du demandeur
- ORANGE BELGIUM (VOO) : que son avis sollicité en date du 07/01/2026 n'a pas été reçu à ce jour ;
- UNIFIBER : que son avis sollicité en date du 07/01/2026 n'a pas été reçu à ce jour ;
- Zone de secours HEMECO : que son avis sollicité en date du 07/01/2026 a été reçu en date du 16/02/2026 ; qu'il favorable conditionnel
- Parc naturel : que son avis sollicité en date du 07/01/2026 a été reçu en date du 06/02/2026 ; qu'il mentionne que trois éléments sont relevés :
 - Au niveau de la liste des essences proposées
 - Robinia Pseudoacacia et sur la liste des Espèces Exotiques Envahissantes. Il faut absolument la retirer la liste des espèces arborescentes (7.1)
 - Alnus Incana n'est pas sur la liste des EEE mais est considéré comme problématique, il serait donc également bon de la retirer
 - Au niveau des matériaux, les briques de teinte beige ne sont pas dans les teintes des matériaux du village
 - Une mitoyenneté par les volumes secondaires, n'a pas d'intérêt en terme énergétique ;

Considérant qu'en sa séance du 27/01/2026, le Collège communal estimait que le dossier devait être soumis à l'avis de la CCATM attendu que le dossier porte sur l'urbanisation d'un terrain situé au cœur d'un village ancien en 9 lots destinés à la construction d'habitations unifamiliales ; que l'impact sur le paysage, le voisinage et la mobilité doivent être particulièrement étudiés ; que, de plus, la demande comporte un écart au schéma de développement communal et des écarts au guide communal d'urbanisme ; que la demande a été soumise à l'avis de la CCATM en novembre 2024 ; que la demande été modifiée depuis ; que ce type de dossier est habituellement soumis à l'avis de la CCATM ; qu'il y a lieu d'assurer un traitement similaire à des dossiers similaires ;

Considérant que la CCATM, en date du 24/02/2026 a émis un avis défavorable (7 voix contre et 4 voix favorables conditionnelles) considérant que la plupart des remarques des habitants de Wanzoul sont

pertinentes en ce sens que le projet propose une division banale alors que le terrain marque l'entrée du village ancien et est particulièrement marquant dans le paysage vu le talus à rue surplombé d'une haie ; que quel que soit le projet, il aura un impact très important sur le paysage bâti et non bâti et qu'il faut, dès lors, l'étudier de manière particulièrement sensible comme le stipule d'ailleurs le guide communal d'urbanisme ; que les accès sur la voirie posent question tant en termes de sécurité et de mobilité vu la courbure de la voirie et les accès entre talus qu'en termes d'atteinte à la haie ; qu'il pourrait peut-être être opportun d'étudier la création d'une voirie interne au projet pour n'avoir qu'un seul accès à la voirie ; que le doublement des accès engendrera également des talutages latéraux et donc une suppression de la haie chaque fois d'environ 15 mètres ; que la gestion des accès communs pose question et peut être source de conflits ; que les types de matériaux des façades et des abords, les plantations ainsi que l'organisation du bâti doivent être réfléchis pour être similaires et intégrés au village ; que l'écart pour les toitures plates n'est pas opportun car ce type de typologie de toiture ne se retrouve pas dans le voisinage ; que l'étude hydrologique n'est pas suffisamment étayée pour garantir que le projet n'aura pas d'impact sur les écoulements des eaux pour le voisinage et la nappe phréatique ; que la condition des pompiers relative au débit de la borne incendie risque de ne pas être atteinte ; qu'il faut s'en assurer sinon une réserve d'eau d'au moins 40m³, accessible aux services des secours, devra être prévue ; trois membres votent pour le projet estimant qu'il y a lieu de créer du logement car il y a de la demande et peu de terrains disponibles ; qu'il vaut mieux bâtir là qu'en pleine campagne où on cultive ; que la haie est en mauvais état ; qu'il vaudrait mieux l'arracher et la replanter ; qu'il y aura plus de plantations un fois le terrain urbanisé qu'actuellement, ce qui améliorera la biodiversité ; que, toutefois, la sécurité et les aménagements de voirie doivent être mieux étudiés ; qu'à ce sujet le projet de 2024 était plus opportun avec le recul et le parage créés ; que si des véhicules stationnent sur la voirie, les engins agricoles devront rouler sur le trottoir ; que la bordure du trottoir devra être abaissée à chaque nouvel accès ; un membre vote pour le projet pour autant que la sécurité et les aménagements de voirie soient mieux étudiés et qu'il y ait moins de lots à bâtir ;

Considérant que l'avis de la CCATM est pertinent ;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué n'a pas été sollicité ; que dès lors, seul un refus de permis peut être décidé ;

Considérant que les écarts sont motivés comme suit dans l'annexe 10 :

1. écart au Schéma de développement communal (SPC) - La densité des nouveaux ensembles de logements

La zone de projet concerne la construction de neuf logements sur une superficie totale de 0,88 hectare, ce qui correspond à une densité de 10,2 logements par hectare. Cette densité demeure inférieure à la valeur minimale recommandée par le Schéma de Développement Communal (SDC), fixée à 15 logements par hectare.

Bien que la densité des constructions dans l'aire différenciée soit décrite au GCU comme élevée, les maisons existantes dans le périmètre proche sont disposées de manière aérée les unes par rapport aux autres. La volonté du maître d'ouvrage (encouragé par le Collège Communal) est de garder ce type d'aération entre les maisons afin de garder une homogénéité et harmonie dans les volumes, espacements et rythmique dans le quartier. Ces éléments permettront de garder le cachet originel, connu des habitants actuels et permettra de préserver une volonté qui a été transmise par les autorités communales lors de rencontres informelles.

2. écart au Guide communal d'urbanisme (GCU) - Les toitures plates

Le projet comporte des volumes secondaires à toit plat qui ne sont pas situés à l'arrière du volume principal ou pour créer une jonction avec le volume de la propriété voisine.

Ce choix est posé dans une volonté d'assurer une unité de quartier, afin de créer un élément de rappel entre ceux-ci et les lots mitoyens reliés par des volumes secondaires à toiture plate.

La toiture plate permet de diminuer l'impact visuel de l'extension dans le paysage et de hiérarchiser les volumes entre eux. Elle n'empêche pas la lecture architecturale du volume principal. Le choix de la toiture plate est aussi dicté par une recherche de sobriété.

Des annexes à toit plat sont présentes dans le quartier.

3. Écart au Guide Communal d'Urbanisme (GCU) - Art. 3.1.2.1 du RCU - Implantation des volumes

Le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) de Wanze stipule que :

« Le volume principal est situé sur l'alignement ou avec un recul maximum de 6 m. »

« L'implantation du volume principal ou d'un volume secondaire est réalisée sur au moins une limite parcellaire latérale. »

Motivation de l'écart

IMPLANTATION SUR LE FRONT DE BATISSE

Le projet prévoit l'implantation du volume de garage sur le front de bâtisse de 6m avec un volume principal en amont. Ce choix répond à deux objectifs principaux :

- Limiter les percées dans le talus existant : Le nombre d'accès aux parcelles est volontairement réduit à cinq percées afin de préserver la continuité du talus et de maintenir une lecture naturelle du relief.
- Optimiser l'aménagement des stationnements en préservant la végétation :

L'implantation du volume de garage au niveau du front de bâtisse (6 m) permet d'organiser les zones de parking et de manœuvres dans l'espace du recul, derrière la haie existante, garantissant la préservation de la continuité végétale le long de la voie avec une perception paysagère cohérente depuis l'espace public.

Justification au regard du RCU : « Un recul plus important peut être toléré si une ou plusieurs des conditions suivantes sont rencontrées :

- les bâtiments voisins (de part et d'autre de l'objet de la demande) ont un recul supérieur à 6 m ;
- il existe une végétation (arbre, haie,...) ou un autre élément construit (mur, soutènement,...) dont la conservation est justifiée ;
- la fonction du bâtiment est particulière (école, équipement sportif, culturel,...);
- il existe des contraintes importantes de relief. »

Dans le cas présent, deux conditions sur quatre sont remplies :

- la présence d'une haie structurante formant un élément végétal continu à haute valeur paysagère
- un dénivelé marqué du terrain naturel.

Le maintien de ces éléments relève d'une volonté affirmée de :

- préserver les espaces verts existants,
- conserver le caractère rural du village,
- inscrire le projet dans une logique de faible artificialisation.

IMPLANTATION SUR LA LIMITE PARCELLAIRE

L'implantation sur limite est assurée par le volume secondaire (garage), conformément au RCU. Pour les grands lots (n°1, 7, 8 et 9), la mitoyenneté n'est pas imposée, ce qui permet :

- d'introduire une diversité typologique dans les constructions,
- de garantir une intégration harmonieuse dans le paysage rural,

Conclusion

L'implantation proposée s'inscrit pleinement dans l'esprit du GCU et du RCU, en privilégiant :

- la qualité paysagère,
- le respect du relief naturel,
- la préservation des éléments végétaux existants,
- une urbanisation cohérente avec le caractère rural du site.

4. Écart au Guide Communal d'Urbanisme (GCU) - Art. 3.1.2.4 du RCU - Niveau d'implantation des garages

Le RCU prévoit que :

« Que le niveau existant du terrain soit en contre-haut de la voirie ou en contre-bas, l'éventuel garage est au niveau de la voirie. »

Motivation de l'écart

Le terrain naturel présente un dénivelé d'environ 1,50 m au-dessus de la voirie.

Implanter les garages au niveau de la rue impliquerait :

- des modifications importantes du relief (excavation massive ou remblais disproportionnés),
- une forte artificialisation du profil du talus,
- une rupture dans la lecture paysagère du site.

Ces interventions seraient contraires à l'un des objectifs explicites du GCU :

« L'implantation des volumes est réalisée de manière à apporter un minimum de modifications au relief du terrain existant. »

Solution proposée

Le projet prévoit d'implanter les garages au niveau du terrain naturel, ce qui permet :

- de réduire les mouvements de terre au strict nécessaire,

- de préserver le talus et les éléments végétaux structurants,
- de maintenir la qualité paysagère et rurale du village, d'assurer une intégration harmonieuse des constructions dans leur environnement.

Conclusion

L'écart demandé est pleinement motivé par la volonté de :

- respecter le relief naturel,
- limiter l'impact des aménagements sur le sol,
- conserver les éléments végétaux définissant l'identité du lieu,
- garantir une urbanisation durable, cohérente avec le caractère rural de l'entité.
- attribuer à la qualité paysagère de l'ensemble du village » ;

Considérant que le demandeur avait introduit une demande de permis d'urbanisation pour le même objet en date du 04/09/2024 ; que cette demande avait été soumise à enquête publique du 19/10/2024 au 18/11/2024 ; que de très nombreuses réclamations ayant été émises, avant le passage au Conseil communal pour le volet voirie, les représentants du Collège avaient rencontrés, le 14/04/2025, le demandeur, ses collaborateurs et son conseil pour leur faire part des remarques et leur demander de réviser le projet ; que lors de cette rencontre, il a été demandé de préserver la haie et le talus, l'aspect rural du village et le paysage, d'apporter des réponses et des apaisements en ce qui concerne les questions d'hydrologie, d'étudier la création d'une voirie interne au projet, de compenser la suppression du parking public par la création d'au moins 3 places de parcage par logement, d'envisager la réduction du nombre de lots, que si des percées dans le talus sont proposées en les regroupant, il faut toutefois préserver le talus au maximum, faire attention à la visibilité et placer les maisons pour ne pas trop les voir depuis les trouées, de proposer une nouvelle esquisse pour essayer de trouver un compromis ; que le demandeur a sollicité une nouvelle date de réunion ; que celle-ci n'a pas eu lieu, le demandeur ayant envoyé un mail le 16/05/2025 mentionnant qu'il allait introduire un nouveau permis ; que le Collège n'a donc pas pu analyser de nouvelle esquisse ; qu'en date du 04/02/2026, le demandeur à envoyer un mail indiquant sa renonciation à la demande de permis d'urbanisation déposé le 04/09/2024 ;

Considérant que la demande du 04/09/2024 comportait un volet voirie portant sur la modification de voiries communales : rue de Wanzoul et rue des Carrières ; que cela découlait du repositionnement de la limite entre le domaine public et le domaine privé pour permettre la création d'un trottoir et de 4 places de parking publiques ; que la demande prévoyait également la réalisation d'un élément ralentisseur rue de Wanzoul ;

Considérant que la présente demande ne porte plus que sur la création de 9 lots à bâtir pour des habitations individuelles et sur 1 lot pour la construction, si besoin, d'une cabine électrique ; que les limites de propriété sont inchangées ; qu'aucun aménagement de voirie n'est plus prévu ; qu'il n'y a donc plus de volet voirie ;

Considérant que la création d'un trottoir n'est pas obligatoire car il y en a un en face du projet, rue de Wanzoul et qu'inévitablement, la largeur nécessitée pour un trottoir engendrerait une atteinte au talus et à la haie ;

Considérant que la création d'un trottoir était associée à la réalisation d'une bande plate d'1 mètre en domaine privé ; que ces reculs cumulés permettaient de garantir une bonne visibilité au sortir des lots privés et la sécurité des piétons et autres usagers, surtout rue de Wanzoul où un très imposant talus est présent ; que dans la présente demande, il y a encore 3 accès, pour 6 maisons, sur la rue de Wanzoul ;

Considérant que la présente demande n'étudie en rien le volet mobilité ; qu'aucune garantie n'est apportée pour la sécurité des usagers, surtout faibles, rue de Wanzoul mais aussi des futurs occupants ; que cela est problématique car la rue de Wanzoul présente une courbure au droit du projet, un charroi important et du charroi agricole ; que le parcage n'est prévu que sur les lots privés ; que s'il y en a en domaine public cela sera très problématique car soit il réduira la largeur du passage, gênant les croisements et le passage du charroi agricole, soit il envahira le trottoir et l'accotement gênant les usagers faibles ;

Considérant que le parcage sur les lots privés est trop peu défini ; qu'il manque un plan de nivellement et des coupes précises dans les accès pour s'assurer de leur bon fonctionnement ; qu'un permis d'urbanisation ne peut laisser d'incertitude quant à la possibilité d'obtenir un permis d'urbanisme par la suite ;

Considérant que la création d'accès communs pose question ; que le dossier de demande de permis d'urbanisation ne prévoit rien pour régler leur gestion ; que cela doit être réglé afin d'éviter tout conflit et tout questionnement lors de la mise en œuvre ;

Considérant qu'au droit des accès carrossables, les bordures vont devoir être abaissées ; que cela va générer de nombreux désordres aux équipements existants ; que le dossier de demande ne prévoit rien à cet effet ; que la pérennité de l'accotement, équipement public, n'est pas assurée ;

Considérant que les accès carrossables présentent une largeur de bande de roulement de 5m ; qu'en conséquence, vu les talutages, la largeur totale de l'ouverture dans la haie sera beaucoup plus importante ; que cumulées, elles modifieront de manière très importante l'aspect de la haie ;

Considérant que l'avis de RESA électricité et d'ORANGE BELGIUM (VOO) n'ont pas été reçus dans la présente demande ; que ces équipements sont toutefois présents et réalisables ; que d'anciens devis l'attestent ; que les frais sont à charge du demandeur ;

Considérant que les avis de RESA gaz et UNIFIBER n'ont pas été reçus ; que ces équipements ne sont pas obligatoires ; que s'ils sont mis en œuvre, ils le seront aux frais du demandeur uniquement ;

Considérant que l'avis PROXIMUS renvoie également la mise en œuvre au constructeur ;

Considérant que même si les équipements semblent réalisables, ils sont trop peu définis et ne permettent pas d'identifier les travaux engendrés, leur situation en domaine privé ou public, l'impact qu'ils auront sur le talus et la haie ; que ce point est trop lacunaire ;

Considérant que dans l'avis d'HEMECO, il est fait mention du remplacement de la borne incendie située à proximité par une borne incendie de type BH80, capable de débiter au minimum 20 m³/h et ce pendant deux heures ; qu'aucune assurance n'est apportée sur la capacité du réseau à assurer ce débit ; qu'au cas où ce ne serait pas possible, le recours au placement d'un réservoir d'eau stagnante est envisageable mais qu'il n'est nullement projeté et situé dans le dossier de demande ; que ce point est trop lacunaire ;

Considérant que l'avis du Parc naturel est pertinent ; que la liste des essences proposées doit être amendée de ses recommandations ; que la liste des matériaux doit être revue, de même que l'organisation des constructions ;

Considérant que le Parc naturel attire l'attention sur la liste des matériaux autorisés ; que le dossier de demande se borne à reprendre la liste des matériaux de l'aire différenciée n°1 (aire d'habitat rural ancien) du guide communal d'urbanisme sans y apporter de limitation ; que cela s'avère nécessaire afin de garantir une bonne intégration des nouvelles constructions au moins par la matérialité et la chromatique des façades ; que seuls les matériaux présents dans le voisinage proche devraient être autorisés ou ceux s'y intégrant parfaitement ; que ce point doit faire l'objet d'une analyse attentive qui n'a pas été réalisée ; qu'il apparaît, en sus, que le dossier de demande reprend des matériaux qui ne sont pas repris au guide communal d'urbanisme (briques gris clair et briques beige) ; qu'aucune demande d'écart n'a été sollicitée à cet effet ; que l'annonce de projet n'a pas été réalisée en ce sens ; qu'il n'est pas opportun d'accepter un écart pour ce point ;

Considérant que le cahier des prescriptions prévoit 3 emplacements de parcage sur chaque parcelle ; que les plans ne permettent pas de s'assurer que cela sera possible ; qu'au cas où une profession libérale, telle que définie au cahier des prescriptions, est intégrée à une habitation, il n'est prévu aucun parcage supplémentaire sur le domaine privé ; que cela représente en écart au guide communal d'urbanisme (dispositions communes) mais que celui-ci n'a pas non plus été sollicité ; que le besoin supplémentaire en parcage n'est pas assuré dans le présent dossier et que ce manquement n'est pas admissible au vu des difficultés relevées plus haut en matière de mobilité ; qu'un plan de parcage devrait être joint au dossier afin d'assurer que le parcage et les manœuvres sont réalisables vu notamment le relief et la mutualisation de l'accès ;

Considérant que l'écart au schéma de développement communal relatif à la densité de logement est acceptable au vu de la configuration du terrain et des contraintes y afférentes et de l'organisation du voisinage qui ne présente pas lui-même, systématiquement, une densité élevée ;

Considérant toutefois, que la topographie du terrain et sa situation en cœur de village ancien ne permet pas de le traiter comme un terrain quelconque ; qu'une réflexion particulière doit être menée pour apporter une réponse réfléchie, circonstanciée et adaptée au lieu ;

Considérant que l'urbanisation proposée se fait sur un même alignement suivant un modèle standard de zone résidentielle alors qu'on est en centre de village ; que cela aura pour effet d'étendre la zone résidentielle de Vinalmont vers le centre du village et de dénaturer le caractère rural ancien ; que le développement d'un projet doit ressortir de l'analyse de enjeux spécifiques et des caractéristiques du lieu sans recours à une réponse systématique et préétablie ;

Considérant que le maintien du talus et de la haie existants sont essentiels mais qu'une qualité globale d'intégration de la nouvelle urbanisation ne pourra pas être atteinte par ce seul maintien ; qu'une option architecturale compatible avec le caractère rural ancien doit être prise ;

Considérant que le demandeur sollicite des écarts aux prescriptions du guide communal d'urbanisme ; que ceux-ci pourraient s'avérer opportuns mais qu'il n'est pas possible de se positionner sur ceux-ci, à ce stade, attendu que manifestement une autre urbanisation doit être étudiée et aura peut-être pour conséquence de ne plus devoir solliciter ces écarts-là ; qu'il faut veiller à ce que seuls les écarts nécessaires pour des motifs impérieux soient sollicités et qu'ils soient dûment motivés ;

Considérant que l'étude hydrologique ne permet pas d'assurer qu'il n'y aura pas de reports sur les parcelles en contrebas ; que la nature du sous-sol n'est pas précisée ; que la présence d'argile, de roche et de résurgences dans le voisinage ont été relevées dans les réclamations ; que l'infiltration de l'ensemble des eaux usées et de pluies doit être plus précisément analysée pour apporter les garanties d'un bon fonctionnement qui ne pourrait pas nuire au voisinage et à la collectivité ;

Considérant que le projet n'apporte aucune plus-value ; qu'au contraire, il dénature les qualités du village ancien ; que le bien est situé en zone urbanisable, et même en cœur de village ; que sa mise en œuvre pour de l'habitat est adéquate et conforme à la destination de la zone mais que la présente demande ne permet pas de garantir une intégration harmonieuse et l'absence de nuisances et de contraintes pour le lieu et ses usagers ;

Considérant que la demande présente de nombreuses lacunes qui doivent faire l'objet d'éclaircissements ;

Considérant qu'au vu des arguments développés ci-avant, il apparaît que le projet compromet les dispositions essentielles du guide communal d'urbanisme et certains points essentiels du schéma de développement communal ;

Considérant que les objectifs principaux du guide communal d'urbanisme sont :

- répondre aux enjeux de l'aménagement du territoire à l'échelle communale ;
- assurer un cadre de vie de qualité ; créer des noyaux bâtis et des espaces non-urbanisés de qualité ;
- valoriser l'image urbanistique de la commune de Wanze ;
- assurer une cohérence des tissus urbains et ruraux par l'homogénéisation des espaces-rue ;
- perpétuer l'identité culturelle du territoire ;
- utiliser harmonieusement le sol ;

Considérant que les objectifs principaux du schéma de développement communal sont :

- assurer le développement de la commune tout en conservant, en renforçant et en soulignant les spécificités semi-urbaines et rurales ;
- être un instrument d'orientation, d'évolution, de gestion et de programmation du développement territorial à l'échelle de la commune ;
- viser l'amélioration de la qualité de la vie ;
- permettre le développement économique ;
- viser l'amélioration de la qualité de l'air ;

Considérant que pour atteindre ces objectifs, il faut veiller à assurer un cadre de vie épanouissant et à concilier protection de l'environnement et développement du logement ;

Considérant que les actes et travaux projetés, tels que décrits dans la demande, ne s'intègrent pas dans l'environnement bâti et non bâti environnant ;

Par ces motifs,

A l'unanimité,

DECIDE :

Article 1^{er} : Le permis d'urbanisation sollicité par SCHMITZ CONCEPT SRL tendant à l'urbanisation d'un terrain par la création de 10 lots dont 9 à destination d'habitations unifamiliales et 1 à destination de cabine électrique à 4520 Wanze, Rue de Wanzoul et rue des Carrières sur les biens cadastrés 5ème division Sion A n°187E et 187H est refusé.

Article 2 - Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué.

A Wanze, le 21 avril 2026

POUR LE COLLEGE :

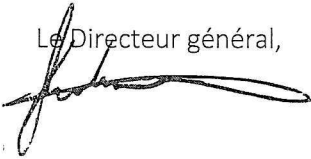
Le Directeur général,

(s) Ph. RADOUX

Le Bourgmestre-Président,

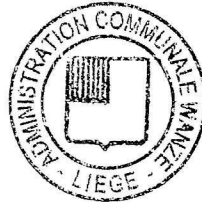
(s) Ch. LACROIX

Le Directeur général,



Ph. RADOUX

POUR EXTRAIT CONFORME,
Wanze, le 30 avril 2026



Le Bourgmestre,



Ch. LACROIX

VOIES DE RECOURS

Art. D.IV.63

§1er. Le demandeur peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement par envoi à l'adresse du directeur général de la DGO4 dans les trente jours :

1° soit de la réception de la décision du collège communal visée à l'article D.IV.46 et D.IV.62;

2° soit de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article D.IV.47, §1er ou §2;

3° soit de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article D.IV.48;

4° soit, en l'absence d'envoi de la décision du fonctionnaire délégué dans les délais visés respectivement aux articles D.IV.48 ou D.IV.91, en application de l'article D.IV.48, à dater du jour suivant le terme du délai qui lui était imparti pour envoyer sa décision.

Le recours contient un formulaire dont le modèle est fixé par le Gouvernement, une copie des plans de la demande de permis ou de certificat d'urbanisme n°2 ou une copie de la demande de certificat d'urbanisme n°2 si elle ne contient pas de plan, et une copie de la décision dont recours si elle existe. (...).

Art. D.IV.64

Le collège communal, lorsqu'il n'est pas le demandeur, peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement dans les trente jours de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée aux articles D.IV.48 ou D.IV.91 prise en application de l'article D.IV.48 octroyant un permis ou un certificat d'urbanisme n°2. Le recours est envoyé simultanément au demandeur et au fonctionnaire délégué.

Art. D.IV.65

Le fonctionnaire délégué peut, dans les trente jours de sa réception, introduire un recours motivé auprès du Gouvernement contre le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 :

1° lorsque la décision du collège communal 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 Code, 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 soit :

a) 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;

b) 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;

c) 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;

d) 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;

e) 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.

Le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 reproduit le présent article.

Le recours est envoyé simultanément au collège communal et au demandeur. Une copie du recours est envoyée à l'auteur de projet.

AFFICHAGE DU PERMIS

Art. D.IV.70

Un avis indiquant que le permis a été délivré ou que les actes et travaux font l'objet du dispositif du jugement visé à l'article D.VII.15 ou de mesures de restitution visées à l'article D.VII.21, 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, le jugement visé à l'article D.VII.15 ou le dossier relatif aux mesures de restitution visées à l'article D.VII.21, se trouve en permanence à la disposition des agents désignés à l'article D.VII.3 à l'endroit où les travaux sont exécutés et les actes accomplis.

NOTIFICATION DU DEBUT DES TRAVAUX

Art. D.IV.71

Le titulaire du permis avertit, par envoi, le collège communal et le fonctionnaire délégué du début des actes et travaux, quinze jours avant leur commencement.

INDICATION DE L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Art. D.IV.72

Le début des travaux relatifs aux constructions nouvelles, en ce compris l'extension de l'emprise au sol de constructions existantes, est subordonné à l'indication sur place de l'implantation par les soins du collège communal. Le collège communal indique l'implantation sur place avant le jour prévu pour le commencement des actes et travaux.

Il est dressé procès-verbal de l'indication.

CONSTAT DE L'EXÉCUTION DES CONDITIONS OU DES CHARGES D'URBANISME ET RESPONSABILITÉ DÉCENNALE

Art. D.IV.74

Nul ne peut procéder à la division, selon le cas, d'un permis d'urbanisation ou d'un permis d'urbanisme de constructions groupées, qui implique la réalisation d'une ou plusieurs conditions ou des charges d'urbanisme ou l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, avant que le titulaire du permis ait soit exécuté les actes, 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 communal et adressé, par envoi, au titulaire du permis. Une copie de l'envoi est adressée au fonctionnaire délégué.

Art. D.IV.75

Hors le cas où l'équipement a été réalisé par les autorités publiques, le titulaire du permis demeure solidairement responsable pendant dix ans avec l'entrepreneur et l'auteur de projet de l'équipement 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.

PEREMPTION DU PERMIS

Art. D.IV.81

Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui impose à son titulaire des actes, travaux ou charges est périmé lorsque le titulaire n'a pas exécuté les actes, travaux ou charges imposés ou n'a pas fourni les garanties financières exigées.

Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui autorise des actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge est périmé lorsque le titulaire n'a pas exécuté les actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale ou n'a pas fourni les garanties financières exigées.

Par dérogation aux alinéas 1er et 2, lorsqu'en vertu de l'article D.IV.60, alinéa 3, le permis précise que certains lots peuvent être cédés sans que le titulaire ait exécuté les actes, travaux et charges imposés ou fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution, le permis n'est pas périmé pour ceux de ces lots qui ont fait l'objet de l'enregistrement d'un des actes visés à l'article D.IV.2, §1er, alinéa 3.

Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui n'impose pas à son titulaire des actes, travaux ou charges est périmé pour la partie du bien qui n'a pas fait l'objet de l'enregistrement d'un des actes visés à l'article D.IV.2, §1er, alinéa 3.

Art. D.IV.82

Lorsque la réalisation du permis d'urbanisation 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. D.IV.83

Lorsque, en application de l'article D.IV.79, le permis d'urbanisation vaut permis d'urbanisme pour la réalisation des actes et travaux relatifs à la voirie, ce dernier se périmé en même temps que le permis d'urbanisation.

Art. D.IV.84

§1er. Le permis d'urbanisme est périmé pour la partie restante des travaux si ceux-ci n'ont pas été entièrement exécutés dans les cinq ans de son envoi.

§2. Toutefois, à la demande du bénéficiaire du permis d'urbanisme, celui-ci est prorogé pour une période de deux ans. Cette demande est introduite quarante-cinq jours avant l'expiration du délai de péremption visé au paragraphe 1er.

La prorogation est accordée par le collège communal. Toutefois, lorsque le permis a été délivré par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.22, la prorogation est accordée par le fonctionnaire délégué.

§3. Lorsque la réalisation des travaux a été autorisée par phases, le permis d'urbanisme détermine, pour chaque phase autre que la première, le point de départ du délai visé au paragraphe 1er. Ces autres phases peuvent bénéficier de la prorogation visée au paragraphe 2.

§4. À la demande motivée du demandeur de permis, l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis d'urbanisme peut, dans sa décision, adapter le délai visé au paragraphe 1er, sans que celui-ci ne puisse toutefois dépasser sept ans.

§5. Par dérogation aux paragraphes 1er à 4, le permis délivré par le Gouvernement en vertu de l'article D.IV.25 est périmé si les travaux n'ont pas été commencés de manière significative dans les sept ans à compter du jour où le permis est envoyé conformément à l'article D.IV.50. Toutefois, le Gouvernement peut, sur requête spécialement motivée, accorder un nouveau délai sans que celui-ci ne puisse excéder cinq ans.

Art. D.IV.85

La péremption des permis s'opère de plein droit.

Le collège communal peut constater la péremption dans un procès-verbal qu'il adresse, par envoi, au titulaire du permis. Une copie de l'envoi est adressée au fonctionnaire délégué.

Art. D.IV.86

Lorsque le permis est suspendu en application des articles D.IV.89 et D.IV.90, le délai de péremption du permis est concomitamment suspendu.

Art. D.IV.87

Le délai de péremption est suspendu de plein droit durant tout le temps de la procédure, à savoir de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale, lorsqu'un recours en annulation a été introduit à l'encontre du permis devant le Conseil d'État ou qu'une demande d'interruption des travaux autorisés par le permis est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire. Si le bénéficiaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie au procès, l'autorité qui a délivré le permis ou la DGO4 pour les permis délivrés par le Gouvernement notifie au bénéficiaire le début et la fin de période de suspension du délai de péremption.

SUSPENSION DU PERMIS

Art. D.IV.88

Lorsqu'un projet requiert pour sa réalisation une ou plusieurs autres autorisations visées à l'article D.IV.56 ou visées par une autre législation de police administrative, les actes et travaux autorisés par le permis ne peuvent être exécutés par son titulaire tant que ce dernier ne dispose pas desdites autorisations.

Le délai de péremption visé aux articles D.IV.81 et suivants est suspendu tant que la décision relative à l'autorisation n'est pas envoyée. Si l'autorisation est refusée, le permis devient caduc, de plein droit, le jour du refus en dernière instance de l'autorisation.

Art. D.IV.89

Un permis peut être suspendu dans les cas suivants :

- 1° par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.62;
- 2° en cas de découverte fortuite de biens archéologiques lors de la mise en œuvre du permis, dans les conditions de l'article 245 du Code wallon du patrimoine.
- 3° lorsqu'une étude d'orientation, une étude de caractérisation, une étude combinée, un projet d'assainissement ou des actes et travaux d'assainissement doivent être accomplis en vertu du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols.

Art. D.IV.90

Le permis délivré par le collège communal est suspendu tant que le demandeur n'est pas informé de sa notification au fonctionnaire délégué et durant le délai de trente jours octroyé au fonctionnaire délégué pour une éventuelle suspension en application de l'article D.IV.62.

Les recours visés aux articles D.IV.64 et D.IV.65 sont suspensifs, de même que les délais pour former recours.

RETRAIT DE PERMIS

Art. D.IV.91

Sans préjudice des règles générales applicables au retrait des actes administratifs, un permis ne peut être retiré que dans les cas suivants :

- 1° suite à la suspension du permis par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.62 ;
- 2° en cas de découverte fortuite de biens archéologiques lors de la mise en œuvre du permis, dans les conditions de l'article 245 du Code wallon du Patrimoine
- 3° en cas de non respect des règles sur l'emploi des langues.

En cas de non respect des règles sur l'emploi des langues, le retrait est envoyé dans les soixante jours à dater du jour où la décision a été prise, ou, si un recours en annulation a été introduit, jusqu'à la clôture des débats. L'autorité compétente dispose d'un nouveau délai complet, identique au délai initial, à dater de l'envoi de la décision de retrait pour se prononcer et envoyer sa décision.

Lorsque le collège communal, le fonctionnaire délégué ou le Gouvernement retire le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 en application des règles générales relatives au retrait des actes administratifs, il envoie la nouvelle décision dans un délai de quarante jours à dater de l'envoi de la décision de retrait.

CESSION DU PERMIS

Art. D.IV.92

§1er. En cas de cession d'un permis dont les charges, les conditions ou les actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, ne sont pas complètement réalisés, le cédant et le cessionnaire procèdent à une notification conjointe à l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance. Si des garanties financières ont été fournies avant la cession et qu'elles n'ont pas été utilisées, elles sont soit maintenues, soit remplacées par des garanties financières équivalentes.

La notification fait état du sort réservé aux garanties financières fournies avant la cession et contient la confirmation écrite du cessionnaire qu'il a pris connaissance du permis, des conditions et charges éventuelles prescrites par l'autorité compétente ou des actes et travaux à réaliser nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge, de l'article D.IV.75 et du fait qu'il devient titulaire du permis.

L'autorité compétente accuse réception de la notification et en informe, selon le cas, le collège communal ou le fonctionnaire délégué.

§2. À défaut, le cédant ou ses ayants droit demeurent solidairement responsables avec le cessionnaire des charges et conditions prescrites ou des actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge.

RENONCIATION AU PERMIS

Art. D.IV.93

§1er. Le titulaire d'un permis non mis en œuvre peut y renoncer.

La renonciation est expresse et ne se présume pas du dépôt ultérieur d'une autre demande de permis.

§2. Lorsque le permis porte sur un bien appartenant à plusieurs propriétaires ou faisant l'objet de droits réels, la renonciation ne peut avoir lieu que de l'accord de tous les titulaires de droit réel.

§3. Le titulaire du permis envoie sa renonciation au collège communal et au fonctionnaire délégué.