

Wanze, le 28 septembre 2026



4520 WANZE (Vinalmont)

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 que la demande de permis d'urbanisation de 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) qui a été refusé par notre Collège communal en date du 21 avril 2026 a également fait l'objet d'un refus sur recours auprès du Gouvernement wallon en date du 14 septembre 2026.

Vous trouverez, en annexe, la copie de la délibération de refus du Gouvernement du 14 septembre 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 l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Le Directeur général,

Ph. RADOUX

Chaussée de Waure, 39 - 4520 Wanze
Tél : 085 27 35 10 - service.secretariat@wanze.be
www.wanze.be

Par le Collège,



Le Bourgmestre ff,

L. LEROY



Wallonie

**RECOURS AU GOUVERNEMENT WALLON
DÉCISION DE REFUS DU PERMIS D'URBANISATION**

Le Ministre du Territoire, des Infrastructures, de la Mobilité et des Pouvoirs locaux ;

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

Vu le Livre I^{er} du Code de l'environnement ;

Vu le Livre II du Code de l'environnement constituant le Code de l'Eau ;

Vu le décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale ;

Considérant que la SRL SCHMITZ CONCEPT, représentée par Monsieur Robert SCHMITZ, a introduit une demande de permis d'urbanisation relative à un bien sis rue de Wanzoul et des Carrières à 4520 WANZE, cadastré WANZE 5 DIV Section B N° 187 E, 187 H, et ayant pour objet l'urbanisation d'un terrain en vue de la création de 10 lots dont 9 à bâtir ;

Considérant que le Collège communal a décidé en date du 21 avril 2026 de refuser le permis d'urbanisation sollicité ; que cette décision a été notifiée à la demanderesse en date du 30 avril 2026 et réceptionnée par elle le 5 mai 2026 ;

Considérant que la demanderesse, représentée par ses conseils Maîtres Christophe THIEBAUT et Germain SCHMIDT (Association d'avocats NoTe Bien), a introduit un recours auprès du Gouvernement wallon en date du 4 juin 2026 ; qu'il a été réceptionné au sein du Service Public de Wallonie - Territoire, Logement, Patrimoine et Énergie - Direction juridique, des recours et du contentieux le 9 juin 2026 ;

Considérant qu'il a été envoyé dans les formes et les délais légaux ; qu'il est dès lors recevable ;

Considérant que l'article D.I.6 du Code institue une Commission d'avis chargée d'émettre un avis motivé sur les recours conformément à l'article D.IV.66 du Code ;

Considérant que conformément à l'article D.IV.66, alinéa 3 du Code, l'administration a envoyé, en date du 9 juillet 2026, une première analyse du dossier aux différentes parties invitées à l'audition ;

Considérant que les parties et la Commission d'avis ont été invitées à comparaître à une audition qui a eu lieu le 5 août 2026 ;

Considérant que la présente instruction est fondée sur les documents suivants :

- Dossier comprenant 4 planches datées du 25 octobre 2025 et un carnet au format A4 de « *Prescriptions urbanistiques et esthétiques* », intitulés « *PERMIS D'URBANISATION "LES CHAMPS DE WANZOU" : Création d'un nouvel ensemble résidentiel de 9 maisons d'habitation* » ;

Considérant qu'antérieurement à la présente demande, le bien concerné a fait l'objet des demandes et/ou permis suivants :

- Demande de permis d'urbanisation pour la création de 8 lots à bâtir, d'un trottoir et d'une zone de parking - Renonciation au projet en date du 3 février 2026 ;

Considérant que selon les informations en notre possession, aucune procédure infractionnelle clôturée et/ou en cours n'existe concernant le bien objet de la demande ;

Considérant que ces actes et travaux sont soumis à permis en vertu de l'article D.IV.2, §1^{er} du Code : « *Actes soumis à permis d'urbanisation* » ;

Considérant que la demande n'est pas concernée par une mesure de protection patrimoniale ;

Considérant que la demande n'a pas fait l'objet d'une réunion de projet rassemblant les différents intervenants ;

Considérant que la demande n'implique pas de procédure voirie au sens du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale ;

Considérant que sur le plan environnemental, la demande comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ;

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 1^{er} 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 son analyse ;

Considérant que la demande ne relève d'aucune des hypothèses envisagées dans la liste des projets soumis à étude d'incidences et dans la liste des installations et activités classées, établies par l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 (M.B. 21 septembre 2002) ;

Considérant que la demande est accompagnée de l'annexe 8 : formulaire associé au cadre « décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols » mentionné aux annexes 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 et 15 de la partie réglementaire du Code ;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de HUY-WAREMME approuvé par arrêté Royal du 20 novembre 1981 ;

Considérant que le bien se situe en zone centre des villages (min. 15 log./ha) au schéma de développement communal adopté en date du 23 juin 2003 et entré en vigueur le 4 décembre 2003 ;

Considérant que le bien se situe en aire d'habitat rural ancien au guide communal d'urbanisme approuvé définitivement le 26 novembre 2015 et entré en vigueur le 1^{er} janvier 2016 ;

Considérant que le bien est repris dans le Parc naturel Meuhaigne-Burdinale ; qu'il est situé pour partie dans un périmètre d'intérêt paysager de l'ADESA ;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Meuse aval qui reprend celui-ci en zone d'assainissement autonome ;

Considérant que la commune dispose d'une Commission communale Consultative d'Aménagement du Territoire et de la Mobilité (CCATM) ;

Considérant que le projet est conforme à la destination principale de la zone d'habitat à caractère rural telle que définie par l'article D.II.25 du Code qui dispose que :

« La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles ainsi qu'à leurs activités de diversification déterminées par le Gouvernement en application de l'article D.II.36, § 3.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires de même que les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.

Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics. » ;

Considérant que le projet s'écarte du schéma de développement communal en ce qui concerne la densité ; que ledit schéma prescrit une densité minimum de 15 log./ha alors que le projet propose une densité de ± 10 log./ha ;

Considérant que le projet s'écarte du guide communal d'urbanisme pour les motifs suivants :

- Article 3.1.2.1 - Implantation ;
- Article 3.1.2.4 - Relief - Niveaux ;
- Article 3.1.2.5 - Gabarits - Profondeurs - Hauteurs ;
- Article 3.1.2.7 - Matériaux ;

Considérant que conformément à l'article D.IV.5 du Code :

« un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut s'écarter du schéma de développement du territoire lorsqu'il s'applique, d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal, d'un schéma d'orientation local, d'une carte d'affectation des sols, du contenu à valeur indicative d'un guide ou d'un permis d'urbanisation moyennant une motivation démontrant que le projet :

1° ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma, la carte d'affectation des sols, le guide ou le permis d'urbanisation ;

2° contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis. » ;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de l'article D.IV.40, alinéa 4 du Code pour le motif suivant : demande impliquant un ou plusieurs écarts au guide communal d'urbanisme ;

Considérant qu'une annonce de projet a eu lieu du 20 janvier 2026 au 3 février 2026 conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code ; qu'elle a donné lieu à une pétition signée par 255 personnes, une pétition en ligne signée et commentée par 165 personnes et 149 lettres de remarques individuelles pouvant être synthétisées comme suit :

- 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, le 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 élevée au regard de la situation de fait et du contexte focal ;
- 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, le 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 alentour 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 rencontrés 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 ceux-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 dû à la mixité sociale et fonctionnelle en termes de génération, socialement, ...
- Quel village à transmettre aux générations 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 les instances, services et commissions visés ci-après ont été consultés :

- PROXIMUS ; que son avis, daté du 19 janvier 2026, est favorable conditionnel ;
- SWDE ; que son avis, daté du 23 janvier 2026 est favorable conditionnel ;
- Parc Naturel Meuhaigne-Burdinale ; que son avis, daté du 6 février 2026, est favorable conditionnel ;

- Zone de Secours HEMECO ; que son avis, daté du 16 février 2026, est favorable conditionnel ;
- CCATM ; que son avis, daté du 24 février 2026, est défavorable ;
- RESA électricité ; que son avis n'a pas été transmis dans le délai prescrit par le Code ; qu'il est, dès lors, réputé favorable par défaut et la procédure a été poursuivie ;
- RESA gaz ; que son avis n'a pas été transmis dans le délai prescrit par le Code ; qu'il est, dès lors, réputé favorable par défaut et la procédure a été poursuivie ;
- ORANGE BELGIUM (VOO) ; que son avis n'a pas été transmis dans le délai prescrit par le Code ; qu'il est, dès lors, réputé favorable par défaut et la procédure a été poursuivie ;
- UNIFIBER ; que son avis n'a pas été transmis dans le délai prescrit par le Code ; qu'il est, dès lors, réputé favorable par défaut et la procédure a été poursuivie ;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué n'a pas été sollicité ;

Considérant que la décision dont recours est notamment motivée comme suit :

« 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 a envoyé un mail indiquant sa renonciation à la demande de permis d'urbanisation déposée 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 parage 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 parage 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 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 beiges) ; 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 permettent 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 d'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 est essentiel, 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 rejets 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 a été relevée 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 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 » ;

Considérant que dans son recours, les conseils de la demanderesse développent leurs arguments dans une note de 39 pages jointe à l'annexe 20 ; qu'ils y invoquent notamment :

- Le volet mobilité et le stationnement ;
- La modification du talus et de la haie structurante ;

- L'optimisation de l'urbanisation du site et l'absence alléguée de plus-value ;
- Les équipements ;
- L'étude hydrologique ;

Considérant que la Commission d'avis a émis, en date du 5 août 2026, un avis défavorable (voir annexe 1) ; que celui-ci a été transmis à l'autorité de recours en date du 13 août 2026 ; qu'il est notamment motivé comme suit :

« Au regard des pièces versées au dossier et des éléments mis en exergue lors de l'audition, la Commission estime que le principe d'une densification du site peut être admis. Toutefois, elle considère que le projet, tel que présenté, n'est pas suffisamment abouti et que le dossier soumis à son appréciation demeure incomplet.

Elle relève en particulier que les prescriptions proposées manquent de précision et sont susceptibles d'engendrer des incohérences dans le développement de l'ensemble. Cette insuffisance concerne notamment la définition du front bâti, l'organisation du stationnement des véhicules ainsi que les modalités d'implantation des constructions. La Commission estime dès lors que ces éléments essentiels devraient être davantage encadrés afin de garantir un développement cohérent et qualitatif du site.

Dès lors, en l'état du dossier, la Commission émet un avis défavorable. » ;

Considérant que le projet vise l'urbanisation d'une parcelle située à l'angle de deux rues et en zone rurale résidentielle de la commune de Wanze ; que le contexte est caractérisé par des habitations en ordre ouvert ; que le chemin présente une largeur limitée avec un accotement gazonné le long de la parcelle ; que la parcelle présente un dénivelé par rapport à la voirie (présence d'un talus et d'une haie) ;

Considérant que le projet consiste en la division de la parcelle en 9 lots constructible et 1 lot réservé à l'installation d'une cabine électrique ; qu'au plan, on relève des habitations en ordre semi-fermé (mitoyen deux à deux) et en ordre ouvert (villa 4 façades) ; qu'un front bâti est établi à 6m du domaine public ; que cette zone de recul est réservée au parking et aménagement végétal ainsi qu'aux accès aux parcelles (dessinées au plan) ; que chaque parcelle possède une vaste zone de cours et jardins avec une délimitation de superficie pour une zone d'infiltration ; qu'il est prévu, en plan et dans les prescriptions urbanistiques, un maintien et un respect du relief du terrain existant ;

Considérant que l'ensemble des prescriptions urbanistiques est repris en carnet joint au plan délimitant la typologie architecturale, les gabarits, les hauteurs et normes d'implantation, les matériaux, les prescriptions concernant les aménagements d'abords ;

Considérant que le projet est conforme au plan de secteur ;

Considérant que le projet s'écarte du schéma de développement communal en ce qui concerne la densité ; que ledit schéma prescrit une densité minimum de 15 log./ha alors que le projet propose une densité de ± 10 log./ha ; que le Collège communal considère dans sa décision querellée « 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 » ; qu'il convient sur ce point de se rallier à l'avis favorable du Collège communal ;

Considérant que le projet, outre son examen par rapport aux outils précités, doit également être apprécié au regard des circonstances urbanistiques locales, conformément à l'article D.IV.53 du Code ;

Considérant que le site concerné constitue une vaste parcelle située au cœur du village de Wanzoul, caractérisée notamment par la présence d'un talus important et d'une haie structurante qui participent de manière significative à la qualité paysagère des lieux et à l'identité du village ;

Considérant que si une densification modérée du site n'apparaît pas, en soi, incompatible avec les objectifs généraux d'utilisation rationnelle du territoire, il ressort toutefois de l'examen des plans, prescriptions et documents constitutifs du dossier que l'organisation proposée de l'urbanisation demeure insuffisamment aboutie ;

Considérant que le caractère lacunaire de la demande dénoncé par la Commission dans son avis précité en ce qui concerne le front bâti, l'organisation du stationnement et l'implantation des constructions est pertinent ; qu'en effet, plusieurs éléments essentiels du projet demeurent insuffisamment définis ;

Considérant que le dossier ne permet pas d'établir avec suffisamment de certitude la faisabilité et le fonctionnement effectif des emplacements de stationnement annoncés sur chacune des parcelles eu égard notamment à la topographie du terrain et à l'organisation des accès ; que l'organisation du stationnement, notamment celui des visiteurs, n'est pas suffisamment démontrée ;

Considérant que ces lacunes sont d'autant plus problématiques que le projet s'implante le long d'une voirie dont la configuration présente des contraintes de visibilité et de circulation relevées tant par l'autorité communale que par les réclamants ;

Considérant que les modalités de réalisation et de gestion des accès communs demeurent également insuffisamment précisées ; que plusieurs aménagements techniques liés à la desserte future des lots, à la modification ponctuelle des accotements et à l'intégration des équipements apparaissent encore imprécis dans le dossier ;

Considérant que les incidences de ces aménagements sur le talus existant et la haie structurante ne peuvent être évaluées avec une précision suffisante ; que le maintien de ces éléments paysagers constitue pourtant un enjeu majeur de l'intégration du projet ;

Considérant qu'il ressort du dossier que les percées nécessaires à la création des accès, ainsi que les aménagements qui leur sont associés, sont susceptibles d'altérer sensiblement la perception de la haie et du talus qui participent à la qualité paysagère du site ;

Considérant que le projet ne démontre pas adéquatement que cette atteinte sera limitée à ce qui est strictement nécessaire et qu'elle restera compatible avec les objectifs de protection et de valorisation du paysage local ;

Considérant enfin que le projet procède davantage de la reproduction d'un schéma résidentiel standardisé que d'une réponse spécifiquement conçue au regard des caractéristiques urbanistiques et paysagères du site ;

Considérant que la situation du terrain au sein d'un noyau villageois ancien implique au contraire une réflexion approfondie sur les formes bâties, les implantations, les perspectives visuelles et les caractéristiques architecturales propres au lieu ;

Considérant qu'une telle démonstration n'est pas suffisamment apportée par le dossier soumis à l'autorité de recours ;

Considérant qu'il résulte de l'ensemble de ce qui précède que le projet ne présente pas, en l'état, des garanties suffisantes permettant d'assurer une urbanisation cohérente, qualitative et harmonieusement intégrée au cadre bâti, paysager et environnemental de Wanzoul ; qu'il convient de se rallier à l'avis défavorable de la Commission ;

Pour les motifs précités,

DÉCIDE :

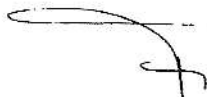
Article 1^{er} : Le recours introduit par la SRL SCHMITZ CONCEPT, contre la décision du Collège communal, est recevable.

Article 2 : Le permis d'urbanisation sollicité par la SRL SCHMITZ CONCEPT, représentée par Monsieur Robert SCHMITZ, relatif à un bien sis rue de Wanzoul et des Carrières à 4520 WANZE, cadastré WANZE 5 DIV Section B N° 187 E, 187 H, et ayant pour objet l'urbanisation d'un terrain en vue de la création de 10 lots dont 9 à bâtir est **refusé**.

Article 3 : Expédition de la présente décision est transmise à la demanderesse et à ses conseils, au Fonctionnaire délégué et au Collège communal.

Article 4 : Un recours au Conseil d'État est ouvert au destinataire de l'acte dans les formes et délais précisés dans l'Arrêté du régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État repris ci-après : <http://www.raadvst-consetat.be/?page=e-procedure&lang=fr>.

Namur, le 14 SEP. 2026



François DESQUESNES

Pour copie conforme
Mélanie Rassia
Graduée



EXTRAITS DU CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL**EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME N°2****Art. D.IV.98**

L'appréciation formulée par le collège communal, par le fonctionnaire délégué ou par le Gouvernement sur le principe et les conditions de la délivrance d'un permis qui serait demandé pour réaliser pareil projet reste valable pendant deux ans à compter de la délivrance du certificat d'urbanisme n° 2, pour les éléments de la demande de permis qui ont fait l'objet du certificat n° 2 et sous réserve de l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement, des résultats des enquêtes, annonces de projet et autres consultations et du maintien des normes applicables au moment du certificat. Toutefois, le Gouvernement lorsqu'il statue sur recours n'est pas lié par l'appréciation contenue dans le certificat d'urbanisme n° 2 dont il n'est pas l'auteur.

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 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 ou 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^o suite à la suspension du permis par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.62 ;

2^o 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^o 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.

ARRÊTÉ DU RÉGENT DU 23 AOÛT 1948 DÉTERMINANT LA PROCÉDURE DEVANT LA SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF DU CONSEIL D'ÉTAT

SECTION I^{re}. De la présentation de la requête

[Article 1er. La section du contentieux administratif du Conseil d'État est saisie par une requête signée par la partie ou par un avocat satisfaisant aux conditions que fixe l'article 19, alinéa 3, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, ci-après dénommées « lois coordonnées ».]

[Art. 2. § 1er. La requête est datée et contient :

1^o l'intitulé « requête en annulation » dans les cas prévus à l'article 14, §§ 1er et 3, des lois coordonnées, si celle-ci ne contient pas en outre une demande de suspension ;

2^o les nom, qualité et domicile ou siège de la partie requérante ainsi que le domicile élu visé à l'article 84, § 2, alinéa 1er ;

3^o l'objet de la demande ou du recours et un exposé des faits et des moyens ;

4^o les nom et adresse de la partie adverse.

§ 2. La requête contient en plus :

A. Dans le cas prévu à l'article 54 des lois coordonnées, une des indications ci-après, par ordre de priorité :

1^o la région unilingue dans laquelle le fonctionnaire exerce ses fonctions ;

2^o la région linguistique auquel il appartient ;

3^o la langue dans laquelle il a présenté son épreuve d'admission ;

4^o la langue du diplôme ou du certificat qu'il a dû produire en vue de sa nomination.

B. Dans le cas prévu à l'article 55 des lois coordonnées, l'indication du statut linguistique du magistrat requérant.

C. Dans le cas prévu à l'article 56 des lois coordonnées, l'indication de la langue dont l'officier requérant possède la connaissance approfondie.

D. Dans le cas prévu à l'article 57 des lois coordonnées, la langue du diplôme ou du certificat que le requérant a produit en vue de son admission en qualité de candidat officier auxiliaire ou de candidat sous-officier auxiliaire de la force aérienne.

E. Dans le cas prévu à l'article 58 des lois coordonnées, la langue dans laquelle le requérant a suivi le cycle de formation préalable à sa nomination au grade de sous-lieutenant de réserve dans les forces armées.

F. Dans le cas prévu à l'article 59 des lois coordonnées, la langue dont le sous-officier requérant possède la connaissance effective.]

[Art. 3. La partie requérante joint à sa requête :

1^o dans le cas prévu à l'article 11 des lois coordonnées, la décision éventuelle de rejet de l'autorité compétente ;

2^o dans le cas visé à l'article 14, § 3, des lois coordonnées, une copie de la mise en demeure ;

3^o dans les autres cas, une copie des actes, dispositions réglementaires ou décisions critiquées ;

[4^o dans les cas où la partie requérante est une personne morale, une copie de ses statuts publiés et de ses statuts coordonnés en vigueur et, si cette personne morale n'est pas représentée par un avocat, de l'acte de désignation de ses organes ainsi que la preuve que l'organe habilité a décidé d'agir en justice.]

[Art. 3bis. La requête n'est pas entérée lorsque :

1^o émanant d'une personne morale, elle n'est pas accompagnée des documents énumérés à l'article 3,

4^e;

2^e elle n'est pas signée ou n'est pas accompagnée du nombre requis de copies certifiées conformes;

3^e elle ne comporte pas d'élection de domicile lorsque celle-ci est requise;

[4^e ...]

5^e elle n'est pas accompagnée d'une copie des actes, dispositions réglementaires ou décisions critiquées, sauf si la partie requérante déclare ne pas être en possession d'une telle copie;

6^e à la requête, n'est pas joint un inventaire des pièces, lesquelles doivent toutes être numérotées conformément à cet inventaire.

En cas d'application de l'alinéa 1^{er}, le greffier en chef adresse un courrier à la partie requérante précisant la cause du non-enlèvement et l'invitant à régulariser sa requête dans les quinze jours.

La partie requérante qui régularise sa requête dans les quinze jours de la réception de l'invitation visée à l'alinéa 2 est censée l'avoir introduite à la date de son premier envoi.

Une requête non régularisée ou régularisée de manière incomplète ou tardive est réputée non introduite.]

[Art. 83ter. En même temps qu'elle introduit sa requête, la partie requérante envoie une copie de celle-ci à la partie adverse pour son information. L'autorité qui la reçoit la transmet, le cas échéant, à l'autorité compétente.

L'envoi d'une copie de la requête visée à l'alinéa 1^{er} n'implique pas la désignation définitive de la partie adverse. Il ne fait pas courir les délais que la partie adverse doit prendre en considération.]

[Art. 83quater. Lorsque le Conseil d'Etat est saisi d'un recours en annulation d'un règlement, le greffier en chef fait publier au Moniteur belge en français, néerlandais, et allemand, un avis indiquant l'identité de la partie requérante ainsi que le règlement dont l'annulation est demandée.]

SECTION II. Des délais pour l'introduction de la requête

Art. 4. [§ 1^{er}.] Les demandes visées à l'article 11 des lois coordonnées sont prescrites soixante jours après la notification du rejet de la requête en indemnité. Si l'autorité administrative néglige de statuer, le délai de prescription est de trois ans à dater de cette requête.]

En cas d'action judiciaire portant sur le même objet et intentée dans les délais prévus à l'alinéa premier, les délais de soixante jours et de trois ans ne commencent à courir qu'à la fin des instances judiciaires.

L'introduction d'une réclamation auprès du médiateur de la Wallonie et de la Fédération Wallonie-Bruxelles (reclamation@le-mediateur.be) - Rue Lucien Namèche 54-5000 Namur - www.le-mediateur.be - 0800/19/199 suspend le délai prévu pour une durée maximale de 4 mois.

Les recours visés à l'article 14, §§ 1^{er} et 3 des lois coordonnées sont prescrits soixante jours après que les actes, règlements ou décisions incriminés ont été publiés ou notifiés. S'ils ne doivent être ni publiés ni notifiés, le délai court à dater du jour où le requérant en a eu connaissance.

Les autres demandes et recours doivent, à peine de nullité, être introduits dans les délais déterminés par les dispositions légales et réglementaires qui les concernent.

[§ 2. Lorsque la notification visée au paragraphe 1^{er} est faite par recommandé avec accusé de réception, le premier jour du délai pour l'introduction de la requête est celui qui suit le jour de la réception du pli et il est compris dans le délai.

Si le destinataire refuse le pli, le premier jour du délai pour l'introduction de la requête est celui qui suit le jour du refus du pli et il est compris dans le délai.

Lorsque la notification visée au paragraphe 1^{er} est faite par recommandé simple, le premier jour du délai pour l'introduction de la requête est le troisième jour ouvrable qui suit l'envoi du pli, sauf preuve contraire du destinataire, et ce jour est compris dans le délai.

La date de la poste fait foi tant pour l'envoi que pour la réception ou pour le refus.]

Art. 84. [§ 1^{er}.] [L'envoi au Conseil d'Etat de toutes pièces de procédure se fait sous pli recommandé à la poste.] [L'envoi des pièces de procédure par le Conseil d'Etat ainsi que les notifications, avis et convocations se font sous pli recommandé à la poste avec accusé de réception; toutefois, sauf disposition contraire de la loi, ces envois peuvent se faire par pli ordinaire lorsque leur réception ne fait courir aucun délai.]

Le délai accordé aux parties prend cours à dater de la réception du pli.

Si le destinataire refuse le pli, le délai prend cours à dater du refus.

La date de la poste fait foi tant pour l'envoi que pour la réception ou pour le refus.

Si le destinataire n'a pas été atteint par la voie postale, l'auditeur général transmet le pli par la voie administrative. Le bourgmestre [...] requis prend les mesures utiles pour que le pli parvienne au destinataire et il en informe l'auditeur général.

[§ 2. A l'exception des autorités administratives belges, toute partie à une procédure élit domicile en Belgique dans le premier acte de procédure qu'elle accomplit.

Toutes notifications, communications et convocations du greffe, sont valablement faites au domicile élu.

Cette élection de domicile vaut pour tout acte de procédure subséquent.

Toute modification de domicile élu doit être expressément formulée et communiquée séparément pour chaque recours par pli recommandé au greffier en chef, en indiquant la référence complète du numéro de rôle du recours concerné par la modification.

En cas de décès d'une partie, et sauf reprise d'instance, toutes communications et notifications émanant du Conseil d'Etat sont valablement faites au domicile élu du défunt aux ayants droit collectivement, et sans désignation des noms et qualités.]

[Art. 84/1. Tout acte de procédure ou note de liquidation des dépens déposés à l'intervention d'un avocat indiquent le montant sollicité de l'indemnité de procédure visée aux articles 66 et 67 du présent arrêté.

Ce montant peut être modifié par tout acte de procédure ou note de liquidation ultérieure à déposer au plus tard cinq jours avant l'audience, sauf le cas de la demande de suspension ou de mesure provisoire introduite sous le bénéfice de l'extrême urgence où l'indemnité de procédure peut être demandée jusqu'à la clôture des débats.] Art. 85. A toute requête ou mémoire sont jointes trois copies certifiées conformes par le signataire.

Ce nombre est augmenté d'autant d'exemplaires qu'il y a d'autres parties en cause.]

[Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, à la requête en annulation qui comporte une demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué, sont jointes neuf copies certifiées conformes par le signataire.] La remise de copies supplémentaires peut être ordonnée.

[Art. 85bis. § 1^{er}. La procédure électronique est utilisée dans toutes les affaires où une partie y recourt pour les actes de procédure qui sont déposés avant la communication du dossier à un membre de l'auditorat en vue de la rédaction du rapport.

Lorsque la procédure électronique est utilisée, par dérogation aux articles 14quater et 14quinquies, 64, 65, 66 et 67, il est procédé conformément aux dispositions du présent article.

§ 2. Pour l'application du présent arrêté, on entend par :

1^{er} utilisateur : toute personne qui intervient dans une procédure électronique;

2^e titulaire d'un enregistrement : toute personne qui s'est enregistrée sur le site Internet du Conseil d'Etat;

3^e gestionnaire de dossier : le titulaire d'un enregistrement responsable d'un dossier déterminé;

4^e délégué : la personne à qui le gestionnaire de dossier a donné délégation pour accéder à des dossiers qu'il gère et, le cas échéant, y déposer des documents.

§ 3. Le recours à la procédure électronique requiert de l'utilisateur qu'il s'enregistre au préalable sur le site Internet du Conseil d'Etat. Cet enregistrement est gratuit.

L'enregistrement et l'utilisation de la procédure électronique nécessite de s'identifier au moyen d'une carte d'identité électronique délivrée en Belgique et de communiquer son adresse de courrier électronique.

Lors de la première connexion, le demandeur d'un enregistrement complète son profil en remplissant en ligne le formulaire ad hoc.

Le titulaire d'un enregistrement peut donner à des tiers accès aux procédures électroniques dans lesquelles il intervient en leur accordant des délégations.

Les délégations peuvent à tout moment être modifiées ou révoquées par le gestionnaire de dossier.

Le marche à suivre détaillé pour s'enregistrer, accéder, transférer, modifier ou révoquer des délégations, mettre la profil à jour et transférer la qualité de gestionnaire du dossier est indiquée sur le site.

Tout gestionnaire de dossier peut transférer cette qualité à une autre personne enregistrée conformément au § 4, en suivant les indications fournies sur le site. Si le gestionnaire du dossier qui a créé cette qualité n'est pas à même d'opérer le transfert de celle-ci à une autre personne, ou refuse indûment de le faire, le greffe, saisi d'une demande motivée, peut y suppléer; en cas de contestation, le président de la chambre saisie tranche par ordonnance.

§ 4. Le choix de la procédure électronique est, dans le cadre de l'affaire concernée, définitif pour un gestionnaire de dossier qui l'a fait dès le dépôt d'un acte de procédure sous cette forme et ce gestionnaire ne pourra valablement accomplir les autres actes de la procédure que selon le même mode.

§ 5. Tout acte de procédure déposé sur le site Internet du Conseil d'Etat est réputé être l'original de cet acte.

A moins qu'il ne soit signé électroniquement, tout acte de procédure est réputé signé conformément à l'article 1^{er} par le titulaire de l'enregistrement qui l'a déposé. Si la signature de plusieurs personnes physiques est requise, ces signatures sont apposées électroniquement sur l'acte.

Tout mémoire ou document relatif à une affaire en cours peut être déposé sur le dossier électronique pour les parties requérantes, adverses et intervenantes, en mentionnant le numéro de rôle de l'affaire.

§ 6. Le moment auquel un acte de procédure est considéré comme introduit est celui de son dépôt sur le site. La date de dépôt est mentionnée dans le dossier électronique.]

§ 7. Pour déposer une requête par laquelle un nouveau recours est introduit, le gestionnaire de dossier ou son délégué se connecte au site et suit les indications données par celui-ci. Il mentionne notamment la nature et la longue du recours principal dans les emplacements prévus à cet effet et ajoute la requête et ses annexes éventuelles, le tout dans un des formats mentionnés sur le site.

Les documents qui ne sont pas aisément convertibles en un de ces formats sont envoyés sous pli recommandé à la poste dans les trois jours ouvrables du dépôt de la requête.

L'introduction de la requête de réalisation par son dépôt sur le site. Un code d'identification temporaire est automatiquement attribué et communiqué au gestionnaire du dossier.

Tant que le délai de recours n'a pas expiré et qu'une affaire est en attente de numéro de rôle, la requête et des annexes peuvent être ajoutées ou supprimées.

§ 8. Si la requête n'est pas enrôlée, le courrier mentionné à l'article 30bis, alinéa 2, est envoyé par courrier électronique au gestionnaire du dossier.

§ 9. Après vérification des conditions fixées par l'article 30bis, le greffe ouvre sur le site un dossier électronique et lui attribue le numéro de rôle par lequel l'affaire sera dorénavant identifiée. Dès ce moment aucune des pièces déposées ne peut être retirée ou modifiée.

§ 10. Lors de la notification par voie postale de la requête aux parties adverses et aux tiers intéressés, le greffe leur communique une clé alphanumérique à usage unique leur permettant d'accéder au dossier électronique de l'affaire.

Lors de la notification par voie postale du mémoire en réponse à une partie requérante qui n'a pas déposé sa requête sous forme électronique, le greffe lui communique une clé alphanumérique à usage unique lui permettant d'accéder au dossier électronique de l'affaire.

Les tiers intéressés qui n'ont pas été avisés par le greffe et qui demandent à intervenir dans une affaire se font connaître du greffe, qui leur communique une clé alphanumérique à usage unique leur permettant d'accéder au dossier électronique de cette affaire.

Cette clé ne peut être utilisée que par une personne qui s'est enregistrée conformément au § 4. La personne qui utilise cette clé devient de ce fait le gestionnaire du dossier pour le compte de la partie concernée. Cette qualité vaut le temps imparti pour déposer un acte de procédure, et elle reste acquise si cet acte de procédure est déposé sous forme électronique.

§ 11. À l'égard des parties pour lesquelles il n'est pas recouru à la procédure électronique, ainsi que pour les pièces qui ne sont pas aisément convertibles en un format électronique, il est procédé conformément à l'article 84; les pièces de procédure ne doivent pas être accompagnées de copies. Les pièces qui peuvent être aisément converties en documents électroniques le sont par le greffe et placées dans le dossier électronique. Leur date est celle de l'envoi par pli recommandé.

L'inventaire des pièces annexées à un acte de procédure mentionne si ces pièces sont déposées au dossier électronique ou si elles sont envoyées au greffe sous une autre forme.

§ 12. Les parties ont accès à tous les documents déposés dans le dossier électronique, sauf ceux pour lesquels une demande de confidentialité a été formulée en application de l'article 87, § 2.

Ces documents-ci ne sont consultables que par la partie qui a déposé la pièce ou par celle qui a demandé la confidentialité. Si la demande de confidentialité est rejetée par arrêt, la pièce est rendue accessible aux autres parties.

Les documents pour lesquels une demande de confidentialité est formulée peuvent toujours être envoyés au greffe sous une forme non électronique. Ils ne sont jamais convertis en format électronique.

§ 13. La communication des actes de procédure par le Conseil d'Etat ainsi que les notifications, avis et convocations se font par dépôt dans le dossier électronique. Elles se font conformément à l'article 84 à l'égard des autres personnes.

Les gestionnaires de dossier et leurs délégués sont avisés de ce dépôt par courrier électronique.

Une copie électronique des avis qui leur sont adressés est conservée sur le site.

Le délai que ces envois font courir prend cours lors de la première consultation de la pièce par leur destinataire, qu'il s'agisse du gestionnaire de dossier ou d'un de ses délégués. Lorsqu'une pièce n'a pas été consultée par son destinataire dans les trois jours ouvrables de l'envoi du courrier, un courrier électronique de rappel est envoyé. A défaut de consultation de la pièce, celle-ci est réputée avoir été notifiée à l'expiration du troisième jour ouvrable qui suit l'envoi du courrier électronique de rappel.

Les arrêts sont revêtus de la signature électronique du président de chambre et du greffier et sont notifiés conformément à l'article 36. Les parties peuvent en lever une expédition au greffe conformément à l'article 37.

§ 14. Au cas où le site de procédure électronique du Conseil d'Etat est temporairement indisponible pendant plus d'une heure, tout délai qui arrive à échéance le jour où cette indisponibilité survient est de plein droit prorogé jusqu'à la fin du jour ouvrable suivant le jour au cours duquel l'indisponibilité a pris fin.

Les périodes pendant lesquelles le site a été indisponible sont mentionnées sur le site.

Au cas où le service informatique d'une partie utilisant la procédure électronique est temporairement indisponible, tout envoi peut être adressé au Conseil d'Etat par courrier envoyé conformément à l'article 84 ou par télécopie; les requêtes et mémoires ne doivent être envoyés qu'en un seul exemplaire. L'envoi fait mention de l'indisponibilité. La partie en cause dépose le contenu de l'envoi sur le site dès que possible.

§ 15. Les dossiers électroniques cessent d'être accessibles lorsque le dossier est clôturé et archivé. Art. 86. Les requêtes et mémoires transmis au Conseil d'Etat contiennent un inventaire des pièces à l'appui.

Le dossier administratif est transmis avec un inventaire des pièces qui le composent. [Il peut être envoyé par porteur contre accusé de réception.]

[Art. 87, § 1er. Les parties et leurs conseils peuvent prendre connaissance au greffe du dossier de l'affaire.]

§ 2. Lorsqu'une partie dépose une pièce pour laquelle elle demande qu'elle ne soit pas communiquée aux autres parties, elle doit la déposer de manière distincte. Elle doit en mentionner le caractère confidentiel de manière expresse et exposer les motifs à sa demande dans l'acte de procédure auquel est jointe ladite pièce et en établir un inventaire dans lequel est précisée la pièce dont la confidentialité est requise.

Lorsqu'une partie ou un requérant en intervention requiert la confidentialité d'une pièce versée au dossier ou déposée par une autre partie ou un autre requérant en intervention, le demandeur de confidentialité notifie au greffe une requête spécifique en ce sens en mentionnant avec précision la pièce pour laquelle la confidentialité est demandée et en exposant les motifs de sa demande.

Lorsqu'en application de l'article 23 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, une pièce est déposée par une autorité, celle-ci peut demander qu'elle ne soit pas communiquée aux parties, conformément aux alinéas 1er et 2 du présent paragraphe.

A défaut du respect des conditions du présent paragraphe, la pièce ne bénéficie pas de la confidentialité.

§ 3. Lorsque la demande est introduite conformément au § 2, la pièce qui fait l'objet d'une demande de confidentialité est provisoirement classée de manière distincte dans le dossier de l'affaire et ne peut pas être consultée par les parties autres que celle qui a demandé la confidentialité ou qui a déposé ladite pièce.

§ 4. Si la demande de confidentialité est rejetée par arrêt, les autres parties peuvent prendre connaissance de la pièce.]

Art. 88. Le jour de l'acte qui est le point de départ d'un délai n'y est pas compris.

Le jour de l'échéance est compté dans le délai.

[Toutefois, lorsque ce jour est un samedi, un dimanche ou un jour férié légal, le jour de l'échéance est reporté au plus prochain jour ouvrable.]

Art. 89. Les délais visés au présent arrêté sont augmentés de trente jours en faveur des personnes demeurant dans un pays d'Europe qui n'est pas membre de la Belgique et de quinze jours en faveur de celles qui demeurent hors d'Europe. [...]

Art. 90. Les délais visés au présent arrêté courent contre les mineurs, interdits et autres incapables.

Toutefois, le Conseil d'Etat peut relever ceux-ci de la déchéance, lorsqu'il est établi que leur représentation n'était pas assurée, en temps voulu, avant l'expiration des délais.

Art. 91. En cas d'urgence, la chambre saisie peut, après avis de l'auditeur général, ordonner la réduction des délais prescrits pour les actes de la procédure. [...]



En séance du mercredi 05 août 2026, concernant l'affaire

SCHMITZ CONCEPT SRL à WANZE,

la Commission, composée de M. G. CAIGNIET (Président), Mme S. PIGEOLET et M.

X. MARIAGE (Membres), émet l'avis suivant :

Vu le Code du Développement territorial (CoDT) ;

Vu le décret du 06 novembre 2008 portant rationalisation de la fonction consultative et le décret du 16 février 2017 modifiant le décret du 6 novembre 2008 précité ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 26 octobre 2017 (M.B. du 17 novembre 2017) portant nomination du président, du président suppléant, des membres effectifs et suppléants de la Commission d'avis sur les recours, modifié par les arrêtés du Gouvernement wallon des 20 décembre 2018 (M.B. du 05 février 2019), 3 octobre 2019 (M.B. du 17 décembre 2019), 24 octobre 2019 (M.B. du 17 décembre 2019) et 3 décembre 2020 (M.B. du 17 décembre 2020) ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 juin 2022 modifiant la partie réglementaire du Code du Développement territorial, en ce qui concerne la tenue de l'audition des parties et la délibération de la Commission d'avis sur les recours par vidéo-conférence (Moniteur belge du 20 juillet 2022) ;

La demande de permis d'urbanisation dont recours a pour objet l'urbanisation d'un terrain en vue de la création de 10 lots dont 9 à bâtir.

Le recours introduit par la partie demanderesse est dirigé à l'encontre de la décision du Collège communal de Wanze refusant le permis d'urbanisation sollicité.

Le Service public de Wallonie - Territoire - Direction juridique, des recours et du contentieux a rédigé et transmis une première analyse et un cadre légal en vue de rencontrer le prescrit de l'article D.IV.66 du Code.

L'audition s'est déroulée ce jour, par vidéoconférence, en présence d'un représentant de la partie demanderesse, de ses conseils, de l'auteur de projet, de l'Echevin de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire de Wanze et d'un agent du service urbanisme de la Commune ainsi que de la Commission.

A l'aide d'une présentation graphique et d'un exposé circonstancié, les conseils de la partie requérante ont exposé les moyens développés à l'appui du recours, tels que repris au dossier de procédure (voir note argumentaire jointe à l'Annexe 20).

L'Echevin de l'Urbanisme et de l'Aménagement du territoire de Wanze et l'agent du service urbanisme communal ont, pour leur part, réitéré la position de refus du Collège communal. Ils ont indiqué que, si les parcelles concernées sont effectivement susceptibles d'être urbanisées, le projet, tel que proposé, est de nature à porter atteinte à la qualité paysagère du site et à l'identité du village. Ils ont notamment insisté sur l'impact du projet sur la haie et le talus existants, qui constituent des éléments structurels du paysage local. Ils ont également souligné les difficultés d'accessibilité et les risques en matière de sécurité liés à la localisation du projet le long d'une voirie en courbe. Par ailleurs, plusieurs aspects techniques demeurent insuffisamment documentés ou incertains, notamment en ce qui concerne la

gestion des eaux, le stationnement des visiteurs, les modalités d'infiltration et d'évacuation des eaux de ruissellement, ainsi que le choix des matériaux envisagés. Ils ont en outre relevé le caractère particulièrement large et imprécis de certaines prescriptions, susceptibles d'aboutir à une urbanisation peu qualitative et banalisée. Ils en concluent que le projet n'a pas fait l'objet d'une étude suffisamment approfondie.

Les débats ont ensuite porté sur l'interprétation des plans, l'organisation des zones de stationnement, les modalités de réalisation des accès communautaires, lesquels devraient être réalisés concomitamment à la viabilisation du terrain, ainsi que sur la portée des prescriptions particulières du permis d'urbanisation.

La Commission émet son avis motivé en fonction du repérage et de la première analyse du recours visés à l'article D.IV.66, des circonstances urbanistiques locales, des éléments mis en exergue lors des débats et des documents déposés au dossier lors de l'audition (cf. article R.I.6-4 du Code).

Au regard des pièces versées au dossier et des éléments mis en exergue lors de l'audition, la Commission estime que le principe de la densification telle que projetée peut être admise. Toutefois, elle considère que le projet, tel que présenté, n'est pas suffisamment abouti et que le dossier soumis à son appréciation demeure incomplet.

Elle relève en particulier que les prescriptions proposées manquent de précision et sont susceptibles d'engendrer des incohérences dans le développement de l'ensemble. Cette insuffisance concerne notamment la définition du front bâti, l'organisation du stationnement des véhicules ainsi que les modalités d'implantation des constructions. La Commission estime dès lors que ces éléments essentiels devraient être davantage encadrés afin de garantir un développement cohérent et qualitatif du site.

Dès lors, en l'état du dossier, la Commission émet un avis défavorable.



E. SOUDAN
Secrétaire adjointe



G. CAIGNIET
Président