

Commune de Wanze
Chaussée de Wavre 39
4520 Wanze

Par mail : service.urbanisme@wanze.be

Nom, prénom et adresse des réclamants

Wanzoul, le 2 février 2026

Objet : Avis d'annonce de projet déposé par la SRL Schmitz Concept sur deux parcelles cadastrées 5ème division, section B, n° 187E et 187H situées rue des Carrières et rue de Wanzoul, à Wanzoul – Réclamations

Monsieur le Bourgmestre,
Mesdames et messieurs les Échevins,
Monsieur le Directeur général,

Nous avons le désagrément de vous adresser la présente en notre qualité de voisin du projet visé sous objet, notre habitation étant située (à compléter par chacun).

Nous tenons, en préambule, à exprimer le sentiment fortement partagé les habitants de Wanzoul et de Vinalmont : le dépôt de ce second projet, à **peine retravaillé par rapport à celui présenté en 2024, est perçu comme un manque total de considération pour le village et ses habitants**. Nous avons même le sentiment que ce projet est identique, voire pire qu'avant sur plusieurs aspects concrets (impact paysager, risques d'inondations, risques de sécurité, pression sur la mobilité).

Nous attirons aussi l'attention sur le calendrier très serré laissé aux citoyens pour analyser un dossier technique et faire valoir leurs observations. **Même si ces délais sont légaux, nous comptons sur la Commune pour en tenir compte**, notamment parce qu'elle comparera naturellement le nombre de réactions entre la première et la seconde procédure.

Nous insistons aussi sur le caractère nébuleux du dossier tel qu'il est présenté à l'enquête, en particulier concernant la situation réelle des parkings, les hauteurs et gabarits, les niveaux, les pentes, les espaces de manœuvre et les accès. Plusieurs éléments essentiels ne sont pas exposés de manière suffisamment claire et lisible pour permettre aux citoyens, comme aux autorités, d'évaluer correctement les impacts. Nous pointons notamment un risque évident lié aux sorties de parkings et d'accès, qui, compte tenu de la configuration des lieux, constituent un danger pour les usagers lors de l'insertion sur la voirie.

Paragraphe de personnalisation si souhaité.

Vous trouverez, ci-après, les remarques que nous entendons faire valoir dans le cadre de l'Avis d'annonce de projet émis par la SRL Schmitz Concept, demande de permis d'urbanisation porte sur un projet de création d'un lotissement contenant 9 lots à bâtir établie rue du Fond du Wa 26 à 4350 Remicourt, concernant les parcelles situées rue de Wanzoul et rue des Carrières et cadastrées 5ème division, section B, n° 187E (0,114 ha) et 187H (0,78 ha).

1. Densité de logements trop élevée au regard de la situation de fait et du contexte local

La commune de Wanze dispose d'un schéma de développement communal (ci-après « S.D.C. »). Il prévoit que, dans les « centres des villages », la densité est de « minimum 15 logements/hectare ».

Le projet envisagé se situe en zone « centres des villages » suivant le S.D.C.

Le projet porte sur la création de 9 lots sur une superficie de près de 0,9 ha, ce qui revient à 10 logements/ha ou 1 logement/0,10 ha.

Si la densité prévue par le projet est inférieure à celle prévue par le S.D.C., elle reste néanmoins trop élevée au regard de la densité réelle existante dans cette partie du village de Wanzoul. Les parcelles environnantes présentent des densités nettement moindres.

Par exemple, les parcelles cadastrales voisines n° 156S, 154L, 154H, 154N et 154M comprennent 4 maisons pour 1,05 ha, soit près de 1 logement/0,25 ha.

La construction de 9 logements sur les parcelles visées porte donc 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.

Il convient aussi de rappeler le sens de l'objectif poursuivi par la densité prévue au S.D.C. : lutter contre l'étalement urbain et favoriser la proximité des services, équipements et transports. Or, les parcelles concernées sont éloignées des grands axes de transport en commun et des commodités du quotidien. Les habitants se rendent principalement à Moha, Wanze ou Huy pour accéder aux services.

Autoriser la création de 9 lots sur ces parcelles n'est donc pas pertinent au regard des conséquences en matière de mobilité, puisque cela implique mécaniquement un usage accru de véhicules privés (souvent 2 voitures par ménage), avec un effet direct sur la circulation, le bruit, la pollution et la sécurité.

Le projet est, en conséquence, inadapté en termes de densité pour être autorisé à cet endroit.

2. Nécessité de préservation du patrimoine rural et du caractère traditionnel du village

Préservation de l'esthétique traditionnelle du village. Les Wanzoulois ont, durant plus de vingt ans, réalisé de nombreux efforts afin de rénover les habitations en préservant le style et l'esprit traditionnel qui caractérisent le village. Ces efforts risquent d'être anéantis et le village complètement dénaturé par l'implantation de ce lotissement.

Perspective de valorisation patrimoniale. L'administration communale avait en 1997, déposé une candidature au label « Les plus beaux villages de Wallonie ». Il apparaît cohérent de garder cette perspective à l'esprit et de mettre tout en œuvre afin de préserver le caractère architectural de Wanzoul.

Patrimoine monumental de la Belgique : Répertoire des pages 1009 à 1017 du livre « *Le Patrimoine Monumental de la Belgique* » Wallonie 16.2 du Ministère de la Région wallonne – Division des Monuments, Sites et Fouilles, éditeur Pierre Mardaga, un nombre important de bâtiments à caractère du village de Wanzoul.

Références patrimoniales existantes. Un nombre important de bâtiments à caractère patrimonial du village de Wanzoul est répertorié dans des ouvrages de référence. Plusieurs de ces bâtiments sont situés rue des Carrières et dans les rues entourant directement la zone du lotissement, et 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 "idéalisées" mises en avant par le promoteur ne reflètent pas nécessairement la réalité perceptible depuis la rue de Wanzoul, et les simulations produites par les riverains mettent en évidence un impact visuel et une rupture d'échelle préoccupants.

Rappel des objectifs communaux. Comme précisé dans le schéma de développement communal, il est important de protéger les paysages et le patrimoine rural, notamment via :

- Mettre en valeur et enrichir le patrimoine bâti.
- Protéger et développer le patrimoine naturel.
- Conserver le maillage écologique par la protection des haies et arbres remarquables.
- Conserver l'identité des lieux.
- Encourager la réhabilitation du patrimoine bâti.

Ces principes sont en contradiction avec un projet qui introduit une forme de densification et une typologie architecturale susceptibles de rompre l'équilibre et l'authenticité du village.

3. Dossier imprécis sur les hauteurs, niveaux, pentes, accès et stationnement

Le dossier ne permet pas une compréhension suffisante des gabarits et des impacts réels, notamment sur :

- Les hauteurs effectives et les niveaux finis des constructions.
- Les pentes, talutages, terrassements et leurs conséquences.
- La lisibilité des accès, des zones de manœuvre et des sorties de garages.
- Le stationnement réel, son organisation et sa sécurité.

Nous estimons qu'un projet de cette ampleur ne peut être examiné sur base d'informations perçues comme partielles ou peu lisibles par les citoyens. Une représentation altimétrique claire (coupes, profils, niveaux, pentes, gabarits, visibilité) et un schéma de circulation et de stationnement complet, intelligible et opposable, sont indispensables.

Nous attirons surtout l'attention sur le danger potentiel lié aux sorties de parkings et d'accès : la configuration des lieux, combinée à la visibilité et aux mouvements de véhicules, crée un risque concret lors de l'insertion sur la voirie, tant pour les futurs occupants que pour les usagers actuels.

4. Écart inadmissible aux prescriptions du guide communal d'urbanisme concernant les toitures plates

Nous sommes inquiets concernant la dérogation demandée pour les toitures plates.

Le guide communal d'urbanisme n'autorise que les toitures plates en volume arrière. En l'espèce, ces toitures seront visibles, compte tenu de la configuration du projet « en L », et elles seront nombreuses puisque 9 lots sont prévus.

Cet écart ne nous semble pas admissible car il est en inadéquation avec le style du village et, en particulier, avec les maisons environnantes qui présentent des toitures à versant.

5. Nuisances majeures causées par les travaux et blocage de la voie publique

Ce chantier, par son ampleur, occasionnera de multiples désagréments : routes ponctuellement bloquées, accès compliqués aux habitations, charroi de camions, évacuation de terres, dégradation d'une voirie déjà fragile. Ces impacts toucheront une grande partie des habitants de Wanzoul et des villages alentours, sur une durée nécessairement longue, compte tenu des travaux d'équipement puis des constructions.

La rue de Wanzoul constitue un axe important pour les riverains du village et pour les habitants de Moha qui doivent rejoindre la Chaussée de Tirlemont et l'autoroute. Les rues du village et la configuration du site ne permettent pas un contournement simple, ce qui induit un risque réel de blocage et de mise en danger, notamment pour les enfants et les usagers vulnérables.

Ce projet n'est pas adapté au village. En effet, l'ensemble des désagréments occasionnés aux habitants de Wanzoul et de Moha pour une longue période permettant de créer un lotissement et ensuite 9 habitats semble complètement disproportionné.

6. Augmentation du charroi rue de Wanzoul et rue des Carrières

Si les 9 lots prévus par le projet sont bâtis, il faut anticiper une augmentation significative du trafic local dans une zone déjà sensible, en particulier rue de Wanzoul. Il est raisonnable de considérer

qu'au minimum 18 véhicules supplémentaires y circuleront quotidiennement, sur une portion de voirie déjà fréquentée par les habitants de Wanzoul et de Moha.

Cette hausse du charroi entraînera des nuisances directes et durables en matière de bruit, de congestion et de pollution, tout en aggravant les risques pour la sécurité, notamment à hauteur des accès, des sorties de parkings, des virages et des passages étroits où la visibilité et la cohabitation entre usagers sont déjà délicates.

Elle risque aussi d'accentuer les problèmes de stationnement sur la rue, avec des véhicules en arrêt ou en manœuvre qui réduisent la largeur utile, complexifient la circulation et augmentent le danger, une situation déjà observée à l'entrée du village.

7. Atteinte au maillage écologique et à la haie existante

Dans ce second projet, la haie reste tout aussi impactée que dans le premier projet de 2024. Les trouées prévues seront tout aussi importantes, et il ne restera, au mieux, que des fragments discontinus et de très petites portions. Cette situation est particulièrement préoccupante car ces "morceaux" résiduels seront, à terme, exposés à une dégradation rapide, voire à une suppression progressive par les futurs habitants, ce qui anéantira la fonction écologique, paysagère et protectrice de cette haie.

La commune affirme, dans ses orientations, la nécessité de conserver le maillage écologique et de protéger les haies. Il est dès lors incohérent d'autoriser un aménagement qui fragilise la haie existante au point de la rendre non pérenne. Des garanties opposables, des mesures de protection strictes, ainsi que des compensations réalistes (replantations, continuités, entretien, interdictions de suppression) devraient être exigées, à défaut de quoi l'impact sera irréversible.

8. Valeur écologique du territoire à urbaniser et impact environnemental négatif

La zone concernée accueille une biodiversité locale (oiseaux, batraciens, flore de prairie) qui constitue un écosystème fragile. Autoriser 9 lots, puis 9 constructions, portera atteinte à la biodiversité actuellement présente. La préservation de poumons verts dans les villages est indispensable, tant pour les habitants que pour la faune et la flore.

Dans un contexte de dérèglement climatique, l'imperméabilisation des sols a des impacts négatifs sur l'écoulement des eaux, la recharge des sols et la résilience face aux épisodes de pluies intenses. Il est indispensable de s'interroger sur chaque projet de construction et de privilégier la rénovation ou l'urbanisation de terrains déjà artificialisés.

9. Problèmes de sécurité causés par la configuration du lotissement

La structure du lotissement prévu va créer de nouveaux points de conflit, dont plusieurs sur la rue de Wanzoul, avec une visibilité limitée par le virage et les talus latéraux. Cette situation crée un danger réel, avec risques d'accidents et de ralentissements réguliers, tant pour les futurs occupants que pour les riverains actuels.

L'ajout de dispositifs de ralentissement supplémentaires ne peut pas être présenté comme une solution "simple" : il s'agit d'un aveu d'inadéquation du projet au site, et cela imposera des contraintes supplémentaires sur une voirie étroite et fréquentée.

10. Risque de ruissellement et gestion des eaux insuffisamment garantie

Le projet prévoit un système d'absorption des eaux sur le terrain de chaque maison. Une analyse de sols aurait été effectuée, mais plusieurs questions subsistent quant à sa représentativité et à son efficacité réelle, notamment en présence possible d'argile et au regard d'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, car toute insuffisance d'infiltration se traduira mécaniquement par un écoulement vers l'aval. La taille des habitations n'étant pas définie et la taille de certains terrains étant limitée, rien ne garantit que les surfaces d'absorption resteront suffisantes dans le temps, ni qu'elles seront maintenues et fonctionnelles.

La question des rampes de garages et des parkings, souvent situés sur des zones en pente, est à cet égard centrale : l'eau de pluie tombant sur ces surfaces imperméabilisées s'écoulera automatiquement vers les rigoles et la voirie, sans possibilité d'être évacuée correctement par un réseau de drainage. Sur base d'une pluviométrie annuelle d'environ 750 litres par m², une seule allée en pente de l'ordre de 40 m² représente déjà près de 30 m³ d'eau par an. À l'échelle du projet, l'ordre de grandeur annoncé atteint environ 90 m³ pour la rue de Wanzoul et près de 60 m³ pour la rue des Carrières, volumes particulièrement significatifs lorsqu'on observe déjà, en cas de fortes pluies, le torrent qui se forme dans la rue et l'accumulation d'eau en partie basse. Ces éléments imposent un dimensionnement et des garanties techniques claires, opposables et vérifiables, avant toute autorisation.

11. 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. Nous sommes inquiets de la manière dont le promoteur compte gérer cette évacuation : multiplication de camions et nuisances de mobilité, risques de dégradation de voirie, ou répartition sur site avec des effets imprévisibles selon la nature des terres.

Ce risque sera encore amplifié par les travaux liés aux futures maisons (sous-sols, piscines éventuelles), ce qui rend indispensable un plan de gestion des terres détaillé, réaliste et contraignant.

12. Nuisances directes pour les habitations existantes rue des Carrières

Sur base de la découpe des lots et de la topologie du terrain, la future habitation prévue sur le lot 9 aura une vue directe sur l'habitation située rue des Carrières, 1, avec une atteinte potentielle à la vie privée.

La future habitation du lot 9 entraînera aussi une perte d'ensoleillement pour les panneaux photovoltaïques de l'habitation située rue des Carrières, 1.

Il est difficilement concevable qu'un projet nouveau soit autorisé en générant des nuisances directes, durables et prévisibles pour des maisons déjà présentes.

13. Baisse de la valeur du patrimoine immobilier existant

L'impact de la construction d'un lotissement sur la valeur des biens immobiliers existants sera très défavorable. Des études peuvent être menées pour démontrer que la densification des constructions dans une zone rurale peut entraîner une dévaluation des habitations environnantes, notamment en termes de perte d'attrait paysager et de perte d'intimité.

14. Création d'un précédent et risque de multiplication de projets similaires

Sachant qu'il existe d'autres terrains potentiellement lotissables, l'acceptation de ce projet ouvrirait une porte à d'autres lotissements dans le village. Aucune garantie ne pourra être donnée pour éviter une dynamique de densification progressive, qui détruirait encore davantage le caractère authentique de Wanzoul.

Synthèse et demande

Au regard de l'ensemble de ce qui précède, le dossier proposé par la SRL Schmitz Concept présente des impacts négatifs majeurs sur la mobilité, la sécurité, la qualité de vie, l'environnement, la biodiversité, le paysage, ainsi que sur le patrimoine architectural et l'identité du village.

Le caractère rural et historique de Wanzoul doit être préservé afin de maintenir la qualité de vie des habitants et de protéger un patrimoine local unique.

En conséquence, nous demandons le refus de ce projet de lotissement. Nous sollicitons également que l'examen du dossier tienne compte des imprécisions relevées (hauteurs, niveaux, pentes, accès, stationnement, sécurité), ainsi que de l'impact persistant sur la haie et le maillage écologique, éléments qui ne peuvent pas être traités comme secondaires.

Comme rappelé dans un bulletin communal de 2024, le service communal de l'urbanisme a pour mission de participer à la stratégie d'aménagement du territoire à Wanze, notamment en veillant à la protection du caractère rural et villageois de certains endroits. Nous sommes dès lors confiants que le service d'urbanisme, le Collège et le Conseil communal seront réceptifs à nos arguments et craintes, et rejetteront ce projet immobilier inadapté au village de Wanzoul.

En vous remerciant d'avance de la bonne attention que vous porterez à la présente, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Bourgmestre, Mesdames et messieurs les Échevins, Monsieur le Directeur général, l'expression de nos sentiments distingués.

XXX signataire(s)

Proposition : chaque habitant signe une lettre et joint, le cas échéant, toute annexe utile (photos, simulations, attestations, relevés de visibilité, etc.).