



RAPPORT D'ANALYSE RÉGLEMENTAIRE, WALLONIE

parcelle 62108C0880/00A000

Commune de Visé. Ce que les registres officiels wallons disent de cette parcelle, et où vérifier chaque règle.

PLAN DE SECTEUR

Agricole, Art. D.II.36. et R.II.36-1 à R.II.36-12 (mesuré au point et aux quatre bords)

PARCELLE

62108C0880/00A000, 302 m² (contenance graphique)

COMMUNE

Visé, VISE 1 DIV VISE

DONNÉES DU

04/09/2026

Chaque donnée de ce rapport renvoie à sa source officielle wallonne.

SOMMAIRE

Synthèse, le verdict d'abord

Identification officielle de la parcelle

L'affectation au plan de secteur, mesurée point par point

Les règles, citées au Code (CoDT)

Le guide communal d'urbanisme

Protections et périmètres, mesurés (le négatif aussi)

Photo aérienne, parcelle délimitée

Le relief mesuré

Plan du quartier

Le plan de secteur autour du site

Coupe sur le terrain naturel réel

Analyse volumétrique, calque par calque

Faisabilité, la fiche à curseurs

Aléa d'inondation

Où vérifier et prolonger

Contexte réglementaire wallon

Sources officielles

Lexique franco-wallon

Méthode et réserve

1. SYNTHÈSE, LE VERDICT D'ABORD

La parcelle 62108C0880/00A000 (302 m², commune de Visé) est affectée en **agricole** au plan de secteur en vigueur (Art. D.II.36. et R.II.36-1 à R.II.36-12 du CoDT), mesuré au point du dossier et aux quatre bords de la parcelle à tolérance zéro. C'est une zone réservée à l'agriculture : seules les constructions indispensables à l'exploitation et le logement des exploitants y sont prévus ; tout autre projet passe par une dérogation.

Contexte mesuré : la zone **Habitat** la plus proche passe à environ **30 m** au sud du point du dossier (balayage radial sur le plan de secteur officiel).

Toute construction, reconstruction ou transformation est soumise à permis d'urbanisme (art. D.IV.4, cité plus bas). Avant toute offre, la pièce qui engage l'administration est le **certificat**

d'urbanisme n. 2 auprès de la commune ; ce rapport en pose les fondations : chaque règle est citée au texte officiel, chaque carte est mesurée au point.

2. IDENTIFICATION OFFICIELLE DE LA PARCELLE

CARACTÉRISTIQUE	VALEUR	SOURCE
Identifiant cadastral (CaPaKey)	62108C0880/00A000	plan parcellaire cadastral CADMAP, SPW
Division, section, numéro	WISE 1 DIV WISE, section C, n. 880/A	CADMAP
Surface graphique calculée	302 m²	géométrie CADMAP (Lambert belge 72)
Dernière mutation cadastrale	21-06-19	CADMAP
Entrée du dossier	parcelle 62108C0880/00A000	référentiel ICAR / géocodage

3. L'AFFECTATION AU PLAN DE SECTEUR, MESURÉE POINT PAR POINT

PLUcide a interrogé le plan de secteur en vigueur (version vectorielle officielle du SPW) en cinq points de la parcelle, à tolérance zéro :

POINT INTERROGÉ	AFFECTATION	ARTICLE DU CODT
Au point du dossier	Agricole	Art. D.II.36. et R.II.36-1 à R.II.36-12
Bord ouest	Agricole	Art. D.II.36. et R.II.36-1 à R.II.36-12
Bord est	Agricole	Art. D.II.36. et R.II.36-1 à R.II.36-12
Bord sud	Agricole	Art. D.II.36. et R.II.36-1 à R.II.36-12
Bord nord	Agricole	Art. D.II.36. et R.II.36-1 à R.II.36-12

4. LES RÈGLES, CITÉES AU CODE (CODT)

Les textes qui régissent cette parcelle, cités mot à mot depuis Wallex, le droit wallon consolidé :

TEXTE	CITATION, MOT À MOT	SOURCE
Art. D.II.36. et R.II.36-1 à R.II.36-12, agricole (au point du dossier)	Art. DII36. De la zone agricole. §1er. La zone agricole est destinée à accueillir les activités agricoles c'est-à-dire les activités de production, d'élevage ou de culture de produits agricoles et horticoles, en ce compris la détention d'animaux à des fins agricoles ou le maintien d'une surface agricole dans un état qui la rend adaptée au pâturage ou à la culture sans action préparatoire allant au-delà de pratiques agricoles courantes ou du recours à des machines agricoles courantes. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage ainsi qu'à la conservation de l'équilibre écologique. Elle ne peut comporter que les constructions et installations indispensables à l'exploitation et le logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession. Elle peut également comporter des activités de diversification complémentaires à l'activité agricole des exploitants. §2. Dans la zone agricole, les modules de production d'électricité ou de chaleur, qui alimentent directement toute construction, installation ou tout bâtiment situé sur le même bien immobilier, sont admis pour autant qu'ils ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone (...)	Wallex
Art. D.IV.4, permis d'urbanisme obligatoire (extrait)	Art. DIV4. Sont soumis à permis d'urbanisme préalable écrit et exprès, de l'autorité compétente, les actes et travaux suivants: 1° construire, ou utiliser un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations fixes; par « construire ou placer des installations fixes », on entend le fait d'ériger un bâtiment ou un ouvrage, ou de placer une installation, même en matériaux non durables, qui est incorporé au sol, ancré à celui-ci ou dont l'appui assure la stabilité (...)	Wallex
Art. D.IV.13, dérogation au plan de secteur, les trois conditions	Art. DIV13. Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut être octroyé en dérogation au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme si les dérogations: 1° sont justifiées compte tenu des spécificités du projet au regard du lieu précis où celui-ci est envisagé; 2° ne compromettent pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur ou des normes du guide régional d'urbanisme dans le reste de son champ d'application; 3° concernent un projet qui contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.	Wallex

5. LE GUIDE COMMUNAL D'URBANISME

Au point interrogé, l'inventaire wallon recense 3 règlement(s) communal(aux) attaché(s) au territoire, chacun consultable en ligne :

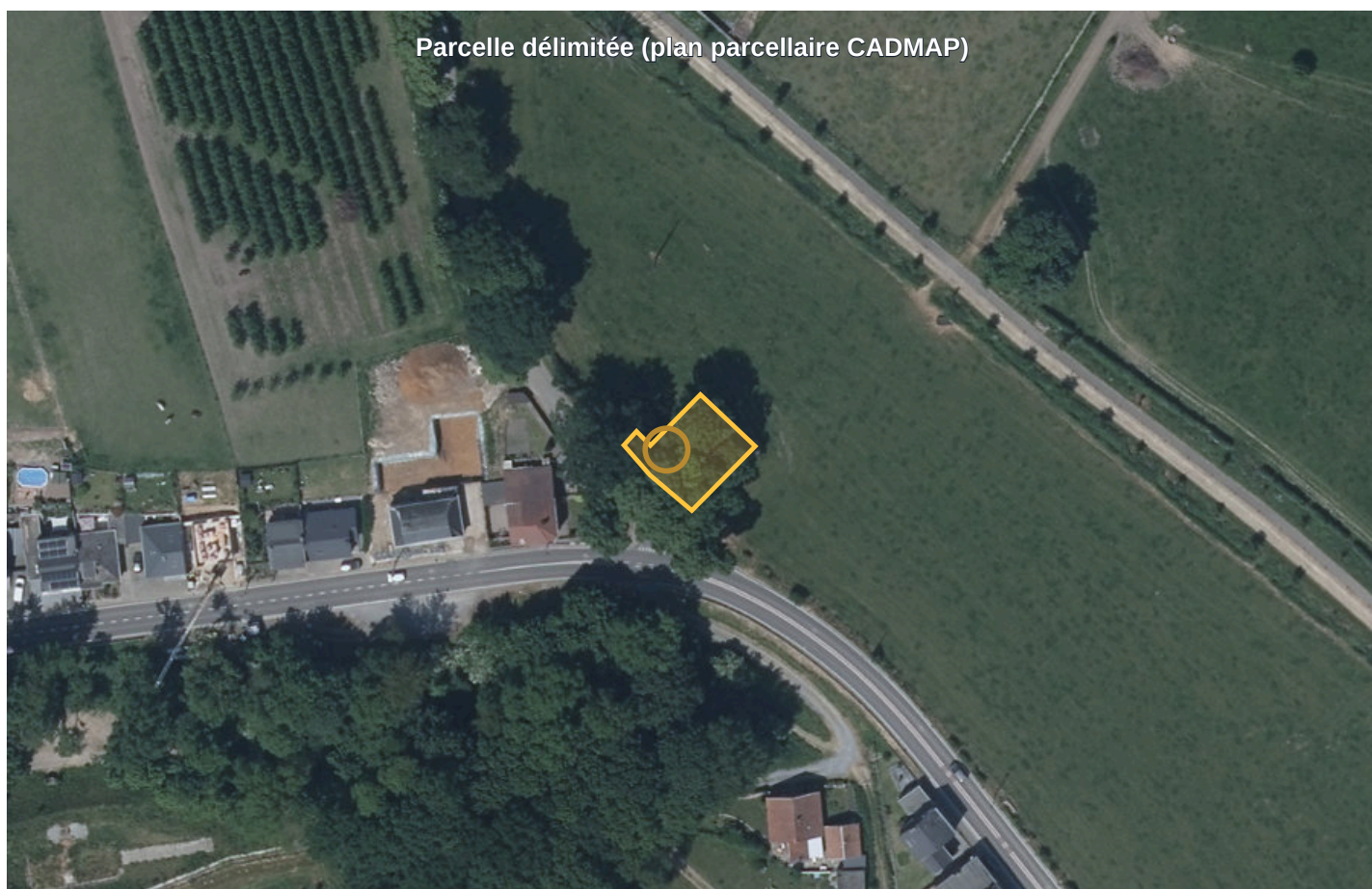
RÈGLEMENT COMMUNAL	BASE	DOCUMENT
Règlement communal concernant l'entretien des terrains bâtis ou destinés à la bâtisse	arrêté du 22/09/1981 (Roi (arrêté))	document officiel
Règlement communal concernant la protection des arbres et des espaces verts	arrêté du 28/06/1979 (Roi (arrêté))	document officiel
Règlement communal concernant la prévention des incendies dans les salles de danse, les dancings et autres locaux où l'on danse	arrêté du 15/06/1976 (Roi (arrêté))	document officiel

6. PROTECTIONS ET PÉRIMÈTRES, MESURÉS (LE NÉGATIF AUSSI)

Les couches officielles de protection, interrogées au point exact. Dire ce qui ne s'applique pas est aussi important que dire ce qui s'applique :

COUCHE OFFICIELLE	AU POINT DU DOSSIER
Biens classés et zones de protection	néant au point interrogé
Patrimoine mondial UNESCO	néant au point interrogé
Schéma d'orientation local (SOL)	néant au point interrogé
Permis d'urbanisation, lotissements	néant au point interrogé
Site à réaménager (SAR)	néant au point interrogé
Périmètre d'intérêt paysager ADESA	néant au point interrogé
Risque d'éboulement	néant au point interrogé
Contrainte karstique	néant au point interrogé

7. PHOTO AÉRIENNE, PARCELLE DÉLIMITÉE



Orthophotographie officielle du SPW (millésime le plus récent), parcelle CADMAP en surimpression, extraction du 04/09/2026.

8. LE RELIEF MESURÉ



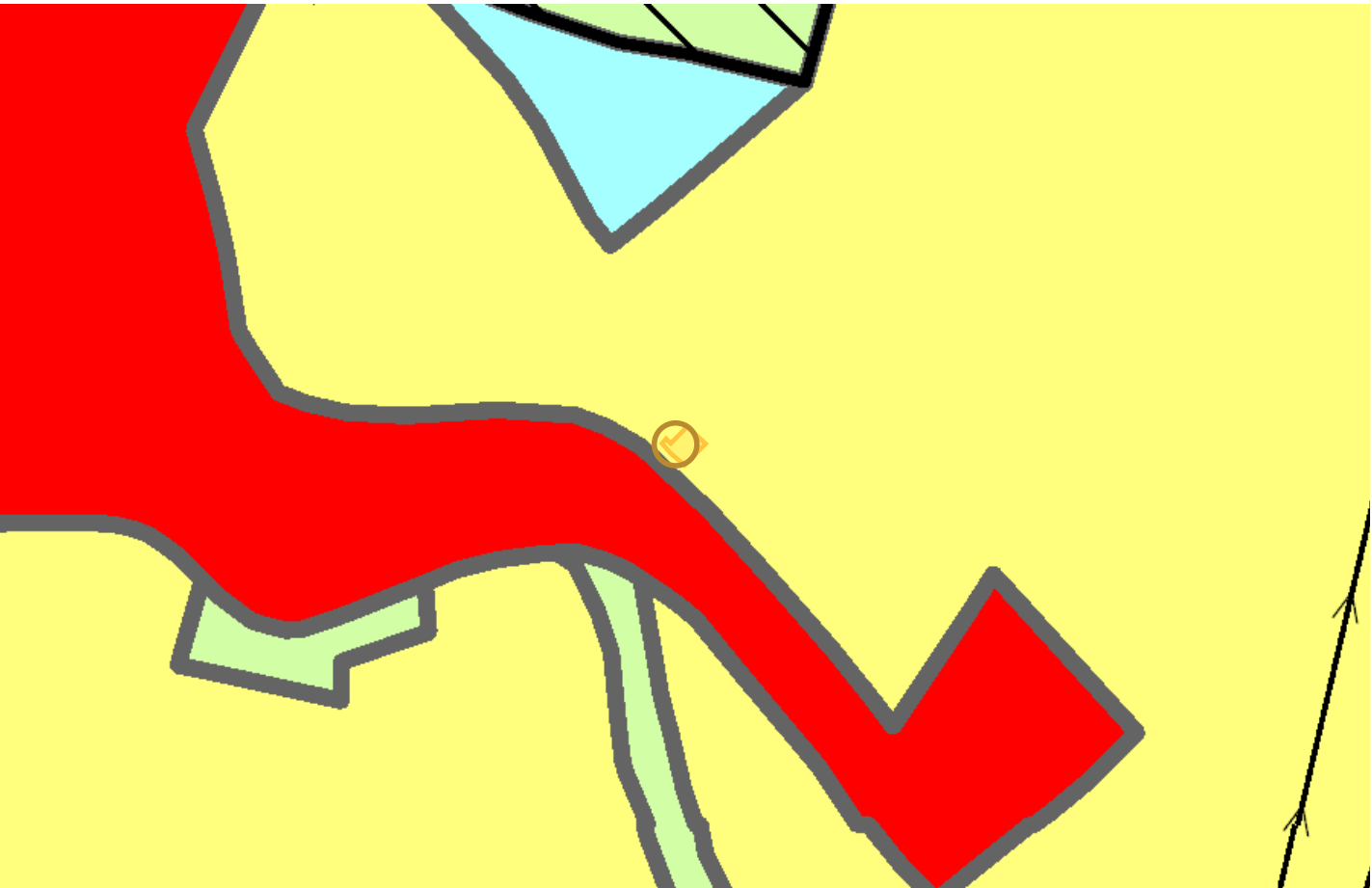
Ombrage du modèle numérique de surface 2021-2022 (LIDAR 50 cm, Service public de Wallonie) : le bâti et la végétation de la parcelle et de ses abords se lisent en volume.

9. PLAN DU QUARTIER



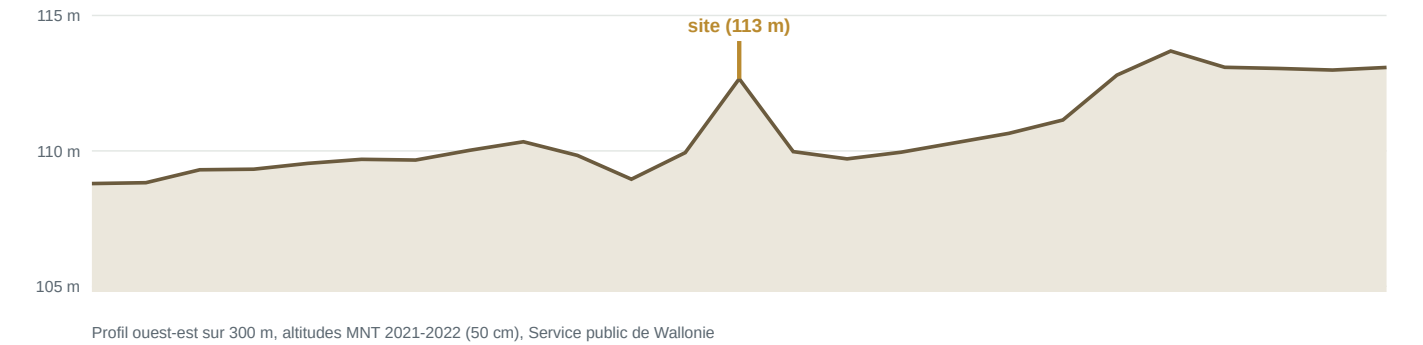
La parcelle dans son quartier : bâtiments et voies OpenStreetMap (ODbL), plan généré le 04/09/2026.

10. LE PLAN DE SECTEUR AUTOUR DU SITE



Plan de secteur en vigueur (version vectorielle officielle, SPW) autour de la parcelle. Légende officielle complète sur WalOnMap.

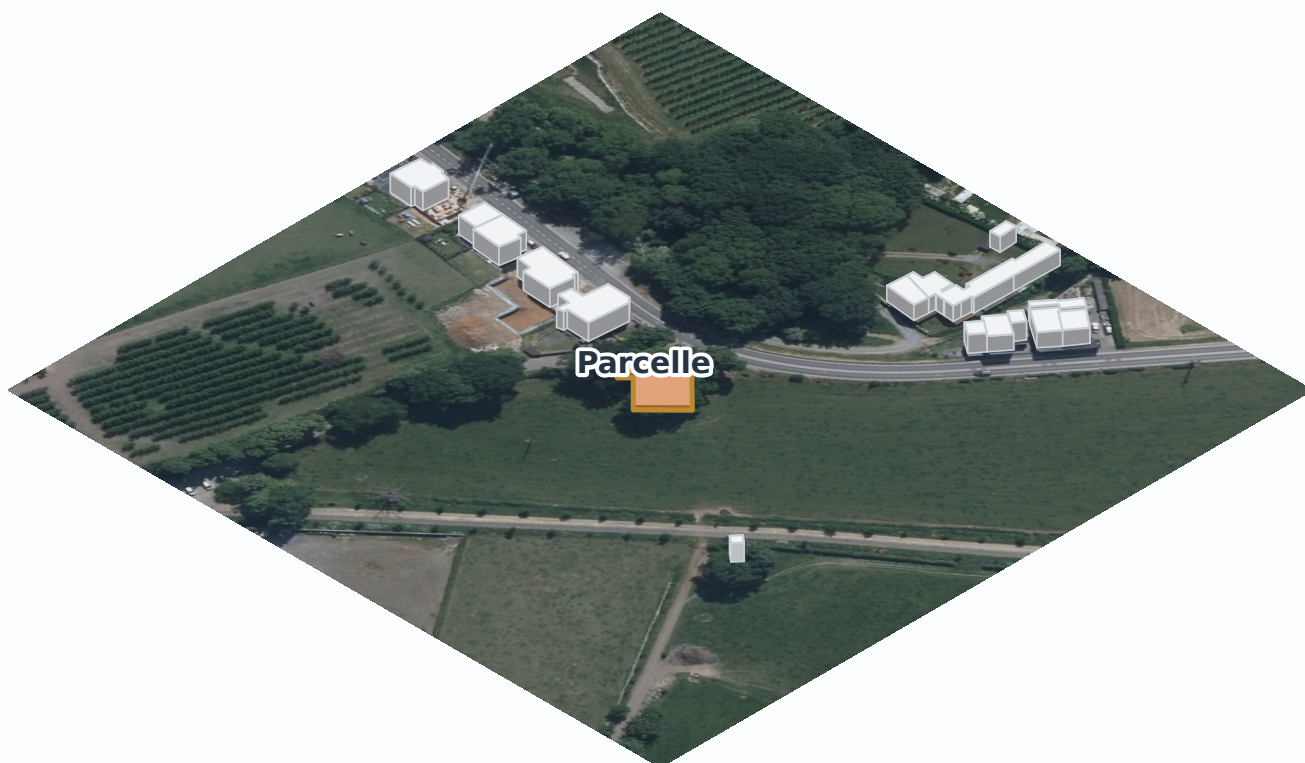
11. COUPE SUR LE TERRAIN NATUREL RÉEL



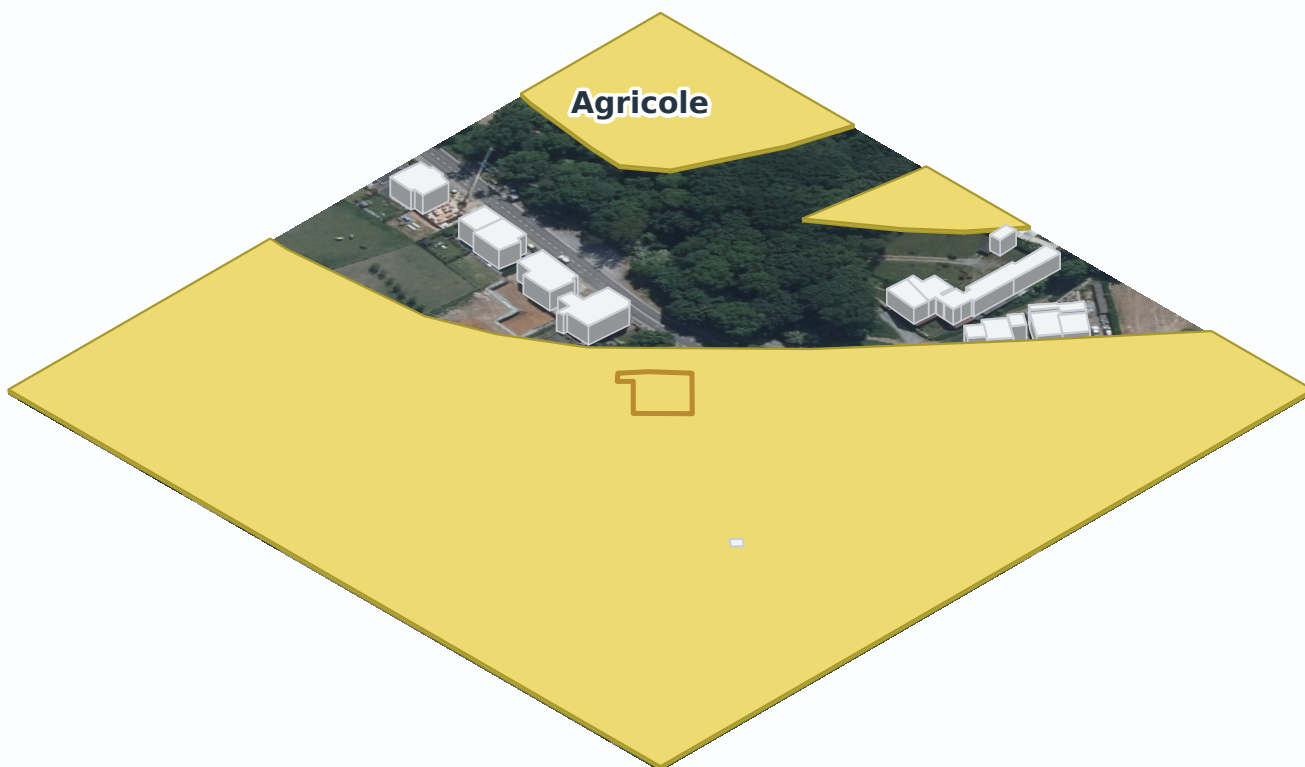
Terrain naturel relevé sur le modèle numérique de terrain officiel 2021-2022 sur 300 m d'ouest en est : 4.9 m de dénivelé au droit du site.

12. ANALYSE VOLUMÉTRIQUE, CALQUE PAR CALQUE

De la parcelle au volume, chaque étape sur l'orthophotographie officielle du site.



1. La parcelle



2. Agricole au plan de secteur



3. Le bâti de la parcelle

13. FAISABILITÉ, LA FICHE À CURSEURS

Le compte à rebours de l'acheteur, en euros : surface, densité, prix de sortie, coût, marge ; la charge foncière (le prix que le terrain peut supporter) se recalcule en direct. Chaque valeur est une hypothèse à caler sur les documents communaux et vos comparables.

Ouvrir la fiche de faisabilité à curseurs (EUR)

Outil d'aide à la décision, pas une évaluation : le préalable de tout scénario est l'autorisation d'urbanisme.

14. ALÉA D'INONDATION

Cartographie officielle wallonne de l'aléa d'inondation par débordement et par ruissellement, interrogée au point exact : **aucun aléa cartographié au point** (valeur NoData de la couche raster officielle, millésime 2020).

[Planche officielle de l'aléa au 1:10 000 \(PDF, SPW\)](#), [et sur WalOnMap](#).

15. OÙ VÉRIFIER ET PROLONGER

Les renseignements urbanistiques et le certificat d'urbanisme officiels s'obtiennent auprès de la commune de Visé ; les demandes de permis en cours s'affichent par annonce de projet ou

enquête publique. La Belgique publie par ailleurs ses prix de vente : Statbel diffuse les prix médians par commune, en données ouvertes.

[Statbel, prix de l'immobilier par commune.](#)

16. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE WALLON

L'aménagement du territoire wallon est régi par le [Code du développement territorial \(CoDT\)](#), en vigueur depuis le 1er juin 2017 et réformé au 1er avril 2024. Le plan de secteur a valeur réglementaire : chaque parcelle de Wallonie a une affectation opposable. Les permis sont délivrés par le collège communal, le cas échéant sur avis du fonctionnaire délégué de la Région.

17. SOURCES OFFICIELLES

[Géoportail de la Wallonie \(WalOnMap\)](#)

[Géoservices du Service public de Wallonie](#)

Plan de secteur : AMENAGEMENT_TERRITOIRE/PDS, couche Zones d'affectation

Parcellaire : PLAN_REGLEMENT/CADMAP_PARCELLES

Adresses : DONNEES_BASE/ICAR

Guides communaux : AMENAGEMENT_TERRITOIRE/GCU, documents sur [territoire.wallonie.be](#)

Protections : BC_PAT, PAT_MND_UNESCO, SOL, LOT, SAR, ADESA, RISQ_EBOULT, CONTR_KARST

Aléa d'inondation : EAU/ALEA_INOND (millésime 2020)

Relief : RELIEF, MNT et MNS 2021-2022 (LIDAR 50 cm)

Orthophotos : IMAGERIE/ORTHO_LAST (SPW)

[CoDT consolidé sur Wallex](#)

Bâtiments et voies du quartier : OpenStreetMap, licence ODbL

18. LEXIQUE FRANCO-WALLON

WALLONIE	ÉQUIVALENT FRANCE
Plan de secteur	Zonage réglementaire opposable, cousin du zonage du PLU
CoDT	Code de l'urbanisme
Permis d'urbanisme	Permis de construire
Certificat d'urbanisme n. 2	Certificat d'urbanisme opérationnel, version engageante
Collège communal	Maire et adjoints
Fonctionnaire délégué	Contrôle régional des permis
CaPaKey	Identifiant parcellaire unique

19. MÉTHODE ET RÉSERVE

Chaque valeur est lue dans une source officielle et reliée à son lien. Version des données : 04/09/2026. Parcelle, zones et protections identifiées par croisement géométrique au point du dossier (règle de contenance : toute géométrie affichée contient le point interrogé), avec balayage en cinq points et mesure des zones voisines.

Réserve : le plan de secteur, les guides d'urbanisme, la matrice cadastrale (contenance officielle et titulaires), les servitudes éventuelles et l'état réel du bien doivent être vérifiés avant toute décision ; la surface indiquée est graphique. Un rapport d'analyse ne remplace ni le certificat d'urbanisme ni le permis.

PLUcide est édité par PRESTADEV. Analyse produite à partir des sources officielles wallonnes et fédérales belges, qui seules font foi. Contact : philippe@prestadev.com, plucide.com et belgique.plucide.com.