

Objet :

Demande de permis d'urbanisme pour Démolition et Construction d'un gîte de 8 personnes + deux lodges de 2 personnes + un lodge sauna, situés rue Tapennes 2 et cadastrés 05 B 397B –
Enquête publique –

Référence : demandeur FLGM Consulting SRL

R E C L A M A T I O N

Programmation excessive du Projet :

Habitation actuelle à démolir : +/- 135 m2 ; Projet Gîte + Lodges : +/- 370 m2

⇒ Triplement de la surface habitable !

Habitation actuelle : 4/5 occupants ; Projet Gîte + Lodges : 12 personnes (c'est un minimum car ils sont susceptibles d'inviter parents, famille et amis - et leurs voitures)

⇒ Minimum triplement des personnes ! (à mettre en relation avec le nombre limité de riverains : voisinage immédiat = 6 personnes !)

Le projet viendrait donc perturber significativement l'équilibre actuel de ce quartier résidentiel, particulièrement en considérant les caractéristiques de proximité et d'accès évoquées par ailleurs

Affectation modifiée résultant du Projet :

Wanzoul est connu pour être un village tranquille.

Mais le quartier « Tapennes-Ruelles », de par sa situation excentrée et en cul de sac, est un vrai havre de calme et sérénité.

La transformation d'une maison familiale en gîte, qui plus est d'une telle capacité, est un changement majeur.

Le triplement du volume et du nombre d'occupants est inquiétant par rapport à la situation actuelle.

Il est bien connu que des gîtes de cette taille sont propices à de fortes nuisances sonores :

Barbecues
Musique
Jeux extérieurs

Les voisins des gîtes de taille identiques, déjà présents dans le village et les villages proches, peuvent en témoigner.

Le volume des poubelles générées par un gîte de cette taille est considérable, sans rapport avec les déchets produits par un logement résidentiel.

L'enlèvement des poubelles rue Tapennes est prévu le mardi et, vu la largeur de la rue, est fait avec un petit camion.

Le gîte n'a pas d'espace à rue pour déposer les poubelles sauf à bloquer leur voie d'accès.

Les promoteurs et les gestionnaires du gîte n'étant pas présents dans le voisinage immédiat, qui prendra en charge les débordements ?

Le projet imaginé va donc dégrader grandement la qualité du cadre de vie des habitants de toute la rue Tapennes – Ruelles.

Localisation du Projet et problèmes de mobilité :

La rue Tapennes est une rue très étroite (2,9 m de large) et sans issue.

Impossibilité de se croiser ou de faire demi-tour.

Le croisement n'est possible que par endroits, en empiétant sur les propriétés privées, et grâce à la courtoisie et à l'amabilité des propriétaires concernés.

Voitures du voisinage immédiat : 5 voitures

Véhicules inhérents au Projet : 6 voitures minimum (+ voitures des invités)

Doublement du charroi dans une voirie totalement inadaptée à accueillir une telle augmentation !

Ces voitures supplémentaires seront principalement présentes le WE et pendant les périodes de vacances scolaires quand tous les habitants actuels seront chez eux et le plus mobile.

Les rue Tapennes-Ruelles sont aussi utilisées comme :

Aire de jeu pour les enfants et petits-enfants des habitants

Ballades pédestres et cyclistes (circuits communaux)

Circuit découverte de l'école primaire de Vinalmont

Le projet imaginé va donc compromettre dangereusement et excessivement la mobilité et la sécurité de toute la rue Tapennes - Ruelles.

Tout projet d'urbanisation doit être adapté au contexte de mobilité dans lequel il s'inscrit. Ce n'est absolument pas le cas du projet présenté, en raison de sa programmation excessive.

Accès des services d'intervention :

Au vu de :

La présence à chaque rotation de 12 nouveaux « gîteurs » découvrant le site

La localisation du gîte à 50 m de la voirie

La pente abrupte (20% à 30%) d'accès

La voirie à une voie sur 200 m

Nous estimons impératif que les services d'intervention soient non seulement contactés, mais se rendent sur site pour se rendre compte de la problématique de ce projet et de son accessibilité inconciliable avec la programmation projetée.

Les plans que nous avons visionnés ne rendent absolument pas compte de la situation du projet dans l'espace du quartier Tapennes – Ruelles.

Convivialité :

Le quartier Tapennes-Ruelles est un petit quartier composé une vingtaine de maisons à usage résidentiel. La grande majorité y habitent depuis plus de 10 ans et parfois 40 !

Tous les habitants se connaissent donc de longue date.

Les quelques nouveaux habitants sont accueillis chaleureusement lors de leur installation.

La présence de courte durée et le roulement régulier d'un nombre important de « gîteurs » ne nous permettra pas de faire connaissance avec eux et de développer une relation de confiance.

Le projet imaginé va donc pénaliser grandement la convivialité qui caractérise le quartier de la rue Tapennes - Ruelles

Dévalorisation patrimoniale de l'immobilier existant :

L'impact de la transformation d'une maison d'habitation en gîte sera très défavorable pour la valeur des biens immobiliers riverains. Elle entraînera une dévaluation des habitations environnantes, notamment en terme de perte d'attrait paysager, de complications de mobilité et de perte d'intimité.

Le projet imaginé va donc diminuer la valeur patrimoniale du voisinage actuel, mais aussi de toute la rue Tapennes - Ruelles.

Écarts par rapport aux plans communaux d'aménagements :

Toiture plate volume principal :

Le projet prévoit une toiture plate à la hauteur du faîte du toit en pente actuel.

La surface de cette toiture plate est ainsi doublée.

Même si ce n'est pas signalé ni dessiné, la présence de panneaux photovoltaïques inclinés en relief est supposée puisque une pompe à chaleur est renseignée au plan. Cela va donc augmenter encore la hauteur globale de l'immeuble.

Vu le terrain en forte pente et l'implantation du projet, les zones de vie et les terrasses des maisons voisines surplombent le projet, de sorte que la hauteur de la toiture plate et, plus globalement, l'imposante volumétrie de l'ensemble, amplifieront à l'excès l'impact visuel en plongée.

La vue sur la vallée boisée du Val Notre Dame et le Condroz sera grandement altérée.

Garages et espaces de stationnement :

Seul un emplacement est prévu à l'arrière de la propriété du voisin de droite (habitation Vanroy) dans un abri garage.

Les 5 autres emplacements sont le long du chemin privatif d'accès, côté gauche en descendant (le long de la clôture Vanroy).

Ce parking tel qu'envisagé est inepte et utopique.

Tout d'abord, le chemin fait 5,2 m de large. Cette largeur n'est pas suffisante pour permettre le parking et le croisement de voitures.

Ensuite, ce chemin est en très forte pente, variable de 20 à 30° sur la fin. La pente complique le démarrage des voitures : bruit, emballement moteur et embrayage. Elle compromet surtout les manœuvres, rendues extrêmement difficiles dans de telles conditions.

De plus, la configuration au niveau du garage n'est pas suffisante pour permettre le demi-tour.

Enfin, la localisation de ces emplacements de parking est inadaptée à l'environnement du projet. Ces emplacements seront à 2 m du potager en permaculture des Vanroy : problématique de pollution. Ils seront en outre à 10 m de la terrasse Loggia des Florkin : tranquillité et intimité dégradées.

Les emplacements de parking sont irréalistes et fortement dérangeants. Leur impraticabilité laisse de sérieux doutes sur la manière dont les occupants du gîtes pourraient réellement stationner leurs véhicules, ailleurs, dans le voisinage, ce qui serait incompatible avec la préservation d'une mobilité et d'une tranquillité minimales.

Hauteur souche de cheminée :

La présence de poêle à bois est indiquée dans le gîte et les lodges et le sauna.

De par la configuration du terrain en forte pente, les sorties de cheminées seront à hauteur des pièces de vie des habitations voisines actuelles.

En fonction de la direction du vent la qualité de vie des habitants voisins sera diminuée par cette pollution nouvelle.

Consommation Eau et Électricité :

La distribution d'eau est déjà problématique dans Wanzoul (voir l'épisode de coupure d'eau de cet été).

L'ajout de panneaux photovoltaïques sature parfois le réseau.

Nous espérons que ces distributeurs seront contactés pour analyser les impacts de ce projet.

Nuisances engendrées par les Travaux :

Durée des travaux multipliée :

Vu la démolition - terrassements nombreux – 300 m² à construire, estimation à plus de 2 ans

Terrassements :

Creusements de fondations et d'un niveau -1 à moins de 2m de la limite en surplomb du voisin Florkin

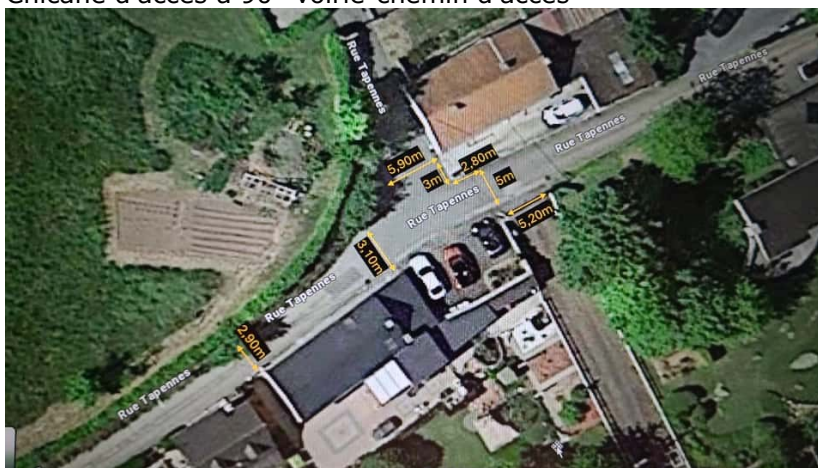
risques d'éboulements

Accès chantier :

Chemin d'accès en pente de 20 à 30°

Largeur de voirie Tapennes 2,90m et sans issue ni possibilité de demi-tour (les camions doivent faire une marche arrière sur 200m)

Chicane d'accès à 90° voirie-chemin d'accès



Grosses difficultés pour évacuer les déchets de démolition, d'excavation et pour amener les machines de chantier (grue, excavatrice) et les matériaux (dont 2 grandes stations d'épuration individuelle).

Multiplication du charroi des camions :

Ampleur du projet

Petits camions nécessaires

Dégradation de la route et des talus

Dégradation des maisons : certaines façades sont à 60 cm de la route

A chaque livraison le trafic du quartier Tapennes-Ruelles sera bloqué.

Sans compter la Rue Léon Verlain qui n'est pas bien large ...

Quid des véhicules d'intervention ?

Faune et Flore :

Le projet est en bordure du Bois de Vinalmont et du Ruisseau du Pont de Soleil.

Cette zone est sauvage et préservée.

Il n'est pas rare de voir des chevreuils et des renards à l'arrière de nos habitations.

Le projet par sa taille, la durée des travaux et son utilisation touristique, va perturber et modifier définitivement l'équilibre de la faune et la flore.

CONCLUSIONS :

Loin de nous l'idée de refuser les désagréments inhérents à la rénovation du bâti actuel mais la démolition et la construction d'un volume triple n'est pas du tout acceptable.

Ces rénovations doivent être proportionnées et adaptées à leur environnement bâti et non bâti, ce qui n'est absolument pas le cas du projet présenté qui, au contraire, par son affectation et par sa programmation totalement excessive, est inconciliable avec son voisinage et avec ses contraintes d'accès et de mobilité.

Nous considérons indispensable que le service Urbanisme et le Collège communal se déplacent sur site, et ne jugent pas seulement sur plans, car ceux que nous avons consultés et qui sont déposés à l'appui de la demande de permis ne rendent absolument pas compte de l'incongruité du projet dans l'espace du quartier Tapennes - Ruelles.