

La présente contribution a été élaborée conjointement par des membres des sections locales d’Avello, de Tous à pied et de Chemins de Wallonie, ainsi que de l’ASBL EPURES qui sont intervenus dans leur domaine d’expertise.

Elle se fonde sur les documents mis à disposition dans le cadre de l’enquête publique, ainsi que sur des sources accessibles au public. Les analyses et constats présentés reposent sur des éléments factuels et vérifiables. Lorsque certaines informations faisaient défaut dans le dossier, des évaluations ont été réalisées sur la base des données disponibles, en veillant à en préserver la cohérence et la prudence.

Les auteurs ont apporté un soin particulier à la rigueur et à l’exactitude des informations traitées. Si des erreurs ou Omissions devaient néanmoins être relevées, ils en prennent acte par avance et restent ouverts à toute remarque ou correction qui permettrait d’améliorer la qualité du présent document.

Table des matières

1	Pertinence du projet	4
1.1	Adéquation du projet avec la déclaration de politique communale (DPC)	4
1.1.1	Synthèse	4
1.1.2	La DPC.....	4
1.2	Adéquation du projet avec le Programme Communal de Développement Rural (PCDR)	5
1.2.1	Synthèse	5
1.2.2	Le PCDR	5
1.3	Urbanisation facilitée : quand la cession d’un terrain communal rend possible un lotissement	6
1.3.1	Synthèse	6
1.3.2	Permettre la création d’un lotissement : quel rôle pour la commune ?.....	6
1.3.3	Accès à la voirie et cession de terrain communal (parcelle 107D)	7
1.3.4	Le rôle central de la cession dans le projet	7
1.3.5	Lien avec l’article D.IV.55 du CoDT.....	7
1.3.6	Scénarios plausibles sans la cession.....	7
1.3.7	Indices d’une dépendance du projet à cette cession.....	7
1.3.8	Conclusion	8
1.4	Lotissement contre terrain synthétique : compensation légale ou arrangement discutable ?	8
1.4.1	Synthèse	8
1.4.2	Terrain de football synthétique prévu comme compensation ?	8
1.4.3	Est-ce légal de « compenser » les désagréments d’un lotissement par un terrain de foot ?	9
1.4.4	Intérêt général et exigences éthiques.....	9
1.4.5	L’impact environnemental des terrains synthétiques	10
1.4.6	L’emplacement du futur terrain et le besoin d’un permis d’urbanisme.....	10
1.4.7	Conclusion	11
1.4.8	Sources diverses	11

Enquête publique – SA Entreprises JAZY (PU/2026/8718/VL/PF)

1.5	Des questions formulées mais sans réponses dans l'étude d'incidences ?	11
1.5.1	Synthèse	11
1.5.2	Liste des questions	12
1.6	Besoins en logements sur la commune de Grez-Doiceau	13
1.6.1	Besoins en logements :	13
1.6.2	Portrait démographique : ménages et taille	14
1.6.3	Le défi : un parc trop orienté vers les grandes maisons	14
1.6.4	Les logements dont la commune aurait besoin	14
1.6.5	Cadre légal : la commune, actrice centrale	14
1.6.6	Manque de logements sociaux à Grez-Doiceau	15
1.6.7	Vers un habitat adapté à Grez-Doiceau	15
1.6.8	Sources	15
1.6.9	Propositions du projet	16
1.7	Impacts humains, économiques et budgétaires	17
1.7.1	Synthèse	17
1.7.2	Cadre de vie et intégration locale	17
1.7.3	Aménagement du territoire	17
1.7.4	Prix de l'immobilier et accessibilité	17
1.7.5	Retombées communales	17
1.7.6	Chantier	18
1.7.7	Conclusion	18
2	Manquements, erreurs ou questions liées à la demande	19
2.1	Environnement	19
2.1.1	Synthèse	19
2.1.2	Biodiversité	19
2.1.3	Risque de pollution : démontage du pipe-line OTAN.	19
2.2	Impact sur la mobilité : un recul pour la sécurité et la convivialité	20
2.2.1	Synthèse	20
2.2.2	Réflexion sur l'impact général du projet	20
2.2.3	Le projet au regard de la déclaration de politique communale	21
2.2.4	Examen des pièces et commentaires	22
2.2.5	Chemins et sentiers	24
2.2.6	Impact du chantier sur la mobilité.	24
2.3	Gestion des eaux	26
2.3.1	Synthèse	26
2.3.2	Estimation de l'imperméabilisation	26
2.3.3	Investigations du sous-sol insuffisantes pour valider l'infiltration des eaux pluviales	27

Enquête publique – SA Entreprises JAZY (PU/2026/8718/VL/PF)

2.3.4	Impacts des dispositifs mis en place.	28
2.3.5	Compensation par un terrain de football : impact sur la gestion des eaux.	29
2.4	Impact sur le paysage	30
2.4.1	Synthèse	30
2.4.2	Positions de l’auteur de l'EIE	30
2.4.3	Nos positions	30
3	Conclusions : une urbanisation incohérente au regard des politiques communales, du PCDR et surtout des besoins de nos -futurs- concitoyens.	33
4	Annexe 1 : Compensation et terrain de foot.	35
5	Annexe 2	35
6	Annexe 3 : Rapport de visite 13/06/2024 Lieu : Ecole de foot-Ravel-Stampia.....	36
6.1	Objectifs.....	36
6.2	Descriptif, amendements et suggestions.	36
6.3	Autres éléments : Ecole de foot : sortie du parking	39
7	Annexe 4 : Formulaire Décret Sols (Annexe VIII CoDT) : éléments potentiellement lacunaires au regard du pipeline OTAN/BPO.....	40
7.1	Exposé du problème	40
7.2	Observations et demandes susceptibles d’être examinées par l’autorité compétente	40
7.3	Conclusion	41
8	Annexe 5 : Hydrologie.....	41

1 Pertinence du projet

1.1 Adéquation du projet avec la déclaration de politique communale (DPC)

1.1.1 Synthèse

Ce chapitre examine la cohérence du projet « Jazy » avec les objectifs de la Déclaration de politique communale 2024-2030 de Grez-Doiceau. À travers une analyse thématique (mobilité, environnement, urbanisme, logement, finances), il met en évidence de nombreuses contradictions entre le projet et les priorités communales. Le projet apparaît notamment contradictoire avec la mobilité douce, générateur de coûts supplémentaires, peu attentif aux enjeux d'inondation, et en décalage avec les objectifs de préservation des sols, de diversification du logement et de soutien au cadre rural. Au vu de ces éléments, ce projet manque de cohérence avec les engagements communaux et devrait être refusé.

1.1.2 La DPC

La [DECLARATION DE POLITIQUE COMMUNALE 2024-2030](#) est la boussole des autorités communales pour la mandature actuelle¹. Nous avons repris, sous forme d'une liste simplifiée, un certain nombre d'objectifs de cette déclaration de politique communale et avons vérifié si le projet que nous étudions pour l'instant, le projet Jazy, y répond.

1.1.2.1 Renforcer certaines liaisons cyclables structurantes :

Pour développer ce projet, une nouvelle voirie doit être ouverte. Cette voirie modifiera le tracé d'un axe cyclable régional en y introduisant des angles peu favorables à la circulation et en lui retirant son caractère prioritaire à l'endroit de la nouvelle voirie. L'augmentation du trafic, même si elle reste limitée, constitue un facteur de désagrément et de risque pour les cyclistes et autres usagers.

1.1.2.2 Réorganiser globalement la mobilité dans la commune :

La réflexion sur la mobilité doit tenir compte du trafic de percolation : certains conducteurs cherchent les failles du réseau pour optimiser leurs trajets. La nouvelle voirie pourrait notamment être utilisée comme raccourci pour accéder à l'école Saint-Joseph, en raison des facilités d'accès et des possibilités de stationnement qu'elle offrirait.

1.1.2.3 Rénoover et entretenir les routes communales :

La création d'une nouvelle voirie entraîne nécessairement des coûts supplémentaires pour la commune en matière d'entretien. Ceux-ci peuvent être plus élevés encore si les matériaux utilisés nécessitent des soins particuliers.

1.1.2.4 Mettre en place des zones apaisées avec limitation de vitesse :

La nouvelle voirie serait limitée à 20 km/h, ce qui constitue un élément positif.

1.1.2.5 Poursuivre les actions de lutte contre les inondations à court, moyen et long terme :

La création de nouvelles voiries et l'imperméabilisation des sols posent la question de l'impact sur les risques d'inondation. Il est nécessaire de s'assurer que ces nouvelles infrastructures n'aggravent pas la situation. Dans le cadre de ce projet, certaines interrogations demeurent.

1.1.2.6 Aménager des infrastructures pour protéger les riverains des inondations :

Même si les dispositifs de protection prévus sont efficaces, ils représentent une charge collective en matière de suivi et d'entretien. On peut dès lors se demander s'il ne serait pas préférable de concentrer les moyens sur la protection des constructions existantes.

1.1.2.7 Limiter les constructions dans les zones à risque :

Le projet de lotissement prévoit une compensation sous la forme de la construction d'un terrain de football à revêtement artificiel, situé dans une zone à risque au nord du projet.

1.1.2.8 Favoriser la rénovation des bâtiments plutôt que de nouvelles constructions :

Le projet prévoit la construction de 27 nouvelles habitations unifamiliales.

1.1.2.9 Limiter l'artificialisation des sols :

Après réalisation du projet, près de deux hectares de terrain seraient considérés comme artificialisés.

Enquête publique – SA Entreprises JAZY (PU/2026/8718/VL/PF)

1.1.2.10 Encourager les logements intergénérationnels et partagés :

Le programme de construction prévu ne va pas dans ce sens.

1.1.2.11 Développer des logements abordables ou légers :

Le programme de construction prévu ne va pas dans ce sens.

1.1.2.12 Préserver les paysages et espaces ruraux :

L'impact sur les paysages et les espaces ruraux apparaît important, tant depuis les voiries proches que depuis des points de vue plus éloignés.

1.1.2.13 Associer les agriculteurs à la gestion des paysages et à la lutte contre les inondations :

Il peut sembler contradictoire d'encourager l'implication des agriculteurs dans ces objectifs tout en acceptant un projet susceptible d'aller à leur rencontre.

1.1.2.14 Étudier la transformation de l'Espace Jeune en Maison des Jeunes :

La création de la nouvelle voirie pourrait avoir un impact sur la sécurité et la convivialité autour de cet espace. Actuellement, la localisation de l'Espace Jeune génère peu de nuisances pour les riverains, mais la création d'un nouveau lotissement modifierait cette situation.

1.1.2.15 Améliorer l'accessibilité PMR des bâtiments et voiries :

Certains cheminements publics ne seraient pas accessibles en raison de la présence d'escaliers. De plus, certains revêtements envisagés, comme les dalles-gazons ou les pavés non jointifs, peuvent constituer des obstacles pour les personnes à mobilité réduite.

1.1.2.16 Développer l'offre de logements publics (sociaux, modérés, d'urgence) :

Le programme de construction prévu ne va pas dans ce sens.

1.1.2.17 Favoriser les petits logements pour personnes seules ou couples :

Le programme de construction prévu ne va pas dans ce sens.

1.1.2.18 Encourager les promoteurs à inclure des logements sociaux :

Le programme de construction prévu ne va pas dans ce sens.

1.1.2.19 Réduire les dépenses non essentielles :

L'entretien de nouvelles voiries représente une dépense supplémentaire pour le budget communal, en particulier lorsqu'il s'agit de voiries comportant des revêtements spécifiques et des dispositifs liés à la gestion des inondations.

Au regard de ces éléments, ce projet entre en contradiction directe avec les priorités du DPC : il favorise l'étalement sur des terres agricoles, sans dimension sociale ni diversification, tout en accentuant les risques liés aux inondations et à l'entretien, et en dégradant la mobilité. Par souci de cohérence politique, la commune devrait donc le refuser.

1.2 Adéquation du projet avec le Programme Communal de Développement Rural (PCDR)

1.2.1 Synthèse

L'étude d'incidences environnementales conclut à une compatibilité partielle du projet avec les objectifs du PCDR 2023, tout en minimisant ses impacts. Elle reconnaît pourtant l'urbanisation de 2 hectares de terres agricoles par un lotissement de 27 maisons, dont les effets sont en total décalage avec les ambitions du PCDR de préservation des paysages, de limitation de l'artificialisation des sols et de développement rural durable.

1.2.2 Le PCDR

L'EIE (p. 35) identifie ces cinq objectifs du nouveau PCDR 2023, encore en attente de validation, qui pourraient concerner le projet, mais elle relativise systématiquement les écarts en soulignant une conformité partielle, tout en reconnaissant l'urbanisation d'un champ agricole de 2 hectares par 27 maisons unifamiliales.

Enquête publique – SA Entreprises JAZY (PU/2026/8718/VL/PF)

1.2.2.1 Valoriser le paysage et l'identité rurale et les préserver d'une urbanisation galopante

Pour « valoriser le paysage et l'identité rurale tout en les préservant d'une urbanisation galopante », l'étude admet la transformation du terrain cultivé mais argue qu'elle s'insère le long d'une zone déjà urbanisée, au sein des affectations d'habitat du plan de secteur et d'une centralité du SDT, sans dévaloriser l'identité rurale ; cet optimisme contredit pourtant l'évidence d'un lotissement compact qui accélère l'artificialisation visible dans le vallon du Lambais et son périmètre d'intérêt paysager ADESA.

1.2.2.2 Protéger et préserver les ressources naturelles en « eau » et « sol » en réduisant toutes les sources de pollution et en favorisant des modes de gestion respectueux de l'environnement

Sur la protection des ressources en eau et sol contre la pollution, avec des modes de gestion respectueux, elle note l'artificialisation partielle tout en vantant le respect du SDT/SDC et l'infiltration des eaux validée par Geolys, minimisant les risques malgré des tests minimaux.

1.2.2.3 Préserver et développer le maillage écologique en s'appuyant notamment sur les jardins et bois privés

Concernant la préservation et le développement du maillage écologique via jardins et bois privés, l'EIE oppose la monoculture actuelle aux apports futurs de jardins, plantations et noue à l'est, qui participeraient au réseau, alors que ces éléments privés risquent de rompre la continuité paysagère agricole sans structuration boisée forte. De plus la monoculture est liée à un choix de spéculation agricole. Ce choix peut évoluer dans le temps. Un lotissement ne permet plus ce choix.

1.2.2.4 Accompagner les nouvelles formes d'habitat et garantir un accès au logement à tous

Pour accompagner les nouvelles formes d'habitat et garantir un accès au logement pour tous, elle concède l'absence d'innovation mais met en avant la variété des typologies (2, 3 ou 4 façades) censée rendre les prix accessibles, occultant le caractère classique des maisons unifamiliales et l'absence de logements sociaux ou collectifs favorisant une vraie mixité sociologique.

1.2.2.5 Réussir la transition énergétique de l'entité

Enfin, sur la transition énergétique, l'étude se contente de la conformité à la PEB en vigueur avec pompes à chaleur et panneaux solaires, sans évoquer une communauté énergétique ou un réseau de chaleur communal plus ambitieux.

1.2.2.6 Conclusion

L'EIE présente le projet comme aligné sur « certains objectifs » du PCDR via densité et offre résidentielle, malgré l'artificialisation évidente, et n'émet aucune recommandation forte, se réfugiant sur le SDC de 2009 et le plan de secteur alors que **le PCDR 2023 met l'accent sur une urbanisation plus respectueuse des paysages et sols ruraux que ce lotissement ne respecte manifestement pas.**

1.3 Urbanisation facilitée : quand la cession d'un terrain communal rend possible un lotissement

1.3.1 Synthèse

Ce chapitre analyse le rôle déterminant de la cession d'un terrain communal dans la faisabilité du projet de lotissement « Jazy » à Grez-Doiceau. Il met en évidence que la construction des 27 logements repose largement sur la création d'un second accès routier rendu possible par cette cession. Sans celui-ci, le projet serait probablement refusé ou significativement réduit, faute de répondre aux exigences du Code du Développement Territorial en matière d'accès à une voirie suffisamment équipée. L'étude souligne ainsi que cette intervention communale ne constitue pas un simple élément technique, mais un facteur structurant du projet. Elle interroge dès lors le rôle des autorités publiques dans la facilitation de l'urbanisation et invite à examiner les bénéfices réels de cette opération pour la collectivité.

1.3.2 Permettre la création d'un lotissement : quel rôle pour la commune ?

Les autorités communales permettent au promoteur (JAZY SA) de créer une voirie à double accès en lui cédant une partie de leur foncier. La question se pose dès lors : cette cession est-elle un simple élément technique ou joue-t-elle un rôle déterminant dans la faisabilité du projet ?

1.3.3 Accès à la voirie et cession de terrain communal (parcelle 107D)

Les éléments disponibles permettent de considérer que sans la cession de la parcelle communale 107D, située à l'ouest du site et comprenant notamment le parking d'accès au terrain de football et à l'Espace Jeunes, le projet de 27 logements aurait probablement été refusé ou réduit de manière significative. Il aurait par exemple pu être limité à un accès unique par le sud, impliquant un programme résidentiel bien plus modeste. Cette analyse s'appuie sur l'Étude d'Incidences sur l'Environnement (EIE) et sur le droit wallon, notamment l'article D.IV.55 du Code du Développement Territorial, qui exige qu'un projet dispose d'un accès à une voirie « suffisamment équipée », c'est-à-dire adaptée au trafic et aux services de secours.

1.3.4 Le rôle central de la cession dans le projet

La parcelle principale du projet (523E) n'est pas enclavée puisqu'elle dispose d'un accès direct à la rue de la Sainte du Chêne. Toutefois, l'EIE indique explicitement que cet accès est jugé insuffisant pour un projet de 27 logements. Le dossier prévoit donc un second accès traversant la parcelle communale 107D.

Cette cession permet notamment :

- La création d'une nouvelle voirie reliant la rue de la Sainte du Chêne à la rue du Stampia ;
- Le réaménagement du carrefour avec un plateau surélevé et une traversée cyclo-piétonne ;
- La réorganisation du parking existant desservant le terrain de football et l'Espace Jeunes.

Sans cet accès supplémentaire, le projet dépendrait uniquement de la rue de la Sainte du Chêne, une voirie étroite en sens unique, limitée à 30 km/h et dotée d'un trottoir partiel, dont l'utilisation pour desservir le lotissement suppose un long détour via d'autres voiries étroites. Le trafic généré par 27 logements serait alors concentré sur cette seule voie. L'analyse de mobilité réalisée dans l'EIE repose précisément sur l'existence des deux accès, ce qui montre l'importance structurelle de la cession communale dans l'équilibre du projet.

1.3.5 Lien avec l'article D.IV.55 du CoDT

Le respect du critère d'un accès à une voirie « suffisamment équipée » est apprécié au cas par cas mais doit être motivé. Grâce à la cession de terrain communal, le projet prévoit la création d'une nouvelle voirie interne qualifiée de « zone résidentielle 20 km/h », large d'environ 5 m, partagée entre usagers et conforme aux recommandations techniques applicables.

En revanche, si le projet ne disposait que de l'accès sud, la situation serait plus problématique : la rue existante présente des difficultés dont une visibilité limitée et un stationnement déjà présent, ce qui pourrait créer des risques de saturation ou d'insécurité pour les piétons, les écoliers et les services de secours.

La doctrine confirme d'ailleurs qu'un accès jugé trop étroit ou inadapté au trafic généré par un projet peut justifier un refus de permis. Cette interprétation se retrouve également dans la jurisprudence du Conseil d'État de Belgique, notamment dans l'arrêt n° 256.935 du 26 juin 2023, qui rappelle l'importance de l'évaluation concrète du trafic et des conditions d'accès.

1.3.6 Scénarios plausibles sans la cession

Si la parcelle communale 107D n'était pas cédée, plusieurs scénarios apparaissent possibles :

- **Refus du projet** : probabilité élevée, en raison d'un accès jugé insuffisant pour 27 logements.
- **Réduction importante du programme** : probabilité moyenne, par exemple avec un projet limité à une dizaine de logements accessibles uniquement par le sud.
- **Acceptation du projet tel quel** : probabilité faible, car l'EIE présente explicitement l'accès nord comme une amélioration essentielle de la mobilité et de la sécurité.

1.3.7 Indices d'une dépendance du projet à cette cession

Plusieurs éléments du dossier suggèrent que la faisabilité du projet est étroitement liée à cette cession :

- L'évolution du projet, passé de 35 logements à 27, avec la connexion à la rue du Stampia présentée comme une amélioration majeure ;

Enquête publique – SA Entreprises JAZY (PU/2026/8718/VL/PF)

- La mise en place d'une compensation négociée, le promoteur finançant un nouveau terrain de football synthétique en contrepartie de la réduction de profondeur du parking existant ;
- La rétrocession prévue de la nouvelle voirie au domaine public communal.

1.3.8 Conclusion

L'analyse des éléments disponibles suggère que, sans la cession de la parcelle communale 107D, le projet de 27 logements aurait difficilement satisfait aux exigences de l'article D.IV.55 du Code du Développement Territorial relatives à l'accès à une voirie suffisamment équipée. Un refus ou une réduction substantielle du projet serait donc plausible.

L'étude d'incidences ne développe pas explicitement ce scénario alternatif, mais présente l'accès nord comme une solution coordonnée avec la commune pour « sécuriser la mobilité » et « améliorer l'intégration du projet ».

Dans de nombreux dossiers d'urbanisme, le public peut avoir l'impression que les autorités ont déjà pris position en faveur d'un projet. Cette perception est souvent infondée et ne saurait être affirmée sans éléments probants. Toutefois, au regard des informations disponibles dans ce cas précis, il apparaît que la cession du terrain communal a joué un rôle déterminant dans la possibilité d'urbaniser le site.

La question demeure dès lors ouverte : quels bénéfices concrets cette opération apportera-t-elle réellement aux citoyens ?

1.4 Lotissement contre terrain synthétique : compensation légale ou arrangement discutable ?

1.4.1 Synthèse

Pour compenser la réduction d'environ 10 m de profondeur d'un terrain de football existant causée par la nouvelle voirie, le promoteur financerait en grande partie la création d'un second terrain de football synthétique.

Cette mesure est présentée comme une « compensation proportionnelle ». Or, en droit wallon, les charges d'urbanisme, définies par le Code du Développement Territorial (CoDT), doivent correspondre à des actes ou travaux imposés au demandeur, et non à une simple contribution financière. Elles doivent en outre être directement liées aux impacts du projet et respecter un principe strict de proportionnalité.

Dans ce contexte, plusieurs questions se posent :

- Le lien entre la construction de 27 logements et la nécessité d'un nouveau terrain de football est-il réellement démontré ?
- La participation financière du promoteur peut-elle être assimilée à une charge d'urbanisme au sens du CoDT ?
- La mesure est-elle proportionnée au regard des impacts réels du projet ?

À ces interrogations juridiques s'ajoutent des enjeux environnementaux. Les terrains synthétiques sont aujourd'hui examinés de près en Europe en raison de la dispersion possible de microplastiques issus des granulats et des fibres, une problématique qui fait l'objet de restrictions dans le cadre du règlement REACH Regulation de l'European Commission.

Enfin, le terrain concerné se situe en zone agricole et partiellement en zone d'aléa d'inondation, ce qui pourrait nécessiter un permis d'urbanisme spécifique et des études complémentaires sur la gestion des eaux et l'impact environnemental.

Sans préjuger de la légalité du projet, la « compensation » envisagée soulève des questions de transparence, de proportionnalité et d'intérêt général, qui méritent un examen approfondi dans le cadre de l'enquête publique.

1.4.2 Terrain de football synthétique prévu comme compensation ?

Le dossier annonce que le promoteur (JAZY SA) finance une « compensation proportionnelle » à la réduction de profondeur d'un terrain de football existant, amputé d'environ 10 m par la nouvelle voirie sur la parcelle communale 107D.

Enquête publique – SA Entreprises JAZY (PU/2026/8718/VL/PF)

« Le nouveau tracé ampute en partie une infrastructure sportive. Le terrain de football le plus proche de la rue du Stampia voit sa profondeur réduite de 10 mètres [...] Le demandeur et l'autorité communale se sont entendus sur une juste compensation proportionnelle consistant en la participation financière majeure par le demandeur à la construction d'un second terrain de football synthétique en lieu et place d'un actuel terrain pleine terre. »

1.4.3 Est-ce légal de « compenser » les désagréments d'un lotissement par un terrain de foot ?

En droit wallon, les charges d'urbanisme sont définies à l'article D.IV.54 du Code du Développement territorial (CoDT) comme des actes ou travaux imposés au demandeur, « à l'exclusion de toute contribution en numéraire », destinés à compenser l'impact que le projet fait peser sur la collectivité au niveau communal. La doctrine et plusieurs notes d'orientation rappellent que seules des prestations en nature (travaux, équipements, cessions gratuites) peuvent être qualifiées de charges d'urbanisme, et non des paiements.

Un équipement sportif peut, en principe, entrer dans la catégorie des « équipements publics ou communautaires » visés par la partie réglementaire du CoDT pour illustrer les charges possibles (parmi d'autres : voiries, espaces verts publics, plaines de jeux, crèches, etc.). Mais pour qu'une mesure soit qualifiée de charge d'urbanisme, elle doit :

- Constituer un acte ou travail imposé (ou une cession à titre gratuit) et non une simple participation financière, conformément à l'article D.IV.54, alinéa 2 ;
- Viser à compenser un impact du projet sur la collectivité au niveau communal ;
- Respecter le principe de proportionnalité, tel que précisé à l'article R.IV.54-2 (rapport raisonnable entre le coût que le projet fait peser sur la collectivité et le coût des charges et cessions, et absence de charge d'une importance déraisonnable au regard de l'objet du permis).

Le permis doit en outre distinguer clairement conditions et charges et comporter une motivation qui justifie le choix des charges, leur localisation et le respect de ce principe de proportionnalité.

1.4.3.1 Points d'attention spécifiques dans ce cas

Dans le cadre de cette enquête publique, plusieurs fragilités potentielles appellent une vigilance particulière, sans préjuger de la légalité du dispositif concret :

Lien avec l'impact : il faudrait démontrer en quoi la création de 27 logements crée un impact sur les équipements sportifs ou les espaces publics de telle sorte que la mise en place d'un nouveau terrain de football (ou la relocalisation d'un terrain existant) constituerait une réponse pertinente à cet impact, et non un simple « échange » opportuniste.

Proportionnalité chiffrée : si un terrain de football synthétique représente un coût important, une motivation particulièrement solide est requise, avec une mise en balance explicite entre les impacts du projet et le coût de la mesure imposée, conformément au « double test » de proportionnalité évoqué dans la doctrine et dans certaines questions parlementaires relatives aux articles D.IV.54 et R.IV.54-2.

Nature de la mesure (charge vs contribution financière) : la formulation en termes de « participation financière majeure » appelle à clarifier si l'on se trouve bien dans le champ d'une charge d'urbanisme (acte ou travail imposé, ou cession à titre gratuit) ou dans celui d'une contribution financière négociée, qui ne peut être assimilée à une charge au sens strict du CoDT. Des notes d'orientation communales (par exemple Wavre) insistent sur l'interdiction explicite des contributions en numéraire au titre de charges.

Confusion des instruments : si la commune cède une partie de son foncier pour créer un second accès, cette opération relève d'autres règles (gestion du domaine communal, éventuelle aliénation) et ne peut être maquillée en charge d'urbanisme. La combinaison d'une cession de foncier communal et d'une participation financière à un équipement pose donc des questions de bonne qualification juridique et de transparence.

1.4.4 Intérêt général et exigences éthiques

Lors des travaux préliminaires à l'étude d'incidences, EPURES avait déjà interrogé les « compensations » proposées et la question de savoir si elles profiteraient réellement à l'ensemble des habitants, et pas seulement au porteur de projet ou à un cercle restreint d'usagers.

Sur le plan juridique, le cadre des charges d'urbanisme vise précisément à éviter les « contreparties » déconnectées des impacts réels : les actes et travaux doivent être localisés à proximité du projet ou justifiés par un schéma de développement communal ou pluri-communal, et respecter le principe de proportionnalité. Sur le plan éthique, sans préjuger d'aucune illégalité dans le cas d'espèce, la prudence consiste à veiller à ce que toute mesure présentée comme compensation soit lisible, transparente, solidement motivée et orientée vers l'intérêt général de l'ensemble de la collectivité, afin d'éviter toute perception de « marchandage ».

Dans cet esprit, les questions d'EPURES reviennent à demander : quels impacts objectivés le projet crée-t-il (en termes de mobilité, d'équipements, de paysage, d'eaux) ? Quelles mesures sont réellement nécessaires et proportionnées pour les compenser ? Et comment s'assurer que ces aménagements bénéficient effectivement à la collectivité, de manière défendable sur le plan juridique et acceptable socialement ?

1.4.5 L'impact environnemental des terrains synthétiques

La compensation envisagée repose sur la création d'un nouveau terrain de football synthétique. Or, ce type d'équipement fait l'objet d'une attention croissante au niveau européen, notamment en raison des émissions de microplastiques issues des matériaux de remplissage granulaire.

Dans son communiqué du 25 septembre 2023 relatif à la restriction REACH sur les microplastiques intentionnellement ajoutés, la Commission européenne annonce des mesures visant à limiter ces substances, en visant notamment les granulats utilisés comme remplissage sur les terrains de sport artificiels, identifiés comme une source majeure de microplastiques intentionnels dans l'environnement. Les États membres ont approuvé une restriction qui inclut une période de transition de huit ans avant l'interdiction de la mise sur le marché de ces matériaux de remplissage polymères.

Parallèlement, une étude menée par l'Université de Barcelone, publiée en 2023 dans la revue *Environmental Pollution*, met en évidence la présence de fibres de gazon artificiel dans les eaux de surface de rivières et de mers au large de Barcelone et de Séville ; elle conclut que ces fibres constituent des polluants largement répandus dans les milieux aquatiques. Selon la Synthèse publiée par Gazon Sport Pro H24, jusqu'à 15 % des morceaux de plastique de plus de 5 mm collectés au large de Barcelone seraient des fibres de gazon synthétique, avec des concentrations pouvant atteindre 213 200 fibres par km² dans certaines zones.

Ces données rejoignent les préoccupations déjà relayées dans la presse spécialisée (par exemple Gazon Sport Pro H24) sur l'avenir des terrains synthétiques au regard de la réglementation REACH et des risques de dispersion de microplastiques. Même si des alternatives aux remplissages polymères sont en cours de développement, leur innocuité environnementale, leurs performances sportives, leurs besoins en entretien et leur durabilité restent encore l'objet de recherches.

En outre, des études commandées par l'Agence suédoise de protection de l'environnement ont estimé qu'une part significative des fibres de gazon artificiel et des matériaux de remplissage pouvait quitter les terrains, notamment via les systèmes de drainage des eaux pluviales et les épisodes pluvieux intenses.

Le cumul de ces facteurs : terrain synthétique, risques de dispersion de microplastiques et localisation en zone d'aléa d'inondation (même faible) justifie, de manière générale, une vigilance accrue quant aux risques de dissémination de particules plastiques mais aussi de colmatage des ouvrages sportifs par les boues par exemples.

1.4.6 L'emplacement du futur terrain et le besoin d'un permis d'urbanisme

Le terrain existant (situé au nord du site, le plus proche de la rue du Stampia) qui serait remplacé par le nouveau terrain synthétique est en zone agricole et (partiellement) en zone d'aléa d'inondation faible/très faible.

Notons que ni l'auteur de l'étude, ni le demandeur, n'ont cherché de réponse à cette question : « D'après les courriers des riverains reçus à la suite de la RIP, l'Ecole de foot et ses environs ont été inondés en juillet 2021. Le Demandeur n'a pas d'information spécifique à ce propos. ». L'auteur de l'EIE n'estime pas opportun de se pencher sur la situation de ce nouveau terrain estimant sans doute que cela sort du cadre de son étude. Pourtant, ce terrain de football est consubstantiel à l'octroi du permis, son emplacement est dans la zone proche du projet et son établissement a un impact direct sur le régime hydrique.

Toute transformation de ce terrain en infrastructure sportive synthétique (remplacement d'un terrain pleine terre par un terrain synthétique) nécessiterait un permis d'urbanisme, en tant qu'acte ou travaux soumis à autorisation au sens du CoDT, notamment s'il s'agit d'une implantation en zone agricole ou d'un équipement collectif impactant le paysage ou la gestion des eaux.

En zone agricole, l'autorisation préalable est généralement requise pour les équipements sportifs, sauf dispense explicite, et l'enquête publique est de rigueur. De plus, en zone d'aléa d'inondation (même faible), le permis doit démontrer la compatibilité avec la gestion des eaux, avec des exigences renforcées sur l'infiltration, les bassins tampons et les risques de colmatage des ouvrages hydrauliques.

Le dossier ne fournit pas d'indication sur l'existence d'un permis préalable pour ce nouveau terrain, ni sur son zonage exact ni sur les études d'incidences requises. Par conséquent, l'octroi d'un tel permis n'est pas garanti et dépendra de l'instruction spécifique par l'autorité compétente, au regard des règles du CoDT et des cartographies LIDAXES ou zones inondables mentionnées dans les documents. **Si ce permis n'est pas obtenu, la « compensation » envisagée pourrait ne pas être réalisable, rendant le montage juridiquement inachevé.**

1.4.7 Conclusion

Au terme de cette analyse, la « compensation » envisagée sous la forme d'une participation à la création d'un terrain de football synthétique soulève des interrogations sérieuses, à la fois sur le plan du cadre juridique des charges d'urbanisme et sur celui de l'intérêt général et de l'environnement. Un équipement sportif peut, en principe, relever des charges d'urbanisme, mais seulement à la condition d'être clairement qualifié comme acte ou travail imposé (et non comme contribution en numéraire), directement lié aux impacts objectivés du projet et strictement proportionné à ceux-ci, avec une motivation explicite et contrôlable.

Dans le cas présent, à partir des éléments disponibles, le lien entre la création de 27 logements et la nécessité d'un nouveau terrain de football synthétique apparaît insuffisamment documenté, tant sous l'angle du besoin d'équipement que sous celui de la proportionnalité financière, tandis que les enjeux environnementaux propres aux terrains synthétiques et la situation en zone d'aléa d'inondation renforcent les questions de pertinence à long terme.

Sans affirmer qu'il se noue ici quelque chose d'illégal – ce qui supposerait d'examiner la décision finale, la motivation détaillée du permis et les éventuelles conventions conclues – **il apparaît légitime, au regard du CoDT et des connaissances actuelles sur les terrains synthétiques, de demander un réexamen approfondi du dispositif de compensation proposé, afin de garantir sa conformité juridique, sa cohérence environnementale et son orientation effective vers l'intérêt général de la collectivité.**

1.4.8 Sources diverses

Se trouve en [annexe 1](#).

1.5 Des questions formulées mais sans réponses dans l'étude d'incidences ?

1.5.1 Synthèse

Ce chapitre met en évidence un ensemble de questions importantes que nous avons posées et restées sans réponse dans l'étude d'incidences relative au projet de lotissement. **Bien que la procédure n'impose pas de répondre individuellement à chaque remarque, l'analyse montre que plusieurs enjeux essentiels n'ont pas été traités de manière satisfaisante.**

Les lacunes concernent notamment la gestion des eaux et des risques d'inondation, l'adéquation du projet avec les besoins réels en logements, ainsi que l'intégration du futur quartier dans le tissu villageois. Des incertitudes subsistent également quant à la capacité des réseaux (eau, électricité), à l'organisation de la mobilité et aux impacts de la nouvelle voirie, dont l'intérêt pour la collectivité n'est pas démontré.

Par ailleurs, des aspects importants liés à l'aménagement du site, à l'imperméabilisation des sols, à l'énergie ou encore à la gestion des travaux (notamment la préservation des terres) ne sont pas suffisamment analysés. Enfin, les coûts d'entretien futurs et les éventuelles compensations pour la commune ne sont pas clarifiés.

Soulignons un manque de réponses sur des points structurants, ce qui ne permet pas d'évaluer pleinement la pertinence et les impacts du projet

1.5.2 Liste des questions

Nous avons repris ci-dessous celles que nous jugeons les plus essentielles et pour lesquelles, sauf erreur de notre part, aucune réponse claire n'apparaît dans l'EIE.

1.5.2.1 *Gestion des eaux*

« *L'existence actuelle de redents protecteurs du Ravel est-elle prise en compte ?* »

La question de la protection du Ravel, à la fois comme voirie et comme vecteur potentiel d'inondation, doit être analysée sous deux angles : durant la phase de chantier et après sa réalisation. Cette double dimension n'est pas suffisamment développée.

1.5.2.2 *Typologie et nombre de logements*

« *Cette proposition correspond-t-elle au besoin... d'appartements et de logements collectifs ? ... de logements d'une chambre pour personnes seules ? ... de logements intergénérationnels ?* »

« *Quelle adaptabilité est prévue pour permettre des logements kangourous ou des divisions ?* »

Ces interrogations sont essentielles pour évaluer si le projet répond réellement aux besoins en logement et aux objectifs de la DPC. En l'absence de réponses, cette adéquation reste incertaine.

1.5.2.3 *Aménagement du territoire*

« *En quoi est-il intégré dans la vie villageoise ?* » « *Comment favoriser l'intégration de ce quartier ?* »

Le quartier projeté apparaît excentré et peu connecté aux zones d'habitat existantes. Compte tenu du nombre potentiel d'habitants, une réflexion approfondie sur les liens sociaux et l'intégration dans le tissu villageois aurait été nécessaire.

1.5.2.4 *Services*

« *Pression suffisante du réseau d'eau ?* » « *Capacité d'absorption du réseau électrique de la production solaire ?* »

Ces éléments sont essentiels pour éviter tout déséquilibre susceptible d'affecter tant les futurs habitants que les riverains. Aucune réponse précise n'est apportée.

1.5.2.5 *Mobilité –Nouvelle voirie (ouverture via Espace-Jeunes)*

« *Quel serait l'intérêt de la commune et de ses habitants de souscrire cette option ?* » « *Quels seraient les gains... de réaliser ou de ne pas réaliser cette ouverture ?* »

Selon l'EIE, l'intérêt principal du projet réside dans la création de nouveaux logements. Toutefois, l'absence de précision sur leur typologie affaiblit cet argument. Par ailleurs, les alternatives étudiées se limitent à une voirie à deux accès ou à son absence, sans examiner le scénario intermédiaire d'un accès unique, pourtant pertinent tant pour la mobilité que pour l'ampleur du projet.

« *Quelles compensations sont offertes à la commune ? Profitent-elles à l'ensemble des habitants ?* »

Aucune réponse n'est fournie sur ce point.

« *Comment est traitée la traversée du Ravel [côté ouest]... Pour les cyclistes ? Pour les piétons ? Pour les cavaliers ?* »

Le projet manque de clarté sur ce point. La cohabitation entre cyclistes, piétons et cavaliers n'est pas correctement prise en compte, et le cheminement des cavaliers semble ignoré.

« *Besoins en entretien et leurs coûts pour le budget communal... (revêtement spécifique, plantations, noues de protection) ?* »

Il s'agit pourtant d'un enjeu majeur, puisque ces coûts seront supportés par la collectivité. La nécessité de l'entretien de la noue est attestée par l'EIE : « Il sera également nécessaire d'assurer un entretien régulier de la noue afin que celle-ci conserve son volume utile et sa capacité d'infiltration. » mais n'est pas chiffrée.

Enquête publique – SA Entreprises JAZY (PU/2026/8718/VL/PF)

1.5.2.6 Aménagement de la parcelle urbanisée

« Ne serait-il pas opportun de concentrer l'habitat... et de sanctuariser le solde ? »

Aucune réflexion n'est proposée sur cette possibilité.

« Orientation est-ouest : placement efficace de panneaux solaires ? autre orientation ? »

« Ne faut-il pas prévoir un système commun via une communauté d'énergie ? »

Ces questions restent sans réponse, ce qui traduit un manque d'anticipation en matière énergétique.

« Aménagements parcelles privées... en termes d'imperméabilisation ? »

« ... en termes de construction annexe ? (abris de jardin en mitoyenneté...) »

« ... en termes de liaison des fonds de jardin avec le Ravel ? (effet "couloir fermé") »

L'impact des aménagements privés, notamment en matière d'imperméabilisation et d'intégration paysagère, n'est pas analysé.

1.5.2.7 Gestion des travaux – Déblais/remblais

« La protection / récupération de la couche arable supérieure est-elle prévue ? »

Cette mesure ne semble pas prévue dans l'EIE. Le document évoque des mouvements de terres (import/export) sans en préciser les modalités, ce qui laisse une incertitude importante quant à la gestion des sols.

1.6 Besoins en logements sur la commune de Grez-Doiceau

1.6.1 Besoins en logements :

Grez-Doiceau : 57% de petits ménages, mais toujours des maisons trop grandes ?

À Grez-Doiceau, près de **6 ménages sur 10 comptent 2 personnes ou moins**, tandis que le parc résidentiel demeure dominé par les **maisons individuelles de 4 façades (57,5%)**. Entre vieillissement accéléré, explosion des personnes seules (26% → 30% d'ici 2035) et déficit de logements sociaux (1,7%), la commune doit repenser ses priorités : studios, appartements et maisons compactes plutôt que lotissements pavillonnaires.

Une analyse basée sur des données IWEPS et Statbel et sur des documents communaux, sauf erreur ou omission. Toutes les sources sont vérifiables et à vérifier.

Grez-Doiceau connaît une évolution démographique marquée par le vieillissement de la population et la diminution progressive de la taille moyenne des ménages. Ce constat révèle un décalage entre l'habitat existant, dominé par les maisons individuelles (57,5%), et les besoins actuels et futurs, caractérisés par une forte proportion de ménages modestes (26% de personnes seules en 2018, projection à 30% en 2035). Une diversification des types de logements s'impose d'urgence.

Répartition détaillée en 2021 (recensement Statbel) :		
Type de ménage	Nombre	Part approximative
Personnes seules	1 438	~27%
Couples mariés sans enfants	1 030	19%
Couples mariés avec enfants	1 306	24%
Couples non mariés sans enfants	377	7%
Couples non mariés avec enfants	615	11%
Familles monoparentales	623	12%

1.6.2 Portrait démographique : ménages et taille

La taille moyenne des ménages reste stable à 2,59 personnes entre 2011 et 2018, avant de reculer légèrement à 2,48 en 2021. Ce niveau se rapproche de la moyenne wallonne (2,2 en 2025).

Total , environ 5 389 ménages pour 13 368 habitants. Près de 57% des ménages comptent 2 personnes ou moins [Statbel Census 2021] et ce chiffre pourrait augmenter.

La Déclaration de Politique du Logement (DPL) 2019 anticipe une hausse des personnes seules à 30% d’ici 2035 et une baisse des grands ménages de 27% à 23%, avec un besoin estimé de 599 nouveaux logements.

1.6.3 Le défi : un parc trop orienté vers les grandes maisons

À Grez-Doiceau, 57,5% du parc résidentiel se compose de maisons ouvertes ou fermées, contre seulement 30,2% en Wallonie. Les immeubles ne représentent que 8% de l’habitat. [L’étude de l’ IWEPS sur Gastuche](#) illustre parfaitement ce problème : les maisons individuelles de 4 façades, conçues pour des familles nombreuses, deviennent sous-occupées aujourd’hui (68% des ménages de 1-2 personnes, vieillissement 7 fois plus rapide qu’en Wallonie).

Un projet comme celui du Ravel à Grez, avec 27 maisons unifamiliales (4 maisons 4 façades, 20 maisons 3 façades, 3 maisons 2 façades) accentuerait ce déséquilibre, car ces logements restent largement surdimensionnés pour les ménages de petite taille, que nous rencontrerons de plus en plus.

1.6.4 Les logements dont la commune aurait besoin

Pour mieux répondre aux besoins réels tout en s’inscrivant dans les orientations du Schéma de Développement du Territoire (SDT-2024), plusieurs priorités peuvent être mises en avant. Le développement d’immeubles d’appartements comprenant des studios et des logements de type T1-T2 apparaît particulièrement pertinent pour les personnes seules, qui représentent environ 30 % des ménages, ainsi que pour les couples seniors.

Par ailleurs, la production de maisons mitoyennes deux façades correspond davantage au profil des couples sans enfants, soit près de 26 % des ménages. Les maisons bifamiliales constituent quant à elles une réponse adaptée par exemple aux familles monoparentales, estimées à environ 12 % ou à des situations intergénérationnelles.

Enfin, la recherche d’une véritable mixité typologique — à l’image d’opérations combinant maisons, appartements et logements sociaux, comme dans le domaine des Vallées à Gastuche— reste essentielle pour assurer la diversité sociale, l’adaptabilité du parc résidentiel et une utilisation plus efficiente du foncier.

Le tableau infra reprend des typologies types. Certains projets urbanistiques proposent des maisons 2 ou 3 façades qui offrent le même nombre de chambres, voire la même surface, qu’une 4 façades.

Type de logement	Besoin correspondant	Recommandation	À limiter
T1-T2 (studios/apparts)	30% personnes seules	Prioritaire	
Maisons 2 façades	26% couples	Prioritaire	
Bifamilial	12% monoparentaux ou intergénérationnel	Prioritaire	
Maisons 3 façades	16% familles 3 pers.	Modéré	
Maisons 4 façades	↓23% grands ménages	Éviter	X

1.6.5 Cadre légal : la commune, actrice centrale

Le Code Wallon de l’Habitation Durable (CWHD) impose un minimum de 10% de logements publics et oblige les communes en déficit à adopter un programme d’ancrage local. La réglementation (comme le CoDT) insiste sur un

Enquête publique – SA Entreprises JAZY (PU/2026/8718/VL/PF)

équilibre entre habitat et services, ainsi qu'une réponse adaptée aux évolutions démographiques. Une commune peut/doit donc contribuer activement à répondre aux besoins de logement, principalement via le logement social, pour répondre à ses obligations, et l'habitat durable, avec une orientation correspondant à ses besoins.

1.6.6 Manque de logements sociaux à Grez-Doiceau

Grez-Doiceau souffre d'un **déficit criant de logements sociaux**, avec seulement **1,7% de logements publics** dans son parc résidentiel en 2019, loin des **10% minimum** exigés par le Code wallon de l'Habitation Durable (CWHD, art. 47). La Déclaration de Politique du Logement (DPL) de 2019 identifiait à l'époque **127 ménages prioritaires** (revenus modestes, situations précaires) en attente de solutions, tandis que la commune peine à remplir ses obligations régionales malgré le programme d'ancrage local. Ce manque accentue la pression sur le parc privé et limite l'accès au logement décent pour les ménages vulnérables.

1.6.7 Vers un habitat adapté à Grez-Doiceau

Grez-Doiceau doit mettre fin aux nouveaux lotissements de maisons individuelles (4 ou 3 façades) pour privilégier des logements de petite taille diversifiés (appartements, maisons 2 façades, bifamiliaux) **en s'appuyant sur une densification douce**. Une telle orientation répondrait aux besoins réels (57% de petits ménages), préviendrait la sous-occupation future illustrée par l'étude IWEPS, et préserverait les sols agricoles conformément au SDT.

1.6.8 Sources

Les sources se trouvent [à l'annexe 2](#).

1.6.9 Propositions du projet

Personnes seules	1 438	27%
Couples mariés sans enfants	1 030	19%
Couples non mariés sans enfants	377	7%
Familles monoparentales	623	12%
	1000	65%

Selon l’EIE, la taille moyenne des ménages de la commune est de 2,45 personnes/ménage au 1er janvier 2025. Le nombre d’habitants du Projet est donc de 66 personnes.

Le Projet prévoit la construction de 27 maisons unifamiliales de type R+1 avec toiture à double versant dont 4 maisons 4 façades, 20 maisons 3 façades et 3 maisons 2 façades dont le détail en nombre de chambres et de combles aménageables (pour une chambre minimum) se retrouve dans le tableau ci-contre. Nous avons un total de 95 chambres et 22 combles. Certaines maisons comptent salles de bain et salle de douche et dressing. Le potentiel d’habitants par logement est plus élevé que la jauge de 2,45 personnes/ménage.

Sur base du nombre de chambres, nous avons un potentiel de :

- En estimation basse : 95 habitants soit 3,51 personnes par ménage.
- En estimation haute : 122 habitants soit 4,5 personnes par ménage.

Si les combles devaient être aménagés, nous aurions un potentiel de 22 habitants supplémentaires.

Un projet comme celui du Ravel à Grez, avec 27 maisons unifamiliales (4 maisons 4 façades, 20 maisons 3 façades, 3 maisons 2 façades) accentuerait ce déséquilibre, car ces logements restent largement surdimensionnés pour les ménages de petite taille, que nous rencontrerons de plus en plus.

Lot	Façades	Chambres	Combles aménageables
1	3	3	1
2	3	5	
3	3	5	
4	3	3	1
5	3	3	1
6	3	5	
7	3	5	
8	3	3	1
9	3	5	
10	3	3	1
11	4	4	1
12	4	4	1
13	4	4	1
14	4	4	1
15	3	3	1
16	3	3	1
17	3	3	1
18	3	3	1
19	3	3	1
20	2	3	1
21	3	3	1
22	3	3	1
23	3	3	1
24	3	3	1
25	2	3	1
26	2	3	1
27	3	3	1
		95	22

1.7 Impacts humains, économiques et budgétaires

L'EIE traite ces enjeux, entre autres, aux chapitres 10 (« Être humain et sécurité », p.130) et 11 (« Aspects socio-économiques », p.132), en présentant des bénéfices hypothétiques sans chiffrage ni étude approfondie, tandis que les incidences négatives sont systématiquement minimisées. Nous reprenons les citations clés, suivies de nos commentaires intégrés au dossier.

1.7.1 Synthèse

L'étude d'incidences environnementales présente les impacts humains, économiques et budgétaires du projet de manière largement favorable, en mettant en avant des bénéfices hypothétiques non étayés et en minimisant les effets négatifs. Les analyses manquent de données chiffrées, notamment sur les coûts publics induits et les retombées réelles. Le projet apparaît en décalage avec les besoins actuels en logement, les capacités des infrastructures locales et les objectifs communaux de mixité sociale et de préservation du cadre de vie.

1.7.2 Cadre de vie et intégration locale

« Le Projet s'inscrit dans un cadre calme et accueillant, au sein d'une zone résidentielle. La création de logements sur le Site s'inscrit donc parfaitement dans l'environnement local. [...] Le présent Projet permettra de créer un nouveau quartier dynamique via la création d'un ensemble de logements. [...] La création d'espaces collectifs permettra de favoriser les rencontres entre habitants et apporter un nouveau cadre agréable et sécurisé pour l'ensemble du quartier. [...] Le Projet prévoit l'aménagement d'une placette et un espace vert public de liaison entre la nouvelle voirie et le chemin cyclo-piéton, participant à la dynamisation du nouveau quartier. »

Ces assertions optimistes, centrées sur le projet isolé, ignorent les impacts réels sur le cadre de vie existant : pour les usagers du chemin cyclo-piéton par exemple, la vue ouverte sur la campagne cède la place à un front bâti ou un effet tunnel, dégradant la qualité paysagère et récréative.

1.7.3 Aménagement du territoire

« Le Projet répond à l'objectif SA2 du SDT en implantant de nouveaux logements au sein d'une centralité. » [...] « L'implantation se situe en lisière de centralité, sans connexion organique au cœur de Grez (650 m). « Le Site bénéficie d'un emplacement géographique privilégié [...] Toutefois au regard des critères de la Cémathèque, le niveau de service du quartier est considéré comme étant faible à nul. »

Les critères de la Cémathèque confirment ce défaut de desserte multimodale, exacerbé par l'absence de liaisons douces renforcées.

1.7.4 Prix de l'immobilier et accessibilité

« Le revenu total net imposable moyen par habitant dans la commune de Grez-Doiceau était en 2022 de 26 741 euros [...] En 2023, le prix médian d'une maison (tous types confondus) est de 400 000 € à Grez-Doiceau (380 000 € pour une maison 2 ou 3 façades et 425 000 € pour une maison 4 façades). [...] Le Projet [...] répond à la déclaration de politique communale qui souhaite [...] des logements économiquement plus accessibles. [...] Le Projet ne prévoit pas de logements publics/sociaux. Le Demandeur n'est toutefois pas obligé d'en prévoir. »

Le revenu moyen masque les disparités ; les prix 2023 sont dépassés. En Brabant wallon (Grez inclus), une maison neuve 3 façades (140-170 m²) se vend **550 000-650 000 €** en 2026, inaccessible pour les ménages modestes (médian BW ~400 k€). L'absence de logements sociaux contredit la DPC 2024-2030 (mixité, habitats partagés).

1.7.5 Retombées communales

« Au niveau communal, les principales retombées socio-économiques [...] : Il satisfera une partie de la demande immobilière ; Il participera à répondre aux objectifs communaux en matière de logements. [...] En l'absence de nouvelles constructions, [...] le terrain ne génère aucune nouvelle recette fiscale [...]. La mise en œuvre du Projet devrait permettre [...] d'être bénéfique aux commerces de la commune. »

L'offre en logement devrait s'orienter davantage vers la rénovation et la division du bâti existant, conformément aux orientations du DPC et du SDT, plutôt que vers la construction de maisons unifamiliales. Ce type de projet présente en outre un risque de sous-occupation, comme le souligne l'IWEPS. Par ailleurs, aucune étude chiffrée ne permet d'évaluer les recettes fiscales nettes générées, notamment au regard des coûts induits pour les écoles, les transports

Enquête publique – SA Entreprises JAZY (PU/2026/8718/VL/PF)

et les infrastructures, ni les pertes liées aux services écosystémiques. Enfin, les retombées positives pour les commerces locaux restent hypothétiques.

« Dans les courriers reçus suite à la RIP, plusieurs riverains émettent des inquiétudes quant à la capacité d'accueil des infrastructures locales. Il peut néanmoins être souligné que la population [...] augmente [...] et que les infrastructures ont tendance à s'adapter. »

L'argument selon lequel le système « aurait tendance à s'adapter » n'est pas recevable. Lorsqu'une capacité est dépassée, les conséquences sont connues : soit une dégradation du service, soit un besoin accru de financement public. En l'absence de toute étude chiffrée, rien ne permet d'affirmer que ces impacts seront maîtrisés.

1.7.6 Chantier

« La durée totale du chantier est estimée à 1 an pour la voirie et 4 ans pour les constructions [...] Les incidences peuvent être jugées comme relativement importantes pour les riverains. »

Les **nuisances cumulées – bruit, vibrations et charroi – pèseront lourdement sur les riverains pendant 5 ans**, sans mesures palliatives détaillées.

« Le Demandeur fera appel à [...] entrepreneurs, parfois locaux [...] créant [...] emploi indirect. »

L'impact temporaire sur l'économie locale doit être mis en regard des impacts permanents sous-estimés.

1.7.7 Conclusion

L'EIE avance des bénéfices socio-économiques hypothétiques (recettes fiscales, dynamisation commerciale) sans aucun chiffrage ni étude probante, tout en occultant les surcoûts publics réels – écoles, transports, infrastructures – et les pertes sociétales durables comme la dégradation paysagère ou la consommation de sols agricoles. Le projet cible avant tout des ménages aisés, contredisant frontalement les objectifs de mixité et d'accessibilité au logement énoncés dans la DPC 2024-2030.

2 Manquements, erreurs ou questions liées à la demande

2.1 Environnement

2.1.1 Synthèse

Le présent chapitre examine les incidences du projet sous l'angle de la biodiversité et des contraintes environnementales, en mettant en évidence plusieurs points susceptibles de nécessiter une analyse complémentaire.

D'une part, la qualification du site comme zone de faible valeur biologique, telle que présentée dans l'étude d'incidences, repose sur une appréciation qui pourrait être discutée au regard du potentiel évolutif des terres agricoles et des objectifs régionaux et communaux de préservation et de renforcement du maillage écologique.

D'autre part, la présence d'un ancien pipeline géré par la Belgian Pipeline Organisation (BPO), ainsi que les opérations de démontage envisagées, soulèvent plusieurs questions relatives à leur intégration dans le périmètre du projet, aux mesures de sécurité applicables et aux incidences environnementales potentielles, notamment en matière de gestion des sols et des terres excavées. Dans ce cadre, l'analyse du formulaire « Cadre Sols — Annexe VIII CoDT » met en évidence que, bien que celui-ci ait été complété de manière formellement conforme, certains éléments contextuels — tels que la présence du pipeline et le changement d'usage des sols — pourraient, sous certaines conditions, justifier des vérifications complémentaires par l'autorité compétente.

2.1.2 Biodiversité

Dans l'EIE, l'affirmation selon laquelle « le Projet implique l'urbanisation d'un terrain actuellement cultivé de manière conventionnelle. La diversité biologique au droit du Site est actuellement très faible » (EIE p. 67) est invoquée pour minimiser l'enjeu écologique de la perte de ce champ agricole. Cet argument, récurrent dans les dossiers d'urbanisme, manque de fondement factuel spécifique à la parcelle : une terre agricole non construite conserve un fort potentiel d'évolution vers des pratiques plus favorables à la biodiversité, comme l'agroécologie, les bandes enherbées ou les jachères, en ligne avec l'éco-régime « maillage écologique » de la PAC 2023-2027 et la Stratégie Biodiversité 360° de la Wallonie (adoptée 2024), qui promeut la préservation des sols agricoles comme matrices de biodiversité ordinaire et freine leur artificialisation pour restaurer les habitats dégradés.

À l'opposé, la création de jardins privés et d'espaces résidentiels, même guidée par des recommandations pour des plantations indigènes ou des aménagements « biodiversité-friendly », fige irrévocablement l'usage du sol dans l'habitat. Ces surfaces ne sont plus disponibles pour l'agriculture ni pour contribuer au maillage écologique communal tel que visé par le PCDR de Grez-Doiceau 2023 (objectif : « développer le maillage écologique en s'appuyant sur jardins/bois privés », via bocages/haies renforcées), ni pour soutenir les corridors biologiques traversant la commune (liaisons 5-8 reliant forêts Meerdael/Beusart). L'urbanisation supprime ainsi une option dynamique d'évolution écologique au profit d'un aménagement statique et fragmenté, contredisant les priorités régionales et communales de préservation des terres agricoles comme refuges potentiels pour la faune/flore ordinaire.

L'EIE rappelle que « le Site se trouve en zone d'habitat et d'habitat à caractère rural au Plan de Secteur et est donc urbanisable ». Ce n'est pas parce que cela est urbanisable que cela doit l'être.

2.1.3 Risque de pollution : démontage du pipe-line OTAN.

Le tracé d'un ancien pipeline de l'OTAN, actuellement hors service et géré par la Belgian Pipeline Organisation (BPO), traverse le site du projet d'est en ouest. Son démontage est annoncé comme préalable aux travaux d'excavation. Toutefois, cette opération n'est pas explicitement intégrée au périmètre du permis sollicité, mais uniquement évoquée comme contrainte de chantier dans l'étude d'incidences (E.I.E pp. 136-137, figure 68), ce qui soulève une incertitude quant à sa prise en compte effective dans la procédure.

Or, le démantèlement d'une telle infrastructure nécessite des précautions spécifiques. Une demande préalable (AFPALAGE) auprès de la BPO est requise afin d'organiser une inspection sur site et de respecter une zone de protection de 5 mètres de part et d'autre de la canalisation, conformément à l'arrêté royal du 19 mars 2017 relatif à la sécurité des canalisations de transport. Il convient également de garantir l'inertie complète de la conduite (purge et neutralisation des résidus éventuels), ainsi que de limiter l'usage d'engins lourds à proximité.

Enquête publique – SA Entreprises JAZY (PU/2026/8718/VL/PF)

Sur le plan environnemental, des analyses de sols apparaissent indispensables afin de vérifier l'absence de contamination liée à d'éventuels résidus d'hydrocarbures, conformément à la réglementation sur la gestion et la traçabilité des terres (AGW du 5 juillet 2018). La gestion des déblais, estimés à plusieurs milliers de mètres cubes, ainsi que le traitement des déchets métalliques issus du démontage, doivent également être encadrés de manière stricte. En cas de pollution avérée, les obligations en matière de gestion des sols pollués devront être respectées.

Enfin, si ces travaux ne sont pas inclus dans le permis d'urbanisme sollicité, des démarches complémentaires sont susceptibles d'être requises, notamment l'obtention d'une autorisation spécifique de la BPO, l'introduction d'un permis d'urbanisme complémentaire pour travaux souterrains, ainsi que, le cas échéant, des déclarations ou autorisations environnementales. **L'absence de clarification sur ces points constitue une lacune du dossier, susceptible d'affecter la bonne information du public et l'appréciation globale des incidences du projet.**

2.1.3.1 Contenu du formulaire « Cadre Sols — Annexe VIII CoDT »

Dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme introduite par JAZY SA (PU 21-281, Grez-Doiceau), le formulaire « Cadre Sols — Annexe VIII CoDT » apparaît avoir été complété de manière formellement conforme.

Toutefois, à la lumière des éléments décrits dans le document joint en annexe, certaines informations pourraient ne pas avoir été pleinement prises en compte lors de l'évaluation de l'état des sols.

En particulier, la présence d'un pipeline mentionné dans l'étude d'incidences sur l'environnement, ainsi que le changement d'usage projeté vers une affectation résidentielle, pourraient, sous certaines conditions, justifier un examen complémentaire au regard du Décret sols.

Dans ce contexte, il pourrait être opportun pour l'autorité compétente de vérifier si l'ensemble des obligations déclaratives et d'analyse prévues par la réglementation applicable ont été correctement rencontrées, notamment en ce qui concerne :

- L'évaluation d'un éventuel risque de pollution,
- La pertinence du non-recours au Cadre II du formulaire,
- Et, le cas échéant, la nécessité de mesures d'investigation complémentaires.

La présente Synthèse renvoie, pour une analyse détaillée et argumentée, [au document repris en annexe](#).

2.2 Impact sur la mobilité : un recul pour la sécurité et la convivialité

Ce chapitre, rédigé conjointement par des associations traitant de la mobilitéⁱⁱ, est consacré à l'impact du projet sur la mobilité, interne et externe au lotissement.

2.2.1 Synthèse

Ce dossier met en évidence les impacts négatifs du projet Jazy SA sur la mobilité, la sécurité et la qualité de vie locale. Il souligne une augmentation significative du trafic dans un environnement déjà contraint, aggravant les risques pour les piétons, cyclistes et usagers vulnérables, notamment aux abords des infrastructures fréquentées par les jeunes. L'analyse critique relève également des incohérences et insuffisances dans l'étude d'incidence, en particulier concernant l'évaluation du trafic, l'accessibilité, les aménagements cyclo-piétons et la prise en compte des personnes à mobilité réduite. Enfin, le projet apparaît en contradiction avec plusieurs objectifs de la déclaration de politique communale 2024-2030, notamment en matière de mobilité durable, de sécurité et de gestion des infrastructures publiques.

2.2.2 Réflexion sur l'impact général du projet

Ce projet ne sera pas sans conséquence sur la convivialité et la mobilité autour de son implantation. La rue du Stampia connaît déjà un trafic important sans disposer de trottoirs ou de cheminements sécurisés. Le carrefour entre cette rue et la rue de la Sainte du Chêne est dangereux. L'interaction entre cette dernière et la nouvelle voirie ne sera pas conséquence du point de vue sécurité.

Aux deux carrefours envisagés entre la nouvelle voirie et les voiries existantes, la charge de circulation augmente notablement pour les riverains, n'est pas limitée à certaines heures et à certaines périodes (périodes scolaires par

exemple).

Remarque : L'étude d'incidence affirme que « *La future population a été évaluée à 66 habitants pour le Projet, sur base de la taille moyenne des ménages pour la commune de Grez-Doiceau* », soit 2.4 habitant par logement, et se base sur ce chiffre pour évaluer l'augmentation de trafic. Pourtant, le projet prévoit la construction de maisons unifamiliales de plus grande taille, donc avec un potentiel de résidents plus important. L'EIE considère « *que 60 % des habitants disposeront d'une voiture et qu'ils l'utiliseront pour se déplacer. Il est donc attendu que le projet génère la circulation d'environ 40 véhicules.* » Si nous considérons le potentiel réel, défini supra dans le chapitre logement, nous estimons **le potentiel de véhicules à minimum 57.**

La sécurité autour des installations liées aux jeunes (à l'espace-jeune ou vers l'école de football) est dégradée par un passage supplémentaire de véhicules. Cette voirie impactera la circulation d'un axe cyclable régional et d'une liaison importante au niveau communal.

L'étude d'incidence affirme (pg. 132) que « *le projet compte [...] plusieurs éléments favorables à la sécurité routière : [...]*

- *Réaménagement du carrefour formé par la rue du Stampia et la voirie donnant accès au Projet et au club de football avec intégration de la traversée cyclo-piétonne ;*
- *Déplacement de l'extrémité du tracé de la voie cyclo-piétonne à hauteur du croisement avec l'accès au club de football* »

Aucune de ces mesures n'augmente la sécurité pour la mobilité active.

Nous considérons donc que ce projet a un impact négatif réel sur la mobilité lato sensu, et comme nous le décrivons infra est contraire à la déclaration de politique communale.

2.2.3 Le projet au regard de la déclaration de politique communale

La DECLARATION DE POLITIQUE COMMUNALE 2024-2030 est la boussole des autorités communales pour la mandature actuelle. Nous avons repris, sous forme d'une liste simplifiée, un certain nombre d'objectifs de cette déclaration de politique communale et avons vérifié si le projet Jazy, y répond.

2.2.3.1 Renforcer certaines liaisons cyclables structurantes :

Pour développer ce projet, une nouvelle voirie doit être ouverte. Cette voirie modifiera le tracé d'un axe cyclable régional en y introduisant des angles peu favorables à la circulation et en lui retirant son caractère prioritaire à l'endroit de la nouvelle voirie. L'augmentation du trafic, même si elle reste limitée, constitue un facteur de désagrément et de risque.

2.2.3.2 Réorganiser globalement la mobilité dans la commune :

La réflexion sur la mobilité doit tenir compte du trafic de percolation : certains conducteurs cherchent les failles du réseau pour optimiser leurs trajets. La nouvelle voirie pourrait notamment être utilisée comme raccourci pour accéder à l'école Saint-Joseph, en raison des facilités d'accès et des possibilités de stationnement qu'elle offrirait.

2.2.3.3 Rénover et entretenir les routes communales :

La création d'une nouvelle voirie entraîne nécessairement des coûts supplémentaires pour la commune en matière d'entretien. Ceux-ci peuvent être plus élevés encore si les matériaux utilisés nécessitent des soins particuliers.

2.2.3.4 Mettre en place des zones apaisées avec limitation de vitesse :

La nouvelle voirie serait limitée à 20 km/h, ce qui constitue un élément positif.

2.2.3.5 Étudier la transformation de l'Espace Jeune en Maison des Jeunes :

La création de la nouvelle voirie pourrait avoir un impact sur la sécurité et la convivialité autour de cet espace. Actuellement, la localisation de l'Espace Jeune génère peu de nuisances pour les riverains, mais la création d'un nouveau lotissement modifierait cette situation.

2.2.3.6 Améliorer l'accessibilité PMR des bâtiments et voiries :

Certains cheminements publics ne seraient pas accessibles en raison de la présence d'escaliers. De plus, certains revêtements envisagés, comme les dalles-gazons ou les pavés non jointifs, peuvent constituer des obstacles pour les personnes à mobilité réduite.

2.2.3.7 Réduire les dépenses non essentielles :

L'entretien de nouvelles voiries représente une dépense supplémentaire pour le budget communal, en particulier lorsqu'il s'agit de voiries comportant des revêtements spécifiques et des dispositifs liés à la gestion des inondations.
Au regard de ces éléments, ce projet entre en contradiction directe avec les priorités de la DPC.

2.2.4 Examen des pièces et commentaires

2.2.4.1 Nouvelle voirie automobile

Extrait de l'étude d'incidence : « *Le Projet prévoit d'aménager une nouvelle voirie de type « voirie résidentielle » (zone 20 km/h) entre la rue Sainte du Chêne et la rue du Stampia. La voirie sera mise en sens unique (vers la rue Sainte du Chêne). Cette mise en sens unique implique que les usagers sortiront par la rue de la Sainte du Chêne et emprunteront donc le croisement avec la rue du Stampia notamment à l'heure de pointe du matin, heure à laquelle ce carrefour est déjà fréquenté notamment par les parents venant déposer leurs enfants à l'école. [option 1] [...] C'est la raison pour laquelle il est recommandé d'évaluer la possibilité de maintenir l'accès par la rue du Stampia à double sens mais de prévoir l'accès par la rue Sainte du Chêne en sens unique limité (Vers la rue de la Sainte du Chêne). Cela permettrait aux habitants de rejoindre la N25 sans nécessairement passer par le carrefour formé par la rue Sainte du Chêne et la rue du Stampia mais d'empêcher le trafic de transit par la voirie du Projet. Les vélos pourraient quant à eux emprunter les deux accès dans les deux sens. [option 2] »*

Remarque : la limitation de la zone résidentielle dans l'étude d'incidence ne semble pas définie **planologiquement** précisément dans la partie « nord » du projet. Cela est important pour définir les aménagements à prévoir. Ainsi dans une zone résidentielle, la mixité des usagers est la règle. Une piste (ou une traversée) cyclable séparée n'est pas adaptée.

L'option 2 supra, si elle améliore potentiellement la circulation au carrefour Sainte du Chêne/Stampia augmente la charge sur la partie nord. **La sécurité autour des installations liées aux jeunes (à l'espace-jeune ou vers l'école de football) et la circulation sur un axe cyclable régional et liaison importante au niveau communal sera encore plus dégradée par un passage supplémentaire de véhicules.**

2.2.4.1.1 Percolation

La nouvelle voirie pourra être utilisée comme raccourci pour accéder à l'école Saint-Joseph, en raison des facilités d'accès et des possibilités de stationnement, soit sur son emprise, soit « *au niveau de la rue Sainte du Chêne, [où il] prévu d'aménager un trottoir et des places de stationnement le long de la voirie* ». La distance à parcourir à pied sera d'une centaine de mètres. La tentation serait grande de classer alors la nouvelle voirie en « circulation locale », ce qui reviendrait à « privatiser » une voirie entretenue par les deniers publics.

2.2.4.1.2 Revêtement de la nouvelle voirie automobile

Les revêtements envisagés, pavés non jointifs et dalles gazon, peuvent selon leur modèle, leur mise-en-œuvre et leur entretien, être des pièges pour les personnes à mobilité réduite.

2.2.4.2 Cheminements piétons (sentiers) intégrés au nouveau projet.

Aucune réelle description des cheminements piétons entre la nouvelle voirie et le « ravel », mais il semble y en avoir deux selon les plans.

Pour l'un d'entre eux, au milieu du projet, il est spécifié que « *cette connexion [avec le ravel] est pourvue de quelques marches afin de palier à la différence de niveau entre les deux* ». **La présence des marches est inacceptable et est techniquement résoluble.** Pour le second, selon l'EIE « afin d'améliorer le confort des piétons, il est recommandé de prévoir une connexion piétonne entre l'extrémité de la voirie partagée disposant de pavés béton et le chemin cyclo-piéton présent en limite Ouest du Site. »

Enquête publique – SA Entreprises JAZY (PU/2026/8718/VL/PF)

2.2.4.4 Rue Sainte du Chêne

2.2.4.4.1 Portion entre le projet et la rue du Stampia

Extrait de l'étude d'incidence : « Pour finir, rue de la Sainte du Chêne, il est recommandé à la commune de prévoir l'aménagement d'un trottoir entre celui du Projet et la rue du Stampia. La voirie étant à sens unique et d'une largeur variant, selon WalOnMap, de 4,5 à 5,5 m, il est envisageable de prévoir l'aménagement d'un trottoir de 1,5 m ainsi qu'une bande de roulage de minimum 3 m ainsi qu'une bande cyclable suggérée. »



Remarque : L'auteur de l'étude n'a pas pris le temps de mesurer sur place, la largeur de cette voirie.

Pour justifier la création de ce lotissement, le promoteur invoque la proximité avec le centre de Grez. Ce cheminement sécurisé est donc nécessaire, mais sa mise en œuvre, aux frais de la commune semble-t-il, sera compliqué en considérant la disposition des lieux et la nécessité de faire cohabiter trois modes de déplacement. **Il faut en tous les cas porter cela en charge d'urbanisme.**

2.2.4.4.2 Carrefour avec le Stampia

Un plateau ralentisseur doit être intégré sur la rue du Stampia et porté en charge d'urbanisme.

2.2.5 Chemins et sentiers

2.2.5.1 Cheminements piétons (sentiers) intégrés au nouveau projet

Ces cheminements évoqués plus haut ne font pas l'objet d'un descriptif précis dans l'étude d'incidence et ne sont pas mentionnés comme tels dans l'avis d'enquête si ce n'est sous forme d'espace public : « Le projet porte sur la construction de 27 habitations unifamiliales, de leurs abords, d'une nouvelle voirie et d'espaces publics ». L'EIE ne précise aucun revêtement pour les cheminements piétons reliant la nouvelle voirie au « ravel » et ne précise pas s'ils sont accessibles aux cyclistes. Cette omission est problématique pour l'accessibilité PMR et l'entretien.

Nous considérons cela comme un manque majeur au regard du Décret voirie communale.

2.2.5.2 Sentier 138

L'étude d'incidence rappelle à trois reprises la présence du sentier 138.

« Selon l'Atlas des voiries vicinales de 1841, le Sentier n°138 traverse le Site. Son tracé n'est toutefois pas visible. [...] Suite à la présence du Sentier n°138 au travers du Projet, bien que celui-ci ne soit plus visible ou utilisé, il est recommandé de prévoir son déplacement. [...] Prévoir le déplacement du Sentier n°138 »

Soit ce sentier existe toujours en droit et la procédure entamée est incomplète puisque des bâtiments seront érigés sur son tracé.

Soit ce sentier n'existe plus en droit et donc l'auteur de l'étude n'a pas effectué les vérifications nécessaires.

NB. La consultation de l'Atlas des voiries vicinales de 1841 sur WalOnMap n'est pas suffisante pour avoir une certitude.

2.2.6 Impact du chantier sur la mobilité.

Selon l'EIE, « la circulation des véhicules des sous-traitants et des camions assurant la livraison des matériaux accroîtra le trafic sur les voiries locales. Tous les engins de chantier, les véhicules de livraison et les voitures particulières accéderont au Site via le futur accès connecté à la rue du Stampia. Les camions passeront donc par les infrastructures communautaires et sportives présentes au Nord du Site. Le chantier aura essentiellement lieu en journée la semaine, soit en dehors des heures d'utilisation des infrastructures communautaires et sportives, exceptés pour le mercredi après-midi [et des vacances scolaires NDLR]. Plusieurs recommandations sont émises afin de garantir la sécurité des usagers des infrastructures, du parking et du chemin cyclo-piéton :

- Evaluer la nécessité d'empêcher le stationnement au droit des 24 emplacements de stationnement à proximité de la rue du Stampia à certains moments clés du chantier, impliquant un charroi camion plus important. En

effet, un parking plus grand est disponible un peu plus loin et se trouve en-dehors de la zone traversée par les camions ;

- *Placer une signalétique annonçant la traversée de camions au droit du chemin cyclo-piéton ;*
- *Sensibiliser les chauffeurs et entreprises qui accèdent au chantier de l'utilisation de l'accès par d'autres usagers.*

Il est également recommandé de s'assurer à laisser le chemin cyclo-piéton libre pendant toute la durée du chantier. »

Ces éléments démontrent que la phase chantier aura un impact non négligeable sur la sécurité des usagers pendant de nombreuses années.

2.2.6.1 Création d'une nouvelle voirie comprise entre la rue de Stampia et la rue de la Sainte du Chêne: Justification de la demande de modification des voiries communales conformément au Décret du 06/02/2014 (fichier justificatif-decret-voirie.pdf)

2.2.6.1.1 Extraits et critiques :

- *Le projet est également directement voisin d'équipements collectifs tels que le terrain de football, le skatepark et la maison des jeunes, renforçant son intégration dans un environnement dynamique et propice à la vie communautaire :*
 - *Le lien n'est pas avéré.*
- *Le projet prévoit également une liaison pour les modes doux vers la piste cyclo piétonne existante, renforçant l'accessibilité du site et son intégration dans les mobilités douces locales :*
 - *Cette liaison n'est pas correctement définie et n'est pas accessible aux PMR*
- *Situé à proximité du terrain de football, de la maison des jeunes et du skate-park, le projet s'inscrit dans un environnement qui combine accessibilité, nature et vie communautaire. [...] Cette approche globale vise à harmoniser fonctionnalité, durabilité et esthétique, en répondant aux besoins des futurs habitants tout en respectant l'environnement et le tissu local :*
 - *Le tissu local est-il réellement respecté : par exemple l'impact sur la zone dévolue à la jeunesse ou sur la liaison cyclable.*
- *L'entretien des espaces sera facilité par la conception même du projet, permettant une gestion autonome et durable du site, en cohérence avec les standards de qualité et de respect de l'environnement.:*
 - *Qu'est-ce qu'une gestion autonome et durable du site ? Les voiries et les équipements de gestion hydrologique demande un entretien spécifique et régulier.*
- *Elle ne génère aucun trafic de transit, ce qui contribue à un environnement calme et sécurisé pour les riverains. [...] De par ses caractéristiques intrinsèques (sans issue et un cadre naturel), la voirie et l'espace public apportera calme et tranquillité aux riverains :*
 - *Nous avons déterminé que la nouvelle voirie pouvait devenir un axe de percolation pour desservir l'école St-Joseph. Elle n'est pas sans issue.*
- *Les personnes à mobilité réduite accèdent facilement aux espaces publics :*
 - *Les revêtements prévus peuvent poser un problème aux PMR. Cf. les escaliers de la liaison douce supra.*
- *Aucune incidence négative n'est à déplorer, au contraire, ce projet apportera de nombreuses incidences positives pour les résidents de ces futurs logements, telles qu'un espace naturel, calme et convivial :*
 - *Les incidences sur l'existant ne sont pas correctement évaluées.*

Nous ne pouvons que regretter l'indigence, les manquements, voire les erreurs de cette déclaration.

2.3 Gestion des eaux

2.3.1 Synthèse

L'analyse du projet met en évidence des incertitudes importantes quant à la gestion des eaux pluviales, principalement en raison d'investigations du sous-sol jugées insuffisantes. Le nombre limité de tests de perméabilité, leur répartition et leur profondeur ne permettent pas de garantir de manière fiable la capacité d'infiltration sur l'ensemble du site, en particulier dans un contexte de sols hétérogènes, de pente et de risques connus de colmatage.

Cette fragilité est susceptible d'affecter l'ensemble des dispositifs prévus — voiries, noue, tranchées de dispersion et équipements associés — dont l'efficacité repose directement sur une infiltration durable et homogène. En cas de défaillance, les risques de saturation, de débordement et de rejet vers les eaux de surface sont réels, avec un impact potentiel en matière d'inondation.

Par ailleurs, ces dispositifs impliquent un entretien régulier et rigoureux, représentant une contrainte technique pour chacun d'entre eux et financière pour la collectivité pour certains d'entre eux. L'efficacité de certains aménagements, comme les citernes, dépend en outre de leur usage effectif.

Enfin, certaines mesures compensatoires, telles que la création d'un terrain de football synthétique, peuvent accentuer ces contraintes en raison de leurs exigences propres en matière de gestion des eaux et de leur exposition aux aléas climatiques.

Dans ce contexte, il apparaît nécessaire de renforcer les investigations, de sécuriser le dimensionnement des dispositifs et d'anticiper des solutions alternatives afin de garantir la robustesse du projet face aux enjeux hydrologiques.

2.3.2 Estimation de l'imperméabilisation

Selon l'EIE, l'imperméabilisation du projet s'élève à 6.046 m² sur une superficie totale de 19.943 m², soit environ 30 % de la parcelle 523E. Cette estimation n'intègre toutefois ni les aménagements annexes (tels que les terrasses), ni les cheminements piétons au sein des espaces verts.

2.3.2.1 Terrasses

Une estimation complémentaire permet d'affiner cette analyse.

Extrapolation — Terrasses projet JAZY (27 logements)

Type	Surface de référence	Nb de logements	Total terrasses
4 façades	40,7 m ²	4	162,8 m ²
3 façades	41,7 m ²	20	834,0 m ²
2 façades	15,9 m ²	3	47,7 m ²
TOTAL		27	1 044,5 m²

Soit en moyenne **38,7 m² de terrasse par logement**. Cette surface de **±1 044 m²** de terrasses est absente du bilan d'imperméabilisation présenté dans l'EIE (Tableau 8, p.52), ce qui constitue une sous-estimation notable de l'imperméabilisation réelle du projet. **⚠ Limite du calcul** : la surface retenue est basée sur trois plans type. La surface réelle pour chaque maison pourrait être différente. Ce chiffre reste une **estimation par extrapolation**, pas une valeur vérifiée.

Enquête publique – SA Entreprises JAZY (PU/2026/8718/VL/PF)

Les terrasses peuvent donc être évaluées à environ 1044,5 m², soit près de 5,22 % supplémentaires de surface imperméabilisée.

Concernant les abris de jardin, en retenant une hypothèse moyenne de 5 à 15 m² par lot, adaptée à la taille des parcelles, l'estimation est la suivante : 3 maisons 2 façades, 15 m², 20 maisons 3 façades, 200 m², 4 maisons 4 façades, 60 m², soit un total de 275 m², correspondant à environ 1,38 % de la surface.

Par ailleurs, les cheminements piétons prévus dans les espaces verts, estimés à 33 m et 22 m de long pour une largeur conseillée de 2 m, représentent une surface supplémentaire de 108 m², soit environ 0,54 %.

Au total, ces éléments non pris en compte dans l'EIE représentent environ 7,14 % de surface imperméabilisée supplémentaire. L'imperméabilisation globale atteindrait ainsi près de 37,20 % de la parcelle, soit une augmentation d'environ 24 % par rapport à l'estimation initiale. Cet écart apparaît significatif et ne peut être considéré comme négligeable. Il est regrettable que l'EIE n'ait fourni ces données.

2.3.3 Investigations du sous-sol insuffisantes pour valider l'infiltration des eaux pluviales

Pour ce chapitre, nous vous invitons à consulter un hydrologue indépendant pour une contre-expertise. L'étude d'incidences (EIE) ne prouve pas que les sondages réalisés suffisent à garantir la capacité d'infiltration du sol pour tout le projet : site général, sous les voiries et dans les tranchées de dispersion des 27 maisons.

Ce que dit l'EIE : L'étude Geolys d'octobre 2025 (p. 49, Fig. 26, Tableau 7, annexe 3) décrit : « **5 tests de perméabilité + 1 forage de reconnaissance.** Profondeurs : **0,8 m** (tests) ; **2 m** (forage). Vitesse d'infiltration moyenne : **1,23 × 10⁻⁵ m/s** (divisée par 2 pour risque de colmatage). »

Ces résultats servent à dimensionner :

Zone	Superficie	Système d'infiltration
Toitures maisons	3 041 m ²	Citerne TEMPO + drains dispersants dans un massif par maison.
Voiries	3 250 m ²	Sous-fondation drainante (pavés/asphalte).
Noue	1 640 m ²	Infiltration sol + rejet limité.

[EIE, p. 53–55]

2.3.3.1 Pourquoi est-ce insuffisant ?

Seulement 6 sondages ont été réalisés sur 2 ha (20 000 m²), soit 1 tous les ~3 300 m². La norme GTI/SPW (Référentiel GEP/SPW Territoire) exige pourtant 3 tests par tranche de 2 500 m², soit 24 tests au total. En pratique, on recommande 1 test tous les 500–1 000 m² en zones critiques, ce qui impliquerait 20–40 sondages. La qualité des zones des massifs drainants est particulièrement importante à déterminer. Les profondeurs restent trop faibles (0,8–2 m), alors que la couche argileuse compacte commence dès 3 m selon l'INISMa 2018 (E.I.E p. 39). Avec des sols hétérogènes (carte CNSW) et une pente vers le nord, un risque de colmatage local n'a pas été testé.

Ce manque fragilise la gestion des eaux pluviales (30% imperméabilisation, E.I.E p. 52) et expose à des inondations comme en juillet 2021 (E.I.E p. 48)

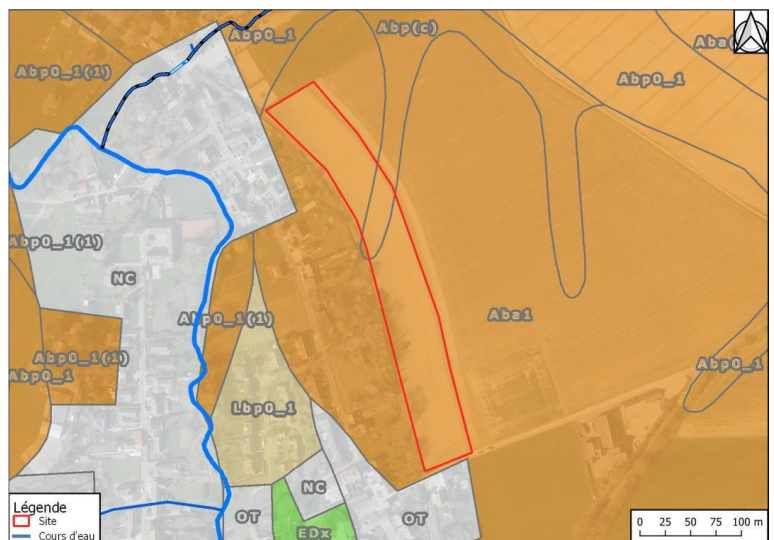


Figure 1 Carte des sols

Enquête publique – SA Entreprises JAZY (PU/2026/8718/VL/PF)

Remarque : Le colmatage des systèmes d'infiltration comme les noues, massifs ou drains résulte de l'accumulation de particules fines (sédiments, limons) qui obstruent les pores du sol et réduisent drastiquement sa perméabilité.

Origines principales : Sur ce site aux sols Abpc limoneux, avec une pente vers le nord et des champs adjacents, les causes principales sont le ruissellement des terres cultivées à l'est – dont les labours libèrent argiles et fines vers la noue et le site (direction nord-ouest) –, un sol limoneux naturellement sensible à la stagnation et au colmatage saisonnier lors de fortes pluies, les travaux de chantier qui compactent les sols via les engins et la boue de leurs roues, ainsi qu'un manque de tests en profondeur : les sondages à 0,8-2 m ont validé des sables limoneux perméables, mais la couche argileuse repérée dès 3 m au nord n'a pas été vérifiée.

Ce phénomène rallonge les temps de vidange (au-delà de 24 h), provoque des débordements et inondations, et nécessite un entretien régulier comme le curage annuel des noues.

Code	Texture/Charge	Drainage naturel	Description
Aba1	Limon peu caillouteux	a = Favorable	Sols limoneux bien drainés, secs ; infiltration rapide ; agriculture optimale.
Abp(c)	Limon modérément caillouteux	p = Imparfait	Sols limoneux humides, gleyifiés modérés ; drainage lent ; risque engorgement pluies fortes.

2.3.3.2 Risques concrets

La gestion des eaux pluviales repose sur une capacité d'infiltration suffisante à l'échelle de l'ensemble du site. Cela concerne notamment la voirie carrossable, qui peut devenir problématique si les performances attendues ne sont pas atteintes — d'autant que celles-ci peuvent se dégrader en cas de défaut d'entretien. Cette exigence s'applique également à la voirie piétonne perpendiculaire.

La performance d'infiltration de la noue est, elle aussi, essentielle. Enfin, les 27 tranchées de dispersion doivent présenter un niveau de qualité équivalent afin d'éviter tout rejet vers les eaux de surface.

2.3.3.3 Nos demandes

- Compléments avant le permis :
 - Procéder à des tests complémentaires : au minimum de 18 à 24 tests (couvrant 3/2 500 m², dont les voiries, la noue, les drains types), à une profondeur suffisante, voire une modélisation des variations sols/pente selon les outils disponibles.
- Compléments en suivi de chantier :
 - Tests post-implantation pour vérifier le colmatage qui engageront la responsabilité du promoteur et l'obligation d'offrir des solutions alternatives. Il faut donc envisager dès maintenant les possibilités de pallier ce manque.

Rappelons que les solutions alternatives comme les puits perdants sont interdites dans une partie de la zone comme le mentionne l'EIE : « Toutefois, la présence de la zone de prévention de captage pour l'extrémité Sud du Site implique une interdiction de réaliser des puits perdants, en ce compris ceux évacuant exclusivement les eaux pluviales (article R168 du Code de l'Eau). »

Un dimensionnement plus prudent, en jouant sur le facteur de sécurité et les temps de vidange pourrait offrir un plan B sauf pour les massifs drainants nous semble-t-il.

2.3.3.4 Sources et références :

Voir [annexe 5](#)

2.3.4 Impacts des dispositifs mis en place.

L'étude d'incidences indique qu'une noue paysagère sera aménagée le long de la limite est du site afin de collecter les eaux de ruissellement provenant à la fois des champs situés en amont, de la voirie infiltrante, des zones d'avant-cour des habitations et de certaines surfaces vertes orientées vers celle-ci. Les eaux seront ensuite évacuées vers un fossé existant au nord-ouest du site, lui-même relié au ruisseau via un pertuis. La noue présenterait une superficie d'environ 1.640 m² pour une profondeur de 0,50 m, soit un volume estimé à 820 m³, considéré comme suffisant pour gérer les eaux pluviales des espaces publics du projet, tout en jouant un rôle de sécurité en cas de ruissellement en provenance

des terres agricoles. L'étude souligne également la nécessité d'un entretien régulier afin de conserver ses capacités d'infiltration et son volume utile.

Toutefois, cette exigence d'entretien constitue une contrainte pour la commune. En outre, le bon fonctionnement du système dépend également du fossé de délestage et du pertuis, dont un éventuel sous-dimensionnement ou un défaut d'entretien pourrait entraîner des dysfonctionnements, notamment en cas de fortes précipitations, avec un risque de débordement des eaux excédentaires.

Les dispositifs tels que les revêtements, les noues, les citernes ou encore les tranchées de dispersion nécessitent donc un entretien régulierⁱⁱⁱ, notamment pour prévenir le colmatage des surfaces perméables. Pour les équipements publics, cela représente une charge financière collective, d'ampleur variable.

Par ailleurs, l'utilisation effective de l'eau stockée dans les citernes doit être démontrée. L'entretien des tranchées de dispersion, destiné à préserver leur perméabilité et éviter leur colmatage, doit être réalisé de manière annuelle ou bisannuelle selon les conditions d'usage et d'exposition. Il est donc essentiel que cet entretien soit effectivement assuré.

2.3.5 Compensation par un terrain de football : impact sur la gestion des eaux.

Le terrain de football à revêtement synthétique, envisagé comme mesure compensatoire, s'inscrit pleinement dans cette problématique. Par sa conception, il engendre des contraintes intrinsèques, notamment en matière de drainage et d'évacuation des eaux. De plus, son implantation le rend potentiellement exposé aux aléas climatiques. La cartographie des axes de ruissellement en donne une illustration claire.

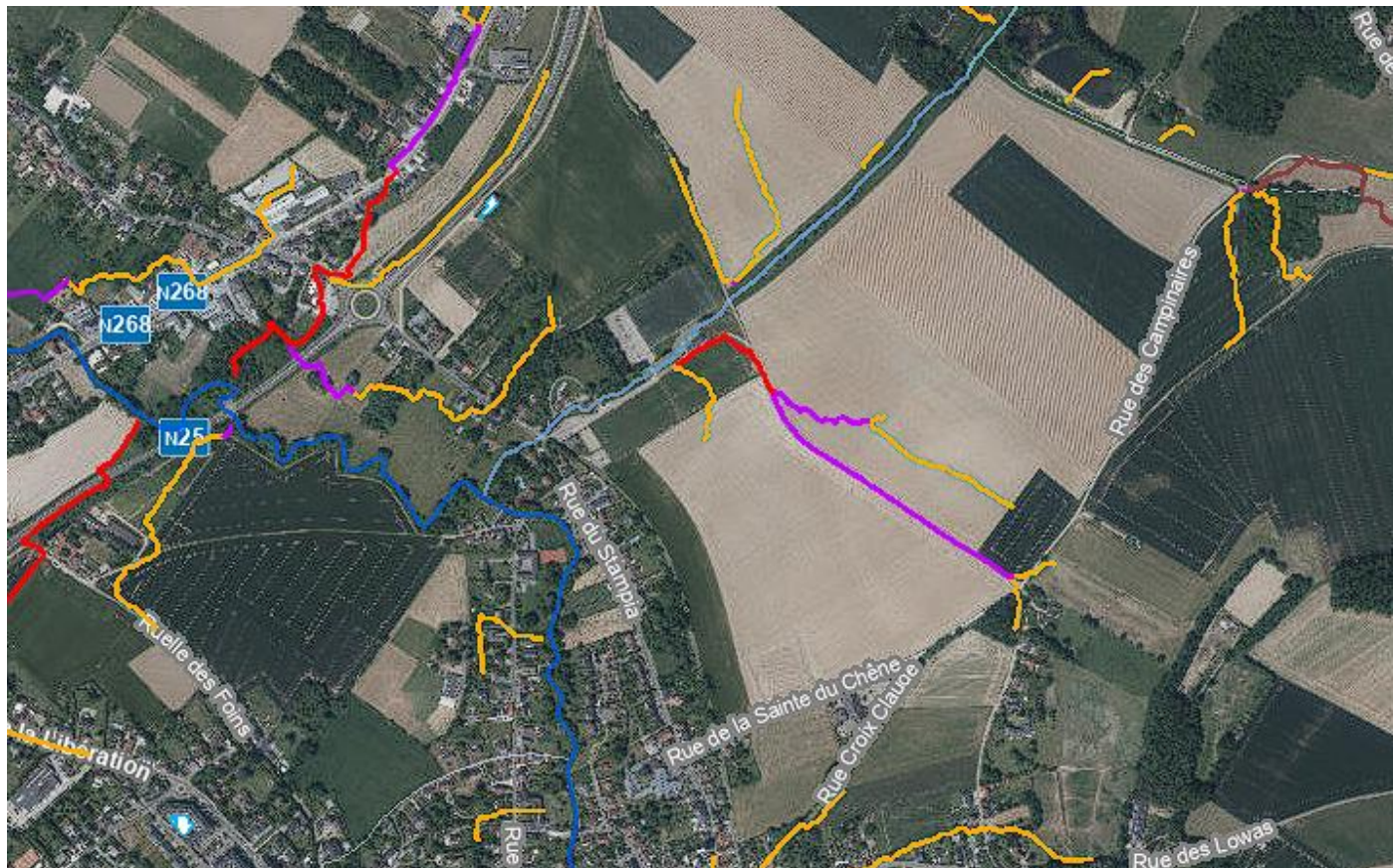


Figure 2 Carte des LIDAXES impactant le projet de terrain de football

2.4 Impact sur le paysage

2.4.1 Synthèse

L'étude d'incidences environnementales reconnaît la forte visibilité du site dans un paysage ouvert, en lien avec un périmètre d'intérêt paysager identifié et des vues remarquables sur la vallée du Lambais. Elle conclut toutefois à un impact limité, en s'appuyant sur le fait que le projet se situe en dehors du périmètre protégé et que des plantations devraient atténuer sa visibilité. Cette analyse est contestée. Elle repose en grande partie sur des références paysagères anciennes et sur une évaluation jugée incomplète des vues réelles, notamment en raison de l'absence de certaines perspectives clés et d'un reportage photographique insuffisant. Les observations de terrain mettent en évidence un impact visuel plus important que celui avancé.

Le projet entraînerait une transformation significative des perceptions paysagères : perte de vues ouvertes pour les usagers des chemins, dégradation de la qualité des promenades, et apparition d'un front bâti continu en lisière du village. Les aménagements paysagers prévus ne semblent pas suffisants pour compenser cette rupture visuelle ni pour préserver le caractère agricole et ouvert du site. Enfin, le projet apparaît en contradiction avec les objectifs communaux récents visant à préserver la ruralité et à limiter l'artificialisation des sols. Il est perçu comme une urbanisation marquée et peu intégrée, s'inscrivant en rupture avec le paysage existant plutôt que dans une continuité harmonieuse du tissu villageois.

2.4.2 Positions de l'auteur de l'EIE

L'auteur de l'EIE reconnaît que le site jouit d'une visibilité à longue distance, notamment depuis la N25 au nord-est, le village de Gottechain à l'est et la rue Sainte-du-Chêne au sud et sud-est, en raison des grandes cultures ouvertes à l'est. Il est situé en bordure d'un périmètre d'intérêt paysager (PIP) identifié au plan de secteur et repris dans l'ADESA (unité 9J, vallée du ruisseau Lambais), une vaste zone agricole qui valorise harmonieusement les villages perchés de Bossut et Gottechain sur leurs crêtes, grâce à une répartition équilibrée des étendues cultivées et des massifs boisés ; l'ADESA préconise d'ailleurs de maintenir et étendre cette zone d'intérêt paysager vers le nord jusqu'à la ligne de crête, en inscrivant prioritairement Gottechain, sans mentionner Grez-Doiceau.

Une ligne de vue remarquable (LVR18) existe à proximité à l'est, offrant une perspective prioritaire sur Bossut et Gottechain « noyés dans les arbres » de part et d'autre de la vallée du Lambais, bien que Grez-Doiceau et le site y soient également visibles sans être explicitement cités. L'étude conclut à un impact nul sur le PIP lui-même, puisque le site n'en fait pas partie, et relativise celui sur la LVR18 : les nouvelles constructions deviendront visibles en remplacement des cultures actuelles, mais seront masquées par les plantations prévues le long de la limite est (détaillées au chapitre 4), tandis que l'ADESA met l'accent sur les vues vers les villages principaux plutôt que vers Grez-Doiceau.

2.4.3 Nos positions

L'auteur du projet s'appuie largement sur les études paysagères institutionnelles de l'ADESA, réalisées autour de 2005, pour conclure à un impact paysager limité. Or la sensibilité du public aux paysages et à la qualité du cadre de vie s'est fortement accrue depuis vingt ans, et une analyse essentiellement méta, fondée sur des documents anciens et à petite échelle, ne suffit plus à apprécier finement les effets du projet sur les vues et les usages actuels du site.

Les vues 3D fournies dans l'EIE offrent par ailleurs une vision très partielle de la situation : aucune vue correcte n'est présentée depuis le chemin partagé le long de la limite ouest, ni au niveau du sol depuis le chemin n°14 ou depuis la rue de la Sainte du Chêne. Le reportage photographique joint au dossier reste lui aussi incomplet : il manque, à notre sens, des prises de vue représentatives à plus longue distance ainsi que des vues centrées sur les axes de promenade les plus utilisés. Nos propres visites de terrain viennent compléter ces lacunes.

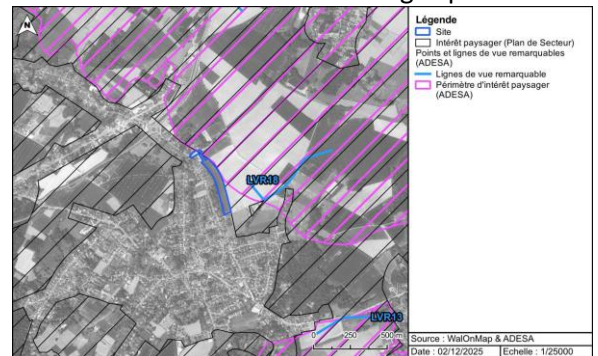


Figure 3 Carte des zones d'intérêt paysager au plan de secteur

Enquête publique – SA Entreprises JAZY (PU/2026/8718/VL/PF)

Sur base de ces observations, plusieurs constats s'imposent. Il est possible que certains riverains de la rue du Stampia ne disposent pas de vues directes sur le projet, mais rien ne permet d'affirmer que ce sera le cas de l'ensemble des habitants concernés (voir fig. 4). Pour les usagers du chemin partagé, la perte est évidente : la vue actuelle sur la campagne et les espaces ouverts sera remplacée soit par un « effet tunnel » (en cas de haies hautes et continues), soit par un environnement résidentiel composé de façades, clôtures, abris de jardin et arrières de parcelles, et non plus par un paysage campagnard. La qualité de la promenade s'en trouvera diminuée et il faudra parcourir plusieurs centaines de mètres pour retrouver un sentiment comparable d'ouverture paysagère.

Pour les usagers des chemins 14 et 10 et des sentiers 109 et 110, ainsi que pour les personnes circulant rue Croix Claude et rue de la Sainte du Chêne, l'impact visuel sera bien réel. Un nouveau front bâti, continu et lisible, apparaîtra en lisière du village. Quelques arbres plantés entre le champ et la nouvelle voirie ne suffiront pas à masquer la perception d'un lotissement compact, ni à recréer l'impression d'un paysage agricole ouvert. Les vues plus lointaines, notamment depuis l'est et le sud-est, ne sont pas davantage épargnées : là où l'on perçoit aujourd'hui la continuité des cultures et des pentes, on distinguera désormais des volumes bâtis réguliers et une emprise clairement urbanisée.

Ce projet contredit directement les objectifs communaux récents énoncés dans la Déclaration de Politique Communale 2024-2030, déjà cités dans l'EIE (p.71) : « Conserver la ruralité et l'authenticité des villages » et « limiter autant que possible l'artificialisation des sols ». L'implantation d'un lotissement compact en lisière de centralité villageoise, sur un terrain agricole en pente visible dans le vallon du Lambais, accélère précisément l'urbanisation galopante que la commune souhaite préserver, au détriment des paysages ouverts et de l'identité rurale soulignés par l'ADESA elle-même.

En définitive, la perception de ce lotissement, par ses volumes, son emprise et la régularité de son implantation, est celle d'un appendice urbanisé greffé en bordure du village plutôt que d'une extension organique du tissu existant. L'image qui s'en dégage est celle d'un bloc construit qui s'intercale brutalement dans un vallon jusqu'ici largement ouvert et agricole.



Figure 4 Arrière d'une maison de la rue du Stampia qui a vue sur le projet



Figure 5 vue à partir du "ravel"



Figure 6 Vue 3D aérienne ne rendant pas l'impact au niveau du sol



Figure 7 Vue du "ravel" ne rendant pas la situation réelle projetée



Figure 8 Vue des jardins

3 Conclusions : une urbanisation incohérente au regard des politiques communales, du PCDR et surtout des besoins de nos -futurs- concitoyens.

Nous soutenons d'abord que le projet devrait être refusé ou, à tout le moins, profondément modifié parce qu'il est en contradiction avec les orientations politiques récentes de la commune, en particulier **la Déclaration de politique communale 2024-2030**. Le projet compromet plusieurs objectifs communaux en même temps : il dégrade la mobilité douce, augmente les charges d'entretien pour la commune, artificialise près de deux hectares de sols aujourd'hui agricoles, n'apporte pas de réponse convaincante aux enjeux d'inondation et ne contribue ni à la diversification de l'offre de logements ni au développement de logements sociaux, abordables, intergénérationnels ou adaptés aux petits ménages. Dès lors que, par souci de cohérence avec ses propres engagements, la commune devrait refuser le projet.

Nous développons ensuite un argument distinct relatif au **Programme Communal de Développement Rural (PCDR)** abordé dans l'étude d'incidences. Ses auteurs présentent le projet comme partiellement compatible avec le PCDR 2023, tout en minimisant la portée réelle de ses effets. Or, selon notre analyse, l'urbanisation de deux hectares de terres agricoles pour y construire 27 maisons unifamiliales est en décalage avec plusieurs ambitions majeures du PCDR: la préservation des paysages et de l'identité rurale, la limitation de l'artificialisation des sols, la protection des ressources en eau et en sol, le développement du maillage écologique, la promotion de formes d'habitat plus adaptées aux besoins réels, ainsi qu'une transition énergétique plus ambitieuse. Nous reprochons aussi à l'étude d'incidences de se reposer sur des références plus anciennes, comme le SDC de 2009 et le plan de secteur, plutôt que de prendre pleinement en compte l'esprit du PCDR 2023.

Un autre argument central concerne le rôle déterminant joué par la **cession ou la mise à disposition d'un terrain communal**, en particulier la parcelle 107D, dans la faisabilité même du projet. Le second accès routier rendu possible grâce à cette parcelle n'est pas un simple élément de confort, mais une condition structurelle du projet tel qu'il est présenté. Sans cet accès complémentaire, le projet de 27 logements devrait être refusé ou fortement réduit, l'accès unique par le sud étant présenté comme insuffisant au regard des exigences d'une voirie suffisamment équipée et des contraintes de sécurité, de circulation et d'accessibilité pour les secours. Nous invitons ainsi à s'interroger sur le rôle joué par la commune dans la facilitation d'une urbanisation qui, sans cette intervention foncière, ne serait vraisemblablement pas possible sous cette forme.

Notre étude met également en cause le **mécanisme de compensation** envisagé autour du terrain de football synthétique. Elle considère que le lien entre la création de 27 logements et la participation à la réalisation d'un nouvel équipement sportif n'est pas suffisamment démontré, ni sous l'angle du besoin réel, ni sous celui de la proportionnalité. Par ailleurs, l'implantation d'un terrain synthétique dans une zone agricole et partiellement exposée à un aléa d'inondation soulève des interrogations juridiques et environnementales propres, notamment en ce qui concerne la nécessité d'un permis distinct, la compatibilité avec le régime des eaux, l'impact environnemental et l'intérêt général réel d'une telle mesure. Sans affirmer l'illégalité du montage, cette compensation appelle un réexamen approfondi.

Nous rappelons que **plusieurs questions que nous avons formulées dans le cadre de la réunion d'information préalable sont restées sans réponse claire**. Cela vise notamment des questions relatives à la typologie des logements, à la capacité des réseaux, à la gestion des terres, à la récupération éventuelle de la couche arable, à la mobilité, aux équipements locaux et à d'autres incidences concrètes du projet. Ces silences ou imprécisions affaiblissent la qualité de l'information donnée au public et empêchent une appréciation complète du dossier.

Sur le plan du **logement**, Nous affirmons que le projet ne répond pas aux besoins principaux de la commune tels qu'ils ressortent des données et analyses qu'il mobilise. Grez-Doiceau compte une forte proportion de petits ménages, alors que l'offre résidentielle reste dominée par de grandes maisons unifamiliales. Dans cette perspective, la création de 27 maisons supplémentaires du même type ne constituerait pas une réponse adaptée aux besoins en logements plus petits, plus accessibles, plus collectifs ou plus sociaux. Nous insistons aussi sur le déficit de logements publics et sur l'absence, dans le projet, d'une réelle mixité de typologies ou d'un effort en faveur des publics les plus fragiles.

Enquête publique – SA Entreprises JAZY (PU/2026/8718/VL/PF)

Dans un volet consacré aux **impacts humains, économiques et budgétaires**, nous considérons que les bénéfices annoncés pour la commune sont insuffisamment démontrés, notamment en matière de recettes fiscales nettes, de soutien aux commerces ou d'adaptation des services publics. À l'inverse, nous mettons en avant des coûts potentiels supplémentaires à charge de la collectivité pour l'entretien des voiries et des espaces verts, la gestion des aménagements hydrauliques, les pressions sur les infrastructures locales et les conséquences du chantier, notamment en matière de circulation de camions et de nuisances. Les retombées positives sont présentées de manière trop hypothétique, alors que les charges, elles, sont plus concrètes.

En matière de **biodiversité**, nous critiquons l'idée selon laquelle la faible diversité biologique actuelle du champ cultivé permettrait de relativiser l'enjeu de sa disparition. Une terre agricole non bâtie conserve un potentiel d'évolution vers des pratiques plus favorables à la biodiversité, alors qu'un lotissement fige durablement l'usage du sol, anthropisé, dans une fonction résidentielle. Selon cette lecture, la création de jardins privatifs et d'aménagements plantés ne compense pas la perte d'un espace agricole ouvert plus susceptible de contribuer au maillage écologique communal.

Le chapitre consacré à la **mobilité** avance que le projet entraînerait un recul réel pour la sécurité et la convivialité du site et de ses abords. Nous constatons notamment l'effet négatif de la nouvelle voirie sur les cheminements cyclables, piétons et cavaliers, les risques liés à l'augmentation du trafic, la possibilité d'un trafic de percolation (raccourci), ainsi que la dégradation de la sécurité aux abords de l'école de football, de l'Espace Jeunes et des rues voisines. Nous contestons aussi certains postulats de l'étude d'incidences sur le nombre d'habitants et le nombre de véhicules réellement générés par le projet.

S'agissant de la **gestion des eaux**, les investigations du sous-sol sont insuffisantes pour valider de manière robuste les hypothèses d'infiltration retenues. Le nombre de tests de perméabilité, leur profondeur et leur répartition ne permettent pas de garantir l'efficacité durable des dispositifs prévus, dans un contexte de pente, d'hétérogénéité des sols et de risque de colmatage. Selon notre analyse, l'ensemble du système de gestion des eaux pluviales — voiries drainantes, noue, drains, citernes et autres aménagements — repose sur des hypothèses encore trop fragiles, avec à la clé des risques de saturation, de débordement, d'entretien lourd et de transfert de charges vers la collectivité.

Enfin, nous remettons en question l'analyse de l'**impact paysager** retenue dans l'étude d'incidences. Le projet transformerait de manière significative la perception du site et de ses abords, en créant un front bâti continu dans un vallon aujourd'hui perçu comme largement ouvert et agricole. Les plantations prévues ne suffiraient pas à masquer cette urbanisation ni à préserver la qualité des vues depuis les chemins, les voiries voisines et les points de vue plus éloignés. Le projet est comme une extension urbanisée greffée en bordure du village plutôt qu'une insertion harmonieuse dans le tissu existant.

En résumé, nous construisons une opposition au projet autour de plusieurs lignes de force convergentes : contradiction avec la DPC, contradiction avec le PCDR, dépendance du projet à une cession de terrain communal, fragilité du mécanisme de compensation par le terrain synthétique, insuffisances de l'étude d'incidences, inadéquation de l'offre de logements, coûts et impacts collectifs mal évalués, atteintes à la biodiversité, dégradation de la mobilité, incertitudes sur la gestion des eaux et impact paysager jugé important.

Sur cette base, le sens général de notre étude est clair : il plaide soit pour un refus du projet, soit pour une révision profonde de son ampleur, de son accès, de sa typologie de logements et de ses mesures compensatoires.

4 Annexe 1 : Compensation et terrain de foot.

- https://www.uvcw.be/no_index/files/123-equal-contenudecis-j3.pdf
- <https://orbi.uliege.be/bitstream/2268/238166/1/Charges CATUs 2021.pdf>
- <https://www.wavre.be/sites/wavre/files/2023-11/Charges d'urbanisme - Note d'orientation - DEF 2023 10 30.pdf>
- <https://www.aide.be/services-aux-communes/documents-utiles/notes-techniques/40-note-techn-n-2-charges-d-urbanisme/file>
- <https://www.parlement-wallonie.be/pwpages?p=interp-questions-voir&type=28&idoc=141835>
- <https://www.cesewallonie.be/sites/default/files/uploads/avis/AT.24.34.AV AM-charges d'urbanisme.pdf>
- https://dial.uclouvain.be/pr/boreal/object/boreal:236639/datastream/PDF_01/view
- <https://infrastructures.wallonie.be/entreprises--non-marchand/nos-thematiques/infrastructures-locales/infrasports/expertiseboite-a-outils/demarche-qualite-des-synthetiques.html>
- <https://www.gsph24.com/reglementation-reach-quel-avenir-pour-les-terrains-synthetiques>
- <https://www.senat.fr/questions/base/2023/qSEQ231108984.html>
- <https://www.gsph24.com/etude-sur-la-presence-de-fibres-synthetiques-dans-les-eaux-fluviales-et-maritimes>
- <https://monjardinmamaison.maison-travaux.fr/mon-jardin-ma-maison/plantes-par-type/gazon/secheresse-pourquoi-il-ne-faut-pas-installer-un-gazon-artificiel-471111.html>
- <https://territoire.wallonie.be/storage/territoire/documents/content/page/codt/codt.pdf>
- <https://territoire.wallonie.be/storage/territoire/documents/content/page/mon-projet/dispenses-de-permis.pdf>
- <https://wallex.wallonie.be/files/medias/10/CoDT.pdf>

5 Annexe 2

- Déclaration de Politique du Logement Grez-Doiceau (2019) ; IWEPS Working Paper n°43 (2024) ; Recensement Statbel (2021) ; CWHD et CoDT.
- Données Démographiques IWEPS/Statbel (Grez-Doiceau/Wallonie)
- WalStat IWEPS – Fiche Grez-Doiceau (entité_id=25037). Démographie générale. https://walstat.iweps.be/walstat-fiche-entite.php?entite_id=25037 [2024-12-31]
- IWEPS Excel 2035. Projections pop./ménages communes. https://www.iweps.be/wp-content/uploads/2021/04/persppopcommunesiweps_2035-26_04_2021.xls
- DPL Grez-Doiceau 2019-2024. Répartition 2018, besoins 2035. <https://www.grez-doiceau.be/ma-commune/vie-politique/programme-politique/declaration-de-politique-du-logement-2019-2024/>
- IWEPS – Nombre/taille ménages Wallonie. <https://www.iweps.be/indicateur-statistique/nombre-et-taille-des-menages/> [2025-12-01]
- IWEPS RR44. Perspectives pop./ménages communes 2035. <https://www.iweps.be/publication/perspectives-de-population-et-des-menages-des-communes-wallonnes-a-lhorizon-2035/> [2025-11-03]
- IWEPS RR44 PDF. <https://www.iweps.be/wp-content/uploads/2021/04/RR44.pdf>
- Wikipédia Grez-Doiceau (Census 2021). <https://fr.wikipedia.org/wiki/Grez-Doiceau>
- IWEPS D013 Ménages juin 2025. https://www.iweps.be/wp-content/uploads/2025/06/D013-MENAGES-062025_Full1.pdf
- Études Logement/Urbanisme (Grez-Doiceau/Wallonie)
- IWEPS WP43 (2024). Gastuche/densification. <https://www.iweps.be/wp-content/uploads/2024/12/WP43.pdf>
- Fichier Excel IWEPS 2035 (contenu extrait).
- WalStat fiche Grez-Doiceau (contenu).
- Excel IWEPS info méthodologie.
- WP43 PDF (contenu).
- Réglementation (CoDT/CWHD)
- 10 mesures CoDT (Wallonie 2019). https://www.wallonie.be/sites/default/files/2019-05/codt_10mesures_hd.pdf
- UVCW Ancrage local logement. <https://www.uvcw.be/logement/focus/art-2361> [2026-01-25]
- CoDT coord. 2026. <https://territoire.wallonie.be/storage/territoire/documents/content/page/codt/codt.pdf>
- CWHD coord. 2020. https://wallex.wallonie.be/files/medias/10/CWHD_23042020.pdf

Enquête publique – SA Entreprises JAZY (PU/2026/8718/VL/PF)

- RWDH Droit logement communes (2024). https://rwdh.be/wp-content/uploads/2024/09/240925_fiches_communales.pdf
- SPW SDC. <https://territoire.wallonie.be/fr/page/schema-de-developpement-communal>
- Autres Wallonie (Finances/Mobilité)
- Wallonie PPP logements sociaux (2024). <https://www.wallonie.be/fr/actualites/creation-de-nouveaux-logements-sociaux-grace-au-partenariat-public-privé>
- État env. Wallon production logements. https://etat.environnement.wallonie.be/contents/indicatorsheets/MEN_2.html [2025-01-27]

Liens liés

- https://walstat.iweps.be/walstat-fiche-entite.php?entite_id=25037
- https://www.iweps.be/wp-content/uploads/2021/04/persppopcommunesiweps_2035-26_04_2021.xls
- <https://www.grez-doiceau.be/ma-commune/vie-politique/programme-politique/declaration-de-politique-du-logement-2019-2024/declaration-de-politique-du-logement-2019-2024/dpl-grez-doiceau-2019-2024.pdf/@download/file/dpl-grez-doiceau-2019-2024.pdf>
- <https://www.iweps.be/indicateur-statistique/nombre-et-taille-des-menages/>
- <https://www.iweps.be/publication/perspectives-de-population-et-des-menages-des-communes-wallonnes-a-lhorizon-2035/>
- <https://www.iweps.be/wp-content/uploads/2021/04/RR44.pdf>
- <https://fr.wikipedia.org/wiki/Grez-Doiceau>
- https://www.iweps.be/wp-content/uploads/2025/06/D013-MENAGES-062025_Full1.pdf
- <https://www.iweps.be/wp-content/uploads/2024/12/WP43.pdf>
- <https://www.iweps.be/publication/perspectives-de-population-et-de-menages-entre-2024-et-2042-en-wallonie/>
- https://economie.inbw.be/sites/default/files/2024-08/BW_en_chiffres_2023.pdf
- https://www.wallonie.be/sites/default/files/2019-05/codt_10mesures_hd.pdf
- <https://www.uvcw.be/logement/focus/art-2361>
- <https://territoire.wallonie.be/storage/territoire/documents/content/page/codt/codt.pdf>
- https://wallex.wallonie.be/files/medias/10/CWHD_23042020.pdf
- https://rwdh.be/wp-content/uploads/2024/09/240925_fiches_communales.pdf
- <https://territoire.wallonie.be/fr/page/schema-de-developpement-communal>
- <https://www.wallonie.be/fr/actualites/creation-de-nouveaux-logements-sociaux-grace-au-partenariat-public-privé>
- https://etat.environnement.wallonie.be/contents/indicatorsheets/MEN_2.html

6 Annexe 3 : Rapport de visite 13/06/2024 Lieu : Ecole de foot-Ravel-Stampia.

Participants : échevin de la mobilité, CEM, 5 Membres d’Avello.

6.1 Objectifs

Etude du nouveau dispositif proposé divergeant de la fiche PIWACY initiale

6.2 Descriptif, amendements et suggestions.

Les points renvoient au schéma ci-après.

1. Fin de la voie publique partagée.

1.1. Modification de la signalisation (propositions GRACQ) :

1.1.1. Suppression du B1

1.1.2. Une signalisation et des marquages appropriés doivent être prévus pour protéger les usagers, cyclistes et piétons. Il est possible de considérer les piétons comme protégés, par le simple fait que cela serait un « trottoir ». Il ne nous semble pas de même pour les cyclistes.

Enquête publique – SA Entreprises JAZY (PU/2026/8718/VL/PF)

- 1.1.3. Le placement d'un D10 – Signaux d'obligation – Partie de la voie publique réservée à la circulation des piétons et des cyclistes- ne peut pas être envisagé. Selon la sécuerothèque, il ne peut qu'être installé pour une piste unidirectionnelle.
 - 1.1.4. En matière de panneau, deux solutions nous semble-t-il seraient envisageables :
 - 1.1.4.1. Le placement d'un F99a réservé à la circulation des piétons, cyclistes. Attention au fait que les cavaliers autorisés en amont ne pourront plus utiliser cette portion de voirie.
 - 1.1.4.2. Déplacement du F101a au début de la cyclo-piétonne de la rue du Stampia. (Point2)
 - 1.2. NB. À 2.6 m, nous sommes en dessous des largeurs recommandées pour les trottoirs partagés.
 - 1.3. Correction de l'angle d'entrée du revêtement bitumeux (info commune) pour augmenter la fluidité .
 2. NB rue du Stampia, le D10 devrait donc être remplacé par un F99a réservé à la circulation des piétons, cyclistes (voir 1.1.3). (propositions GRACQ)
 3. Traversée automobile
 - 3.1. Couleur au sol largeur 2.6 m pour marquer l'existence du trottoir partagé. (Info commune)
 - 3.2. Les courbes devront être telles qu'elles permettent la fluidité du trafic. Voir figure 2 (info commune).
 - 3.3. Aucun pictogramme vélo ne peuvent être apposé dans ce cas de figure.
 - 3.4. Placement d'un STOP côté Stampia (Info commune) (voir point 2 de l'annexe1)
 - 3.5. Placement d'un STOP côté Foot (propositions GRACQ) (voir point 3 de l'annexe1)
 - 3.6. Rétrécissement de la bande de sortie côté foot – idem bande d'entrée (propositions GRACQ)
 - 3.7. Placement de casse-vitesse pour le cheminement auto de part et d'autre ([voir le type proposé](#)) (propositions GRACQ)
 4. Marquage au sol pour délimiter le cheminement piéton en provenance du Stampia côté Lambais. (Voir point 1 de l'annexe 1) (propositions GRACQ)
 5. Entrée et sortie des cyclistes sur la cyclo-piétonne (Voir point 4 de l'annexe 1)
- Point général : taille ou élagage des haies le long du ravel de la Sainte du Chêne au rond-point du Stampia.**
(propositions GRACQ)

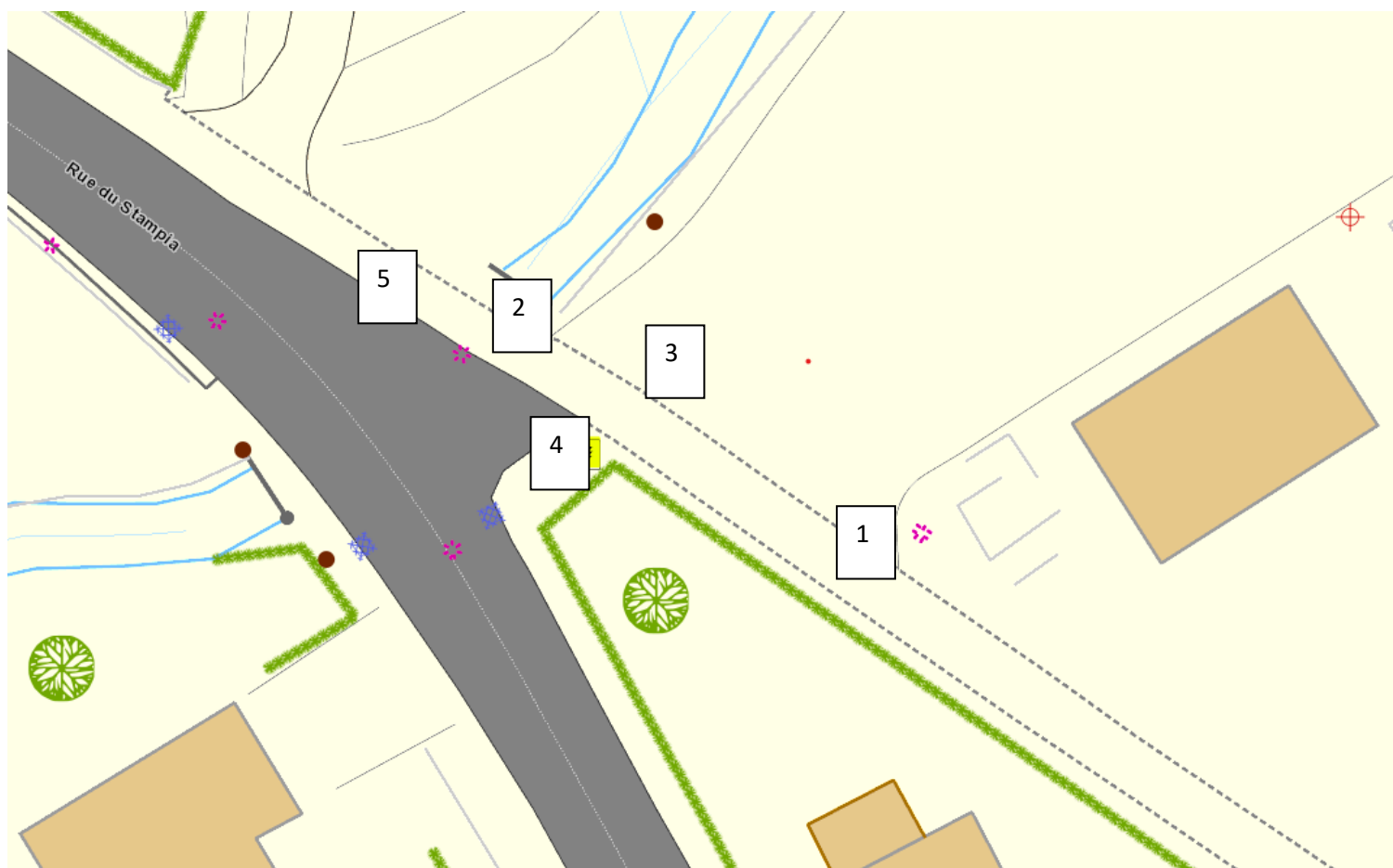


Figure 9

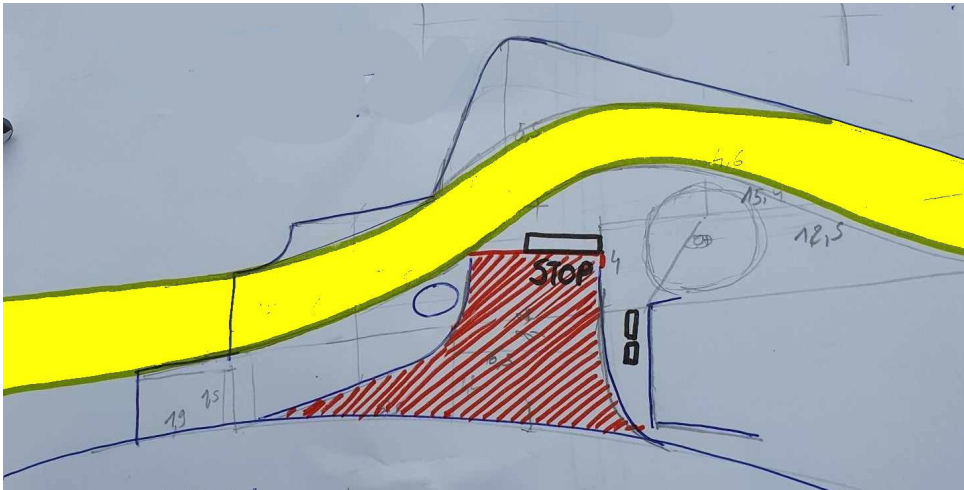
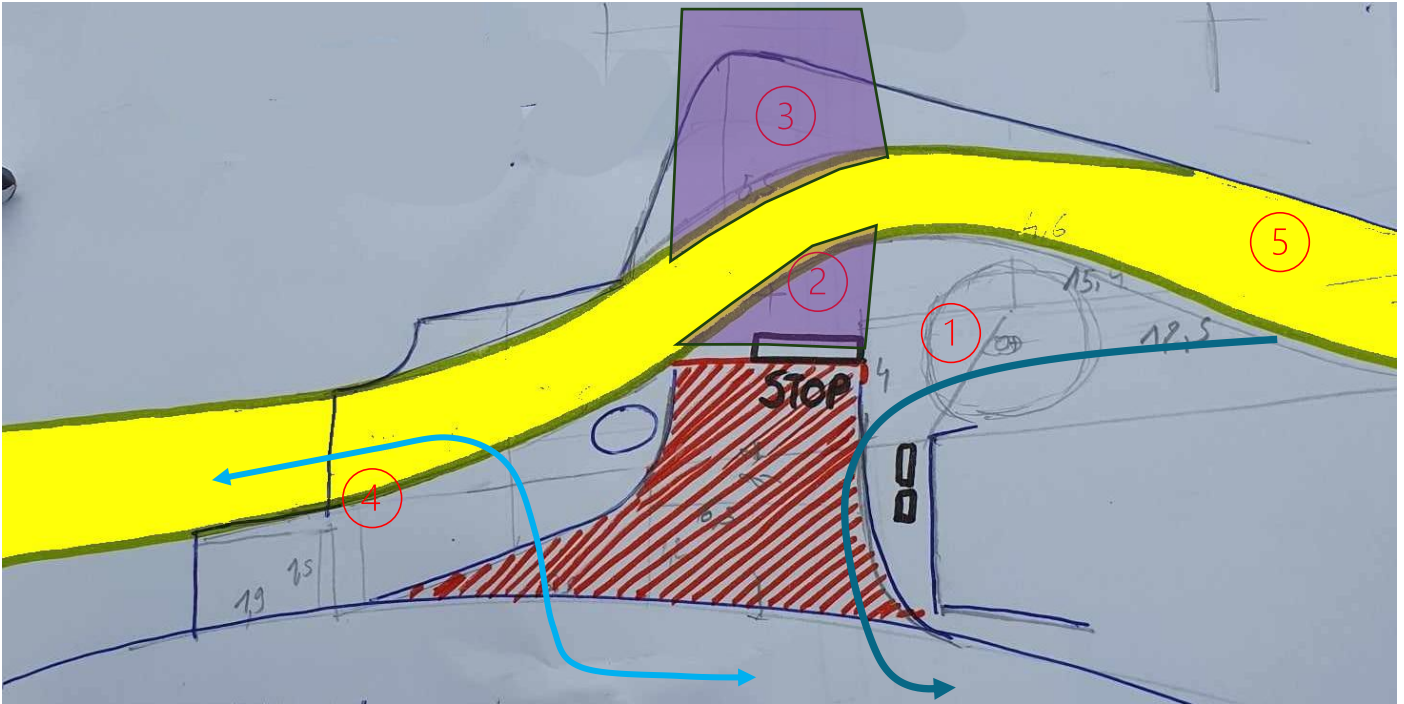


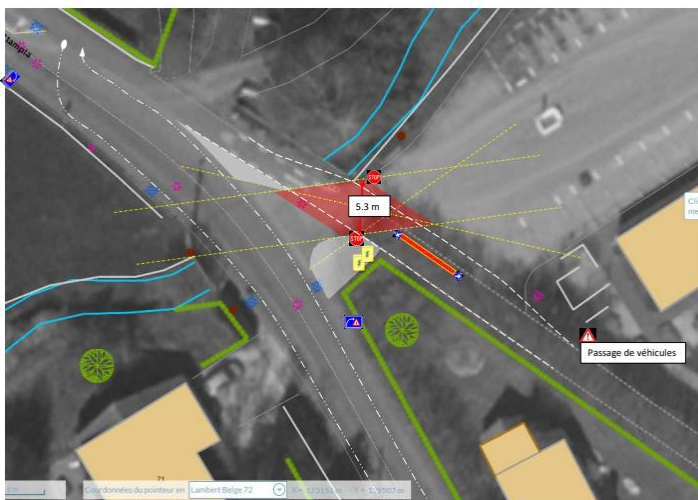
Figure 10

6.3 Autres éléments : Ecole de foot : sortie du parking



1. En référence à « Sur la photo « Chicane sortie », la zone située à gauche et délimitée par des « légos » deviendrait une zone apaisée, avec par exemple un banc et/ou un bac à fleurs. Dans un premier temps, les « légos » resteront vraisemblablement. », les aménagements envisagés ne doivent pas gêner la vision des automobilistes. Comment sera traité le passage des piétons qui viennent (par exemple) de la zone « skatepark » pour se rendre vers la rue du Lambais (Flèche verte) ?
2. Comment est traité la zone de stop ? Phénomène de croisement en biais si l'on s'approche de la zone protégée ou no man's land si l'on reste en l'état. Y aura-t-il des panneaux STOP ?
3. Idem
4. Comment est traité la sortie et l'entrée des cyclistes (et des piétons)(Flèche bleu ciel) de la cyclo-piétonne coté « Stampia » vers la rue du Stampia en direction du Lambais.
5. Comment est traité la sortie potentielle de cavalier du Ravel ?

Pour mémoire, nous remettons ci-dessous le schéma défini dans la fiche originelle qui nous semble encore pertinent, par sa capacité à conserver la fluidité du trafic, à permettre une lecture facile du dispositif et assurer la sécurité souhaitée.



7 Annexe 4 : Formulaire Décret Sols (Annexe VIII CoDT) : éléments potentiellement lacunaires au regard du pipeline OTAN/BPO

Dossier : JAZY SA — Permis d'urbanisme 21-281 — Grez-Doiceau — Déposé le 09/12/2025

7.1 Exposé du problème

Le formulaire réglementaire « Cadre Sols — Annexe VIII CoDT », requis dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme en Région wallonne, apparaît avoir été rempli de manière formellement conforme. Toutefois, certains éléments pourraient être considérés comme insuffisamment documentés sur le fond.

Le demandeur a coché la case « Non » au Cadre I, indiquant que les parcelles concernées ne figurent pas en couleur « pêche » dans la Banque de Données de l'État des Sols (BDES). Sur cette base, il a signé la déclaration sur l'honneur sans compléter le Cadre II. Cette démarche pourrait être jugée suffisante sur le plan strictement formel, mais elle pourrait appeler des vérifications complémentaires dans certaines circonstances.

Premièrement, l'absence d'inscription en BDES ne permet pas nécessairement d'exclure tout risque de pollution. La présence d'un pipeline, mentionnée dans l'étude d'incidences sur l'environnement (EIE, p. 136-137), pourrait constituer un indice de risque de contamination (notamment par hydrocarbures), selon son état, son historique et les éventuels incidents survenus.

Dans cette hypothèse, et si des éléments concrets de suspicion de pollution étaient établis, une obligation de notification à l'autorité compétente pourrait découler du Décret sols, notamment sur la base de son article 6. En l'absence d'indices objectivés, cette obligation resterait toutefois à apprécier au cas par cas.

Deuxièmement, le projet prévoit un changement d'usage des sols, passant d'un usage agricole à un usage résidentiel, ce dernier étant généralement considéré comme plus sensible. Un tel changement pourrait, dans certaines conditions, justifier une analyse complémentaire de l'état des sols, en particulier si des activités ou installations susceptibles d'avoir généré une pollution sont identifiées.

Dans ce contexte, le Cadre II.2 du formulaire pourrait, le cas échéant, être complété afin d'évaluer l'opportunité de mesures telles qu'une étude d'orientation du sol, sous réserve des conditions prévues par la réglementation applicable.

Troisièmement, le fait que la catégorie « transport de fluide » ait été cochée au Cadre II.1 pourrait être interprété comme la reconnaissance d'une activité potentiellement pertinente au regard du Décret Sols. Selon la qualification exacte de cette activité au regard des listes réglementaires, cela pourrait, le cas échéant, justifier un examen plus approfondi de l'état du sol. Cette interprétation dépend toutefois de la qualification juridique précise du pipeline concerné.

7.2 Observations et demandes susceptibles d'être examinées par l'autorité compétente

Dans ce contexte, l'autorité compétente pourrait, si elle l'estime nécessaire :

- Demander des compléments d'information relatifs au Cadre II du formulaire, notamment en ce qui concerne le changement d'usage (agricole → résidentiel).
- Examiner l'opportunité de solliciter une étude d'orientation du sol par un expert agréé, en particulier si des indices de risque sont identifiés le long du tracé du pipeline.
- Vérifier si les conditions d'une éventuelle obligation de notification au titre de l'article 6 du Décret sols sont réunies.
- Examiner l'applicabilité des obligations relatives à la gestion des terres excavées prévues par l'AGW du 5 juillet 2018 relatif à la gestion et à la traçabilité des terres, en fonction des caractéristiques du chantier.
- Vérifier si une autorisation spécifique serait requise pour toute intervention sur le pipeline, selon son statut juridique exact et les réglementations applicables (notamment en lien avec d'éventuelles infrastructures stratégiques).

7.3 Conclusion

En l'état, la déclaration sur l'honneur attestant du caractère « complet et exact » du formulaire pourrait être considérée comme juridiquement recevable, mais susceptible d'être discutée si des éléments complémentaires venaient à démontrer l'existence d'un risque non pris en compte.

Dans cette perspective, des mesures d'instruction complémentaires pourraient être envisagées afin de garantir une évaluation adéquate de l'état des sols et une information complète des autorités et du public.

8 Annexe 5 : Hydrologie

- EIE Jazy SA [, p. 39–55, annexe 3].
- Carte sols CNSW (Géoportail Wallonie).
- Référentiel GEP/SPW Territoire (juin 2023).
- GTI Infiltration/Rétention (nov. 2023).

A titre informatif, sources diverses

- <https://territoire.wallonie.be/storage/territoire/documents/content/publication/spw-referentiel-eaux-pluie-9-juin-2023.pdf>
- https://environnement.wallonie.be/files/inondations/documents_a_telecharger/GISER/GTI_infiltration_retention_guide_v2023_11.pdf
- https://environnement.wallonie.be/files/inondations/documents_a_telecharger/GISER/GTI_infiltration_retention_pasapas_v2023_11.pdf
- <https://www.ag-environnement.be/tests-dinfiltration-evaluation-de-la-permeabilite-des-sols>
- https://www.fichierecologique.be/resources/LCNSW_TableauSimplifie.pdf
- <https://inondations.brabantwallon.be/inondations/assets/doc/brochures/D-2023-11802-107.pdf>
- <https://geoportail.wallonie.be/catalogue/38c2a87e-d38a-4359-9899-9d4a6b9f0c2a.html>
- <https://www.bgns.be/bns/services/permeabilite-du-sol>
- <https://www.tauw.be/fr/actualites/nieuws/quelle-obligation-dinfiltration-des-eaux-pluviales-pour-votre-projet-de-construction-en-region-wallonne.html>
- https://www.mufa.be/uploads/2024/02/15_Référentiel_GDEP/PPT_Nouveau_référentiel_de_GIEP_HOTTON.pdf
- <https://ipalle.be/wp-content/uploads/2023/04/Infiltration-des-eaux-pluviales.pdf>
- <https://www.aquawal.be/fr/la-gestion-des-eaux-de-pluie-en-milieu-urbain.html?IDC=734>
- https://www.idelux.be/sites/default/files/2023-01/Note-gestion-des-EP-mars_2022.pdf
- https://jesuishesbignon.be/wp-content/uploads/2022/01/fiche_02_dimensionnement.pdf
- https://environnement.wallonie.be/files/inondations/documents_a_telecharger/Guide_PGRI_SPW_FINAL_UPDATED_JUNE24.pdf
- <https://environnement.brussels/citoyen/reglementation-et-inspection/obligations-et-autorisations/gestion-des-eaux-de-pluie>
- <https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/06/guide-technique-eaux-pluviales1.pdf>

ⁱ La **Déclaration de politique communale 2024-2030** de la commune de Grez-Doiceau est un document stratégique présenté au début de la législature communale par la majorité politique. Elle expose les grandes orientations, les priorités et les projets que les autorités locales souhaitent mettre en œuvre pendant les six années du mandat communal. Elle constitue ainsi une vision globale du développement de la commune et fixe le cadre dans lequel les décisions politiques seront prises.

Ce document sert principalement d'outil d'orientation et de planification pour l'action communale. Il définit les principaux domaines d'intervention de la commune — comme l'environnement, la mobilité, l'aménagement du territoire, la vie sociale et culturelle, la participation citoyenne, la gestion administrative et les finances — et précise les objectifs que les autorités souhaitent atteindre dans chacun de ces domaines. La déclaration permet également d'identifier les projets prioritaires et les actions envisagées afin d'améliorer la qualité de vie des habitants et de répondre aux défis locaux. Elle constitue en outre une base de travail pour l'élaboration du **Plan stratégique transversal**, qui traduit ces orientations politiques en objectifs opérationnels, moyens et calendrier d'actions.

La Déclaration de politique communale joue également un rôle important en matière de transparence et d'information des citoyens. En rendant publiques les intentions et les priorités de la majorité communale, elle permet aux habitants de comprendre la direction que souhaite prendre la commune et les projets qui pourraient être réalisés durant la législature. Elle sert ainsi de référence pour suivre l'évolution de l'action publique locale et pour évaluer, au fil des années, si les engagements annoncés sont effectivement mis en œuvre.

En résumé, la Déclaration de politique communale est un document central de la gouvernance locale : elle fixe les orientations politiques pour la durée de la législature, guide l'action de l'administration communale et informe les citoyens sur les projets et priorités qui structureront le développement de la commune au cours des années à venir.

ⁱⁱ Ont participé AVELLO, Chemins de Wallonie, EPURES, Tous à Pied.

ⁱⁱⁱ <https://territoire.wallonie.be/storage/territoire/documents/content/publication/spw-referentiel-eaux-pluie-9-juin-2023.pdf>