

Nom, prénom et adresse des réclamants

Commune de Wanze  
Chaussée de Wavre 39  
4520 Wanze

Wanzoul, le 12 novembre 2024

**Objet** : Demande de permis d'urbanisation et demande de modification de voiries communales introduites par la SRL Schmitz Concept sur deux parcelles situées rue des Carrières et rue de Wanzoul, à Wanzoul – Enquête publique – **Réclamations**

**Référence** : PUR SCHMITZ CONCEPT 2024/02

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

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

Paragraphe de personnalisation si souhaité

Vous trouverez, ci-après, les remarques que nous entendons faire valoir dans le cadre de l'enquête publique relative à la demande de permis d'urbanisation et à la demande de modification de voiries communales introduites par la SRL Schmitz Concept, établie rue du Fond du Wa 26 à 4350 Remicourt, concernant les parcelles situées rue de Wanzoul et rue des Carrières et cadastrées 5<sup>ème</sup> division, section B, n° 187E (0,114 ha) et 187H (0,78 ha).

La demande de permis d'urbanisation porte sur un projet de création d'un lotissement contenant 9 lots à bâtir, d'un trottoir et d'une zone de parcage.

Le projet implique un écart aux dispositions du schéma de développement communal concernant la densité de logement et un écart aux prescriptions du guide communal d'urbanisme concernant les toitures plates.

### 1. Densité de logements trop élevée vu la situation de fait – Etalement urbain

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 de logements prévue par le projet est inférieure à celle prévue par le S.D.C., elle reste néanmoins trop élevée au regard de la situation de fait dans le village de Wanzoul.

Il convient en effet de tenir compte du contexte du projet et de la densité de fait dans cette partie du village de Wanzoul. Les parcelles environnantes présentent des densités moindres que 10 logements/ha.

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 envisagées porte donc atteinte à l'équilibre bâti-non bâti du village.

En outre, il convient de revenir à l'objectif que poursuit la norme de densité de logements prévue par le S.D.C. Cette norme vise à autoriser des cœurs de villages plus denses en terme de population en vue d'éviter l'étalement urbain. La lutte contre l'étalement urbain permet de réduire les coûts d'aménagement et d'entretien des équipements et d'éviter des déplacements longs pour accéder aux services. Cela permet également de préserver les terres agricoles, forestières et naturelles.

Pour limiter l'étalement urbain, il faut favoriser les projets d'habitation dans des lieux bien desservis par les équipements et services et accessibles en transport en commun, à pied et à vélo. Le Schéma de développement du territoire wallon prévoit en effet qu'il faut favoriser des projets de densification urbaine à proximité des pôles de mobilité pour réduire l'empreinte carbone et limiter les émissions liées à l'usage accru de véhicules privés.

En l'espèce, la norme de densité prévue par le S.D.C. ne fait donc sens, dans un objectif d'aménagement du territoire qui tient compte des enjeux environnementaux actuels, notamment de mobilité, que pour autant que le cœur de village concerné soit situé proche de services et commodités (école, magasins, centre sportif, gare, lieux de rencontre,...). Tel n'est pas le cas des parcelles concernées par le projet, qui sont éloignées des grands axes de transport en commun. Le village de Wanzoul est une zone résidentielle et les habitants se rendent à Moha, Wanze ou Huy pour accéder aux services. Autoriser la création de 9 lots sur ces parcelles n'est donc pas pertinent, vu l'impact en terme de mobilité (2 voitures par logement, soit 18 voitures additionnelles).

Le projet est donc totalement inadapté en terme 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 20 ans fais de gros efforts afin de rénover les habitations en préservant le style et l'esprit traditionnel qui caractérise le village. Ces efforts risquent d'être massacrés et le village complètement dénaturé par l'implémentation de ce lotissement.

**Wanzoul candidate au plus beau village de Wallonie** : L'administration Communale de Wanze avait déposé une candidature en [1997](#) au label « Les plus beaux villages de Wallonie ». Il serait de bon ton de garder cette perspective et de mettre tout en œuvre afin de préserver le caractère si particulier de l'ensemble 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.

Certains bâtiments repris dans cet ouvrage de référence sont des bâtiments toujours existants et rénovés dans le respect de la préservation du patrimoine, font partie de la rue des Carrières ainsi que des rues entourant directement la zone de lotissement.

**Caractère rural et historique des villages wallons** : Une étude de cohérence architecturale doit être réalisée pour s'assurer que les nouvelles constructions s'intègrent dans le cadre existant.

Le site du promoteur présente une formidable illustration de ce que serait selon lui le projet idyllique de cette cité en plein milieu du village Wanzoul (voir annexe du dossier constitué par le groupement des riverains).

La réalité vue de la rue de Wanzoul risque bien d'être totalement différente comme le montre très bien la simulation réalisée (voir annexe du dossier constitué par le groupement des riverains).

**Inadéquation architecturale** : La construction de maisonnettes à quatre façades dans le centre d'un village historique, caractérisé par des habitations du XVIIIe et XIXe siècle, ne respecte ni le patrimoine bâti ni l'esthétique traditionnelle du village. En vertu de la **Loi sur le Patrimoine** (décret du 1er avril 1999), il est nécessaire de préserver le caractère rural et historique des villages wallons. Une étude de cohérence architecturale doit être réalisée pour s'assurer que les nouvelles constructions s'intègrent dans le cadre existant.

Comme précisé dans le schéma de développement communale de Wanze, il est important de protéger les paysages et le patrimoine rural, sachant que celui-ci est composé de plusieurs centaines de bâtiments considérés de valeurs patrimoniales, de sites d'intérêts biologiques, et faisant partie du parc naturel des vallées de la Meuse et de la Burdinale. Pour rappel, ces objectifs sont :

- 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 ,
- et encourager la réhabilitation du patrimoine bâti.

Encore une fois, cette illustration démontre que ce projet n'est tout simplement pas adapté au village, pour lequel il y aurait lieu de mettre tout en œuvre afin de pouvoir préserver l'authenticité et l'héritage historique de notre patrimoine au caractère rustique.

### **3. Ecart 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, les toitures plates seront bien visibles, vu la configuration du projet « en L », et seront nombreuses, étant donné que 9 lots sont prévus. Cet écart ne nous semble pas admissible, et en totale inadéquation avec le style de toiture de notre village, en particulier des maisons environnantes, qui présentent toutes des toitures à versants.

### **4. Nuisances majeures causées par les travaux & blocage de la voie publique**

Ce chantier pharaonique va occasionner de multiples désagréments (routes bloquées ; impossibilité d'accéder confortablement à son logement ; charroi de nombreux camions pour évacuer les tonnes de terres ; dégradation de la route déjà en mauvais état, causée par ce charroi) pour une grande partie des habitants du village de Wanzoul et village alentours, et ce pour une période extrêmement longue en tenant compte de la construction future des différents bâtiments. Une période estimée d'au moins une dizaine d'années pour la totalité des travaux semble, malheureusement, plus que réaliste.

La rue de Wanzoul constitue un axe important pour tous les riverains du village ainsi que les habitants de Moha qui doivent rejoindre la Chaussée de Tirlemont et l'autoroute. Les rues du village de Wanzoul ainsi que la configuration de la rue de Wanzoul ne permettent pas de contournement de la zone des travaux, ce qui induit forcément un blocage de la circulation avec un risque accru pour la sécurité des riverains et des enfants.

Les travaux occasionneront régulièrement la nécessité de fermer cette axe, engendrant une déviation difficile et impactant sensiblement le temps de parcours des riverains.

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.

## 5. Augmentation du charroi rue de Wanzoul et rue des Carrières

Si les 9 lots prévus par le projet sont bâtis, on peut considérer que minimum 18 voitures complémentaires circuleront sur cette portion de route déjà très encombrée, notamment utilisée par les habitants de Wanzoul et Moha. Ces véhicules auront un impact considérable en terme de charroi (bruit, congestion, pollution).

## 6. 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.

## 7. Valeur écologique du territoire à urbaniser et impact environnemental négatif du projet sur le hameau de Wanzoul

La zone concernée abrite des espèces d'oiseaux, de batraciens et éventuellement d'orchidées, ainsi que des haies et arbres, qui constituent un écosystème fragile. En vertu de la **Loi sur la conservation de la nature** (décret du 12 juillet 1973 en Wallonie), il est possible de demander une étude d'impact environnemental pour s'assurer que la biodiversité locale soit protégée. Une inspection de Natagora et Canopea pourrait être sollicitée pour évaluer précisément cette valeur écologique.

Autoriser la création de 9 lots, et donc, dans un second temps, de 9 maisons, sur les parcelles concernées, portera atteinte à la biodiversité actuellement présente sur le site, qui est une prairie qui accueille de nombreuses espèces animales et végétales dont une grande haie. La préservation de poumons verts dans les villages est indispensable, tant pour les habitants que pour la préservation de la faune et la flore.

Comme le rappelle le journal du Parc naturel de la Burdinale (N° 2/2-2024), tous les espaces naturels favorisant les pollinisateurs comptent. Venir détruire cet espace naturel en permettant la construction d'un lotissement va à contresens de cette approche sensée.

A noter que ce projet de lotissement serait établi proche des établissements Robert Leroy, apiculteur mondialement reconnu et éleveur d'abeilles reines. Ce projet de lotissement viendrait considérablement réduire les plantes mellifères.

Monsieur Leroy fait d'ailleurs partie du groupe d'experts mondiaux « Arista Bee Research », ayant pour mission première de mener des recherches sur l'élevage d'abeilles résistantes aux varroas, acariens qui disséminent des colonies entières d'abeilles.

La Belgique est la plus avancée de tous les pays partenaires alors que les USA ont débuté leurs recherches 10 ans auparavant !

Un site Natura 2000 se situe par ailleurs à 2 km au nord des parcelles. Il est très probable que des espèces animales, en particulier des oiseaux, utilisent cette prairie comme garde-manger et lieu d'habitat (haies) ou de passage.

Par ailleurs, la construction de 9 habitations implique une imperméabilisation des sols, qui a des impacts négatifs sur l'écoulement des eaux et la préservation des sols vivants.

Dans un contexte de dérèglement climatique qui implique une augmentation des sécheresses et des inondations, il est indispensable de s'interroger sur chaque projet de construction et de favoriser les projets de rénovation ou les projets de construction sur des terrains déjà imperméabilisés, afin de respecter les objectifs climatiques régionaux et communaux. En l'espèce, vu la densité envisagée, le projet porte manifestement atteinte à ces objectifs.

#### **8. Problème de sécurité causé par le projet de lotissement**

La structure du lotissement prévu va créer de nouveaux points de « conflit » dont 7 rue de Wanzoul, avec une vue bouchée par un virage et des talus latéraux. Cette situation risque de créer un danger réel avec risques de ralentissements réguliers et également d'accidents, tant pour les propriétaires des maisons à venir que pour les riverains et véhicules empruntant la rue de Wanzoul.

Cela imposerait dès lors l'ajout de ralentisseurs complémentaires à celui déjà prévu (cfr point 4), impliquant des ralentissements complémentaires sur cette voie étroite et fréquentée.

Conformément au Code de la route et à la législation relative à la sécurité des voiries communales (décret du 6 février 2014), des études doivent être réalisées pour garantir que l'infrastructure routière est adaptée à une augmentation significative du trafic. L'ajout d'un trottoir du côté de toutes les sorties de garages ne semble pas être la solution au problème vu l'étroitesse de la route.

#### **9. Nécessité de recenser les immeubles inoccupés et priorité à la réhabilitation de bâtiments existants**

Avant d'autoriser la construction de nouvelles habitations, il est impératif de recenser les bâtiments vacants dans la commune. A cet égard, l'article 190, §2, du Code wallon de l'habitat durable prévoit que la commune doit tenir un inventaire permanent des logements inoccupés.

Sur base de cet inventaire, si la commune identifie des biens immeubles vacants pouvant être réaffectés pour des projets d'utilité publique, elle peut recourir à une procédure d'expropriation en vertu du Décret du 22 novembre 2018. Cette procédure permet de contraindre les propriétaires à céder leurs biens, après une tentative de cession amiable, pour permettre la réutilisation de bâtiments existants et ainsi éviter la construction de nouvelles structures sur des terrains non encore urbanisés.

Par ailleurs, il nous paraît indispensable, vu l'urgence de préserver les sols perméables et les réserves de biodiversité, de donner la priorité à la rénovation sur la construction nouvelle.

Cela permettrait de créer de nouveaux logements tout en conservant le caractère architectural et patrimonial du village, sans bétonner de nouvelles surfaces.

La réhabilitation des bâtiments engendre des économies notables sur les plans financier et écologique. Financièrement, elle est en moyenne 20 à 40 % moins coûteuse que la construction neuve, avec une réduction marquée des besoins en matériaux, en main-d'œuvre, et en raccordements aux impétrants (eau, électricité, gaz), souvent déjà présents sur site<sup>1</sup>. Sur le plan écologique, elle limite l'extraction de ressources naturelles et réduit jusqu'à 50 % les émissions de CO<sub>2</sub> liées aux matériaux, tout en diminuant la production de déchets de chantier. De plus, elle préserve la biodiversité locale en évitant les perturbations liées à l'extension d'infrastructures sur des espaces naturels encore intacts.

Il nous semble donc totalement inapproprié, vu les objectifs environnementaux repris dans les textes législatifs, réglementaires et à valeur indicative, d'autoriser la construction de 9 nouvelles habitations sur des parcelles non bâties qui sont actuellement affectées à une prairie, dans un village qui comprend plusieurs bâtiments inoccupés qui pourraient être réhabilités en logements qualitatifs et qui s'inscriraient de façon harmonieuse dans le cadre bâti et patrimonial existant à Wanzoul, notamment la ferme située rue du Pousserou.

#### **10. Risque de ruissellement des eaux**

Le projet prévoit un système d'absorption des eaux sur le terrain de chaque maison. Il semblerait qu'une analyse de sols ait été effectuée. Nous avons néanmoins plusieurs questions sur la qualité de cette analyse (profondeur du test), en sachant que certains sols de la région contiennent de l'argile, matière imperméable. Vu les pluies de plus en plus fortes et la position en hauteur du terrain par rapport aux différentes maisons situées rue des Carrières, des ruissellements et écoulements des eaux qui ne pourraient être absorbés constituent un risque potentiel à considérer.

La taille des habitations n'étant pas définie et la taille de certains terrains étant assez limitée (ex. : Lots 2, 3, 4), rien ne garantit aujourd'hui que la surface prévue pour l'absorption des eaux sera suffisante et efficace en fonction de la taille de l'habitation qui sera construite.

La construction des rampes de garages et leurs capacités à absorber les eaux de pluie pose aussi question. En cas de forte pluie, vu la pente et la surface disponible pour créer les espaces de parking pour chaque maison, comment être certain de ne pas avoir un problème d'absorption qui entraînerait des coulées d'eau dans la rue de Wanzoul et la rue des Carrières ?

Les pluies de plus en plus fortes ces derniers temps représentent un risque réel et la position spécifique du terrain concerné par ce projet urbanistique nous fait craindre des problèmes sérieux, qui ne seront découverts qu'une fois le projet terminé. Risque qu'aucun des riverains de la rue des Carrières ne souhaite prendre.

#### **11. Problème d'évacuation des terres**

---

<sup>1</sup> Sources: European Environmental Agency (EEA) - <https://www.arte.tv/fr/videos/111747-011-A/arte-regards/>

Vu la taille de ce lotissement, la quantité des terres à évacuer est estimée à un minimum 500 m<sup>3</sup> d'après professionnels du bâtiment. Nous sommes inquiets de comment la société immobilière va gérer l'évacuation des ces terres. Par camions, entraînant des désagréments importants sur la mobilité, ou en les répartissant sur le terrain à construire, avec un impact négatif possible en fonction du type de terre concernée. Sans parler du cas des maisons à construire, avec piscines pour certaines, qui ne fait qu'amplifier ce problème pour lequel nous pouvons estimer le niveau de terres à évacuer à plus de 1.000 m<sup>3</sup>.

## **12. Nuisances directes causées par les futures constructions sur les habitations existantes rue des Carrières**

Sur base de la découpe des lots et de la topologie du terrain en hauteur par rapport aux maisons déjà existante de la rue des Carrières, la future habitation prévue sur le lot 9, aura une vue directe sur l'habitation située rue des Carrières, 1, ce qui risque de porter atteinte à la vie privée de leurs occupants.

De plus, la future habitation du lot 9 entrainera une perte conséquente d'ensoleillement pour les panneaux photovoltaïques de l'habitation située rue des Carrières, 1.

Vous comprendrez aisément qu'il est difficile de concevoir qu'un nouveau projet, quel qu'il soit, ait comme conséquence d'occasionner des nuisances aux maisons déjà présentes.

## **13. Difficulté d'accès à l'eau**

Vous n'êtes pas sans savoir que le village de Wanzoul doit déjà faire face très régulièrement à des coupures d'eau. La volonté d'ajouter des habitations ne fera qu'augmenter les problèmes, créant des désagréments importants à l'ensemble du village. De plus, les canalisations d'eau sont situées de l'autre côté de la route, ce qui ne simplifie pas l'accès à l'ensemble des nouvelles constructions.

## **14. Capacité financière de la société pour mener à bien ce projet gargantuesque**

L'analyse du bilan de la société SRL Schmitz Concept démontre des résultats déficitaires à répétition nous inquiète fortement sur la capacité de cette société à mener à bien le projet. Nous émettons également un doute sur la solvabilité et la capacité financière de mener à bien ce projet étant donné que l'un des administrateurs principaux, à savoir Mr Robert Schmitz, actionnaire dans plusieurs sociétés, dont Rise Associés, vient récemment de déposer le bilan (1/10/2024).

Sur base de ces constats, nous nous permettons d'émettre des doutes sérieux quant à capacité financière de mener à bien ce projet de lotissements non aboutit pendant des années, au risque d'abandonner des tonnes de terres excavées sur le terrain, générant de nombreux désagréments à l'ensemble des riverains.



## 15. Création d'un précédent – Porte ouverte aux lotissements dans le village avant 2030

Sachant qu'il existe d'autres terrains potentiellement lotissables, si ce projet est accepté par la Commune, la probabilité que d'autres projets de lotissement dans le village de Wanzoul fleurissent soit réel. Aucune garantie ne pourra être donnée pour éviter la prolifération de tels projets, ce qui viendrait détruire encore plus le caractère authentique actuel de notre village.

### Conclusion

Il ressort en synthèse de ce qui précède que le dossier proposé par la SRL Schmitz Concept, **compte tenu des nombreux impacts négatifs du projet de lotissement à Wanzoul**, tant sur l'environnement et la biodiversité, la mobilité, la sécurité et la qualité de vie des habitants que sur le patrimoine architectural du village, **et plus généralement sur l'ensemble du village, n'est pas admissible.**

Le caractère rural et historique de Wanzoul doit impérativement être préservé pour maintenir la qualité de vie de ses habitants et protéger son patrimoine unique.

Par conséquent, nous nous opposons fermement à tout projet de lotissement visant notre village.

Comme rappelé dans le dernier bulletin communal, le service communal de l'urbanisme « *a pour mission de préparer et de participer à l'élaboration de la stratégie de l'aménagement du territoire à Wanze. ... la protection du caractère rural et villageois d'autres endroits...* ». Nous sommes dès lors confiants que le service d'urbanisme et le conseil et le collège communal seront réceptifs à nos arguments et craintes et rejetteront ce projet immobilier en inadéquation totale avec le village de Wanzoul, afin de conserver le projet de vie que tous les habitants ont choisi en venant s'installer au village.

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 Echevins, monsieur le Directeur général, l'expression de nos sentiments distingués.

**XXX signataire(s) – Proposition : chaque habitant signe une lettre**