



Wallonie

URBANISME

AVIS D'ANNONCE DE PROJET

Le Collège communal fait savoir qu'en vertu du Code de Développement Territorial, il est saisi d'une demande de permis d'urbanisation.

Le demandeur est SCHMITZ CONCEPT SRL, Rue du Fond du Wa 26 à 4350 Remicourt.

Le terrain concerné est situé rue de Wanzoul et rue des Carrières à 4520 Wanze (Vinalmont), et cadastré 5ème division, section B, n° 187E et 187H.

Le projet consiste en 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, et présente les caractéristiques suivantes : 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 - CoDT Art. D.IV.40: écart aux dispositions du schéma de développement communal: densité de logement et écart aux prescriptions du guide communal d'urbanisme : toitures plates, implantation des volumes, niveau d'implantation des garages.

Le dossier peut être consulté (sur rendez-vous) durant les jours ouvrables de 9h à 12h à l'adresse suivante : Administration communale de Wanze, Service Urbanisme, Chaussée de Wavre, 39 à 4520 Wanze.

Des explications sur le projet peuvent être obtenues auprès du Service Urbanisme - téléphone : 085/27.35.70 – mail : service.urbanisme@wanze.be, dont le bureau se trouve à l'Administration communale de Wanze, Chaussée de Wavre, 39 à 4520 Wanze.

Les réclamations et observations écrites sont à envoyer du 20/01/2026 au 03/02/2026 au collège communal :

- par courrier ordinaire à l'adressé suivante : Administration communale de Wanze, Chaussée de Wavre, 39 à 4520 Wanze ;
- par courrier électronique à l'adresse suivante : service.urbanisme@wanze.be.

Par le Collège,

Le Directeur général

Ph. RADOUX

Le Bourgmestre

Ch. LACROIX

Cadre 2 – Objet de la demande

Type de demande :

- ☐ Permis d'urbanisation
- ☐ Modification d'un permis d'urbanisation délivré le à

Modification(s) ultérieure(s) :

Description succincte du projet :

La présente demande de permis d'urbanisation vise la création d'un ensemble résidentiel composé de 9 maisons unifamiliales, réparties sur autant de lots.

Un lot spécifique (N° 10), d'une superficie de 35 m², est destiné à l'implantation d'une cabine électrique.

Le projet se situe à Vinalmont, dans la commune de Wanze, à l'intersection de la rue de Wanzoul et de la rue des Carrières.

Cette nouvelle demande intervient suite à la demande formulée par le Collège communal, invitant le maître d'ouvrage à revoir le projet dans le sens d'une meilleure intégration paysagère, et notamment dans le respect du talus naturel et de la haie existante qui caractérisent la rue de Wanzoul.

Le projet a donc été adapté pour préserver ces éléments paysagers remarquables, en limitant le nombre et la largeur des accès carrossables, en replantant les haies à proximité des percées, et en intégrant les aménagements techniques de manière discrète et respectueuse du cadre rural environnant.

Si la mise en œuvre du projet est souhaitée par phases, la description de ce phasage :

Si l'exclusion de certains lots du périmètre du permis est souhaitée en vertu de l'Art D.IV.2, §2 du CoDT, la description de ces lots et la justification de la demande d'exclusion

MOTIVATIONS

1. écart au Schéma de développement communal (SDC) - 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 BÂTISSE**

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, ...)
- 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

Cadre 7 - Code de l'Environnement

La demande comporte (joindre en annexe):

Une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement

Une étude d'incidences sur l'environnement

Cadre 8 – Décret relatif à la gestion des sols

Vérifier les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens du décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols.

Joindre en annexe le formulaire, dûment complété et accompagné des documents requis, tel que visé en annexe 8 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 décembre 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols.

Cadre 8bis - Code wallon du Patrimoine

La demande comporte (joindre en annexe) :

- O Une autorisation patrimoniale valide lorsqu'elle est requise par le Code wallon du Patrimoine et qu'elle porte, en tout ou en partie, sur des actes et travaux qui font l'objet de la demande de permis d'urbanisation
- O Un avis archéologique préalable sur grand projet valide lorsqu'il est requis par le Code wallon du Patrimoine et que la demande d'avis porte, en tout ou en partie, sur des actes et travaux qui font l'objet de la demande de permis d'urbanisation ou une copie de la demande d'avis

A appliquer aux cadres 5 à 8

Type et caractéristiques de l'impact potentiel :

Les incidences notables probables qu'un projet pourrait avoir sur l'environnement doivent être considérées en fonction des cadres précédents, par rapport aux incidences du projet sur les facteurs précisés en page 1, en tenant compte de :

- a) l'ampleur et l'étendue spatiale de l'impact, par exemple, la zone géographique et l'importance de la population susceptible d'être touchée;
- b) la nature de l'impact;
- c) la nature transfrontière de l'impact;
- d) l'intensité et la complexité de l'impact;
- e) la probabilité de l'impact;
- f) le début, la durée, la fréquence et la réversibilité attendus de l'impact;
- g) le cumul de l'impact avec celui d'autres projets existants ou approuvés;
- h) la possibilité de réduire l'impact de manière efficace.

Cadre 5 - Effets du projet sur l'environnement.

1) Le projet donnera-t-il lieu à des rejets de gaz, de vapeur d'eau, de poussières ou d'aérosols ou des résidus?

- dans l'atmosphère : OUI- NON

- indiquez-en :

* la nature : sans objet

* le débit : sans objet

2) Le projet donnera-t-il lieu à des rejets liquides ?

-dans les eaux de surface : OUI- NON.

-dans les égouts : OUI -NON-

-sur ou dans le sol : OUI -NON-

- indiquez-en :

* la nature (eaux de refroidissement, industrielles, pluviales, boues,...) : eaux domestiques

* le débit ou la quantité : non définis mais limités à un usage domestique normal

Un plan indiquant le(s) point(s) de déversement dans les égouts ou dans les cours d'eau doit être joint au dossier.

pas de plan de déversement à fournir au stade de la demande du permis d'urbanisation. Les habitations seront par la suite reliées à un système d'épuration adapté à la zone et réglementation en vigueur.

3) Le projet supposera-t-il des captages ?

- en eau de surface : Non

* lieu : sans objet

* quantité : sans objet

- en eaux souterraines : Non

* dénomination du point de captage : sans objet

* quantité : sans objet

4) Description de la nature, de la quantité, du mode d'élimination et/ou de transport choisis pour les sous-produits et déchets produits par le projet envisagé :

Aucun sous-produit à l'installation n'est prévu hormis les produits ménagers qui seront évacués par poubelles/ramassage

5) Le projet pourra-t-il provoquer des nuisances sonores pour le voisinage ? OUI - NON :

* de quel type : sans objet

* de façon permanente ou épisodique : sans objet

6) Modes de transport prévus et les voies d'accès et de sortie :

* pour le transport de produits : sans objet

* pour le transport de personnes : Le transport de personnes est uniquement celui propre aux 9 habitations unifamiliales. Il se fera par modes actifs, transport en commun ou voiture

* localisation des zones de parking : Minimum 2 emplacements de parking par habitation compris dans l'aménagement des abords des propriétés privées

* localisation des pipelines, s'il y en a : Sans objet

7) Le projet portera-t-il atteinte à l'esthétique générale du site ? OUI - NON

8) Le projet donnera-t-il lieu à des phénomènes d'érosion ? OUI - NON

9) Intégration au cadre bâti et non bâti : risques d'un effet de rupture dans le paysage naturel ou par rapport aux caractéristiques de l'habitat traditionnel de la région ou du quartier (densité excessive ou insuffisante, différences par rapport à l'implantation, l'orientation, le gabarit, la composition des façades, les matériaux et autres caractéristiques architecturales des constructions environnantes mentionnées au plan d'implantation :

- Projet de permis d'urbanisation de 9 lots pour la construction de maisons unifamiliales en zone d'habitat au plan de secteur ;
- densité établie en accord avec l'administration communale ;
- l'architecture du projet se veut sobre et harmonieuse pour s'intégrer à son environnement. La volonté du maître de l'ouvrage est de garder une homogénéité et harmonie dans les volumes, espacements et rythmique dans le quartier. Ces éléments permettront de garder le cachet originel et connu des habitants actuels. La typologie du bâti existant a été peu modifiée et comporte quelques nouvelles constructions plus modernes conçues en respectant les tons et matériaux du bâti plus ancien. Les matériaux de façade utilisés sont la brique (rouge, grise, peinte en blanc), la pierre naturelle dont la teinte est bleue ou jaune et la couverture en crépi est aussi employée pour les nouvelles constructions ou à l'occasion de travaux de rénovations. De rares boiseries sont posées en bardage. Les toitures sont couvertes d'ardoises ou de tuiles gris foncé ou en terre cuite. Les matériaux et couleurs des portes et châssis sont sobres pour s'intégrer à l'aspect général des habitations.

10) Compatibilité du projet avec les voisinages (présence d'une école, d'un hôpital, d'un site Natura 2000, d'une réserve naturelle, d'une réserve forestière, etc).

La comptabilité de la zone est attestée par la fonction résidentielle du projet dans une zone d'habitat au sein d'un village bâti pour cette même fonction (Vinalmont)

11) Risques d'autres nuisances éventuelles :

Aucune autre nuisance n'est attendue

12) Modification sensible du relief du sol. Dénivellation maximale par rapport au terrain naturel :

Aucune modification sensible du relief du sol n'est prévue

13) Boisement et/ou déboisement :

Sans objet

14) Nombre d'emplacements de parkings :

minimum 2/habitation en domaine privé

15) Impact sur la nature et la biodiversité :

Les zones d'intérêt sont situées à plus de 2km du projet et le champ cultivé jusqu'à présent présente des enjeux faibles. Aucun impact n'est attendu.

16) Construction ou aménagement de voirie :

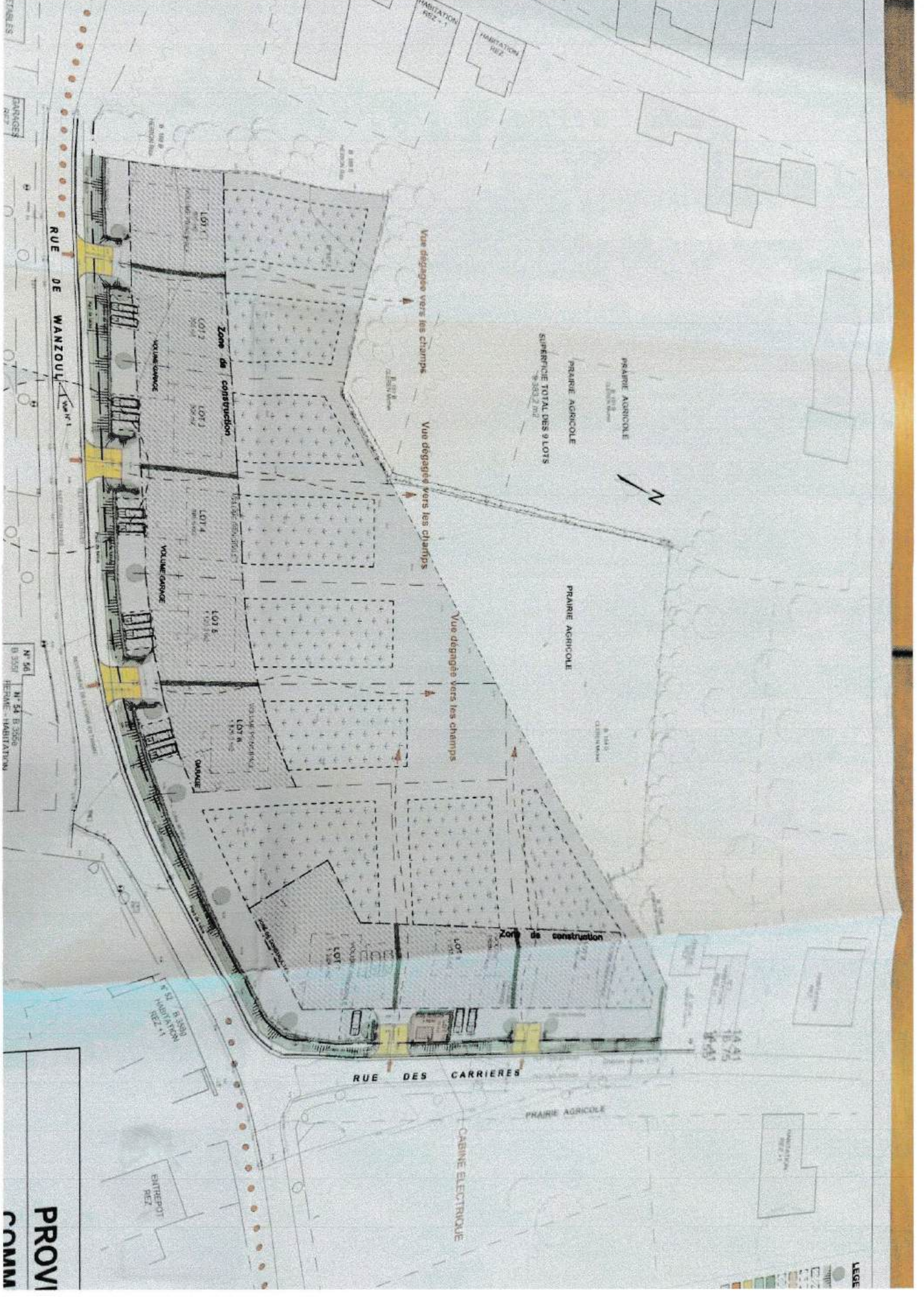
17) Epuration individuelle :

Annexe VI du Code de l'Environnement

La voirie n'est pas équipée d'un égout public. Les égouts à réaliser sont séparatifs. Les eaux usées ménagères seront dirigées vers la station d'épuration individuelle d'un modèle agréé par la Région Wallonne ; les eaux de drainage et de toitures seront raccordées à la citerne d'eau.

18) impact sur les terres, le sol et le sous-sol :

Vu l'affectation en zone d'habitat et l'occupation agricole intensive, aucun impact n'est attendu. Les précautions d'usage en phase de chantier seront prises.



SUPERFICIE TOTAL DES 9 LOTS
= 383,7 m²

PRAIRIE AGRICOLE

PRAIRIE AGRICOLE

RUE DES CARRIERES

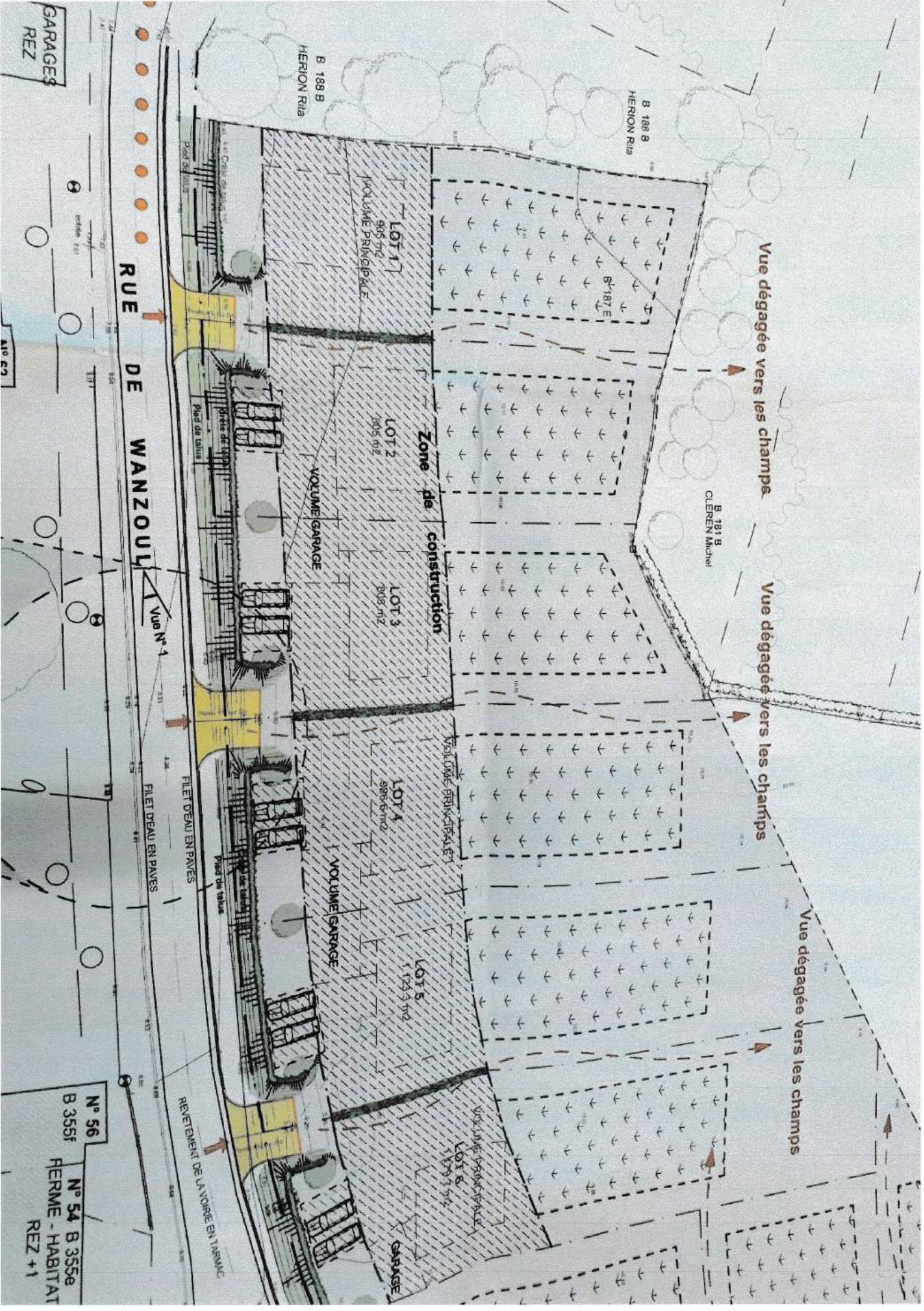
PRAIRIE AGRICOLE

CABINE ELECTRIQUE

ENTREPOSIT
REF.

PROVI
COMM

LEGE



Vue dégagée vers les champs

Vue dégagée vers les champs

Vue dégagée vers les champs

RUE DE WANZOUL

Vue N°1

FILET D'EAU EN PAVES

REVETEMENT DE LA VORE EN TARMAC

B 188 B
HERION Rita

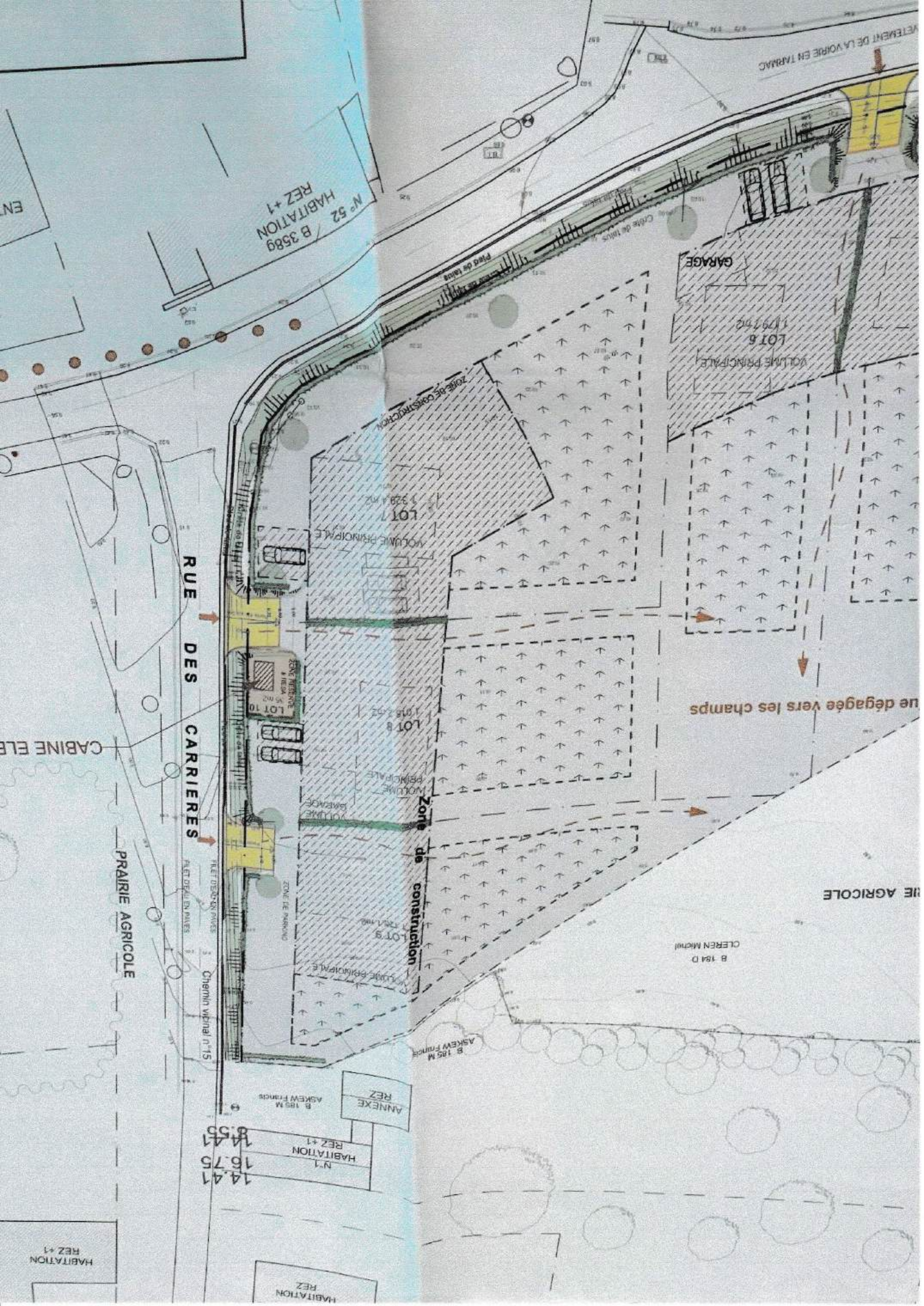
B 188 B
HERION Rita

B 181 B
CLEREN Michel

GARAGES
REZ

N° 63

N° 56
B 355f
N° 54 B 355e
FERME - HABITAT
REZ +1



JARDIN LOT 5

LIMITE

JAF

LIMITE

—PENTE 4% sur 5m

FRONT DE BATISSE

GARAGE

LOT N° 3
HABITATION

Niv. REZ

COUPE 1-1' - COUPE TRANSVERSALE

