

Beauvechain le 10 août 2024, conseil communal du 26 août 2024

Interpellation citoyenne, MiTSCHE Jean-François - 1 rue DELAHAYE, 1320 Beauvechain

Depuis quelque temps, nous ressentons une pression immobilière sans précédent dans notre commune. En principe, les plans/programmes et règlements aident les autorités à encadrer ces situations et permettent à tous les demandeurs et aux citoyens d'être traités sur un pied d'égalité. Dans le cas de Hamme-Mille, c'est une vision actualisée pour les 20 prochaines années qui est nécessaire. Le dernier programme/règlement date de 2006, presque 20 ans et on s'en écarte sans arrêt.

Est-ce l'intérêt général ou les intérêts privés qui déterminent la politique urbanistique à Beauvechain ?

Le dossier EQUILIS est un cas d'école tant il couvre tous les enjeux liés à l'urbanisation. Cette question se pose vu l'absence de réponses à de nombreux problèmes que l'on retrouve dans le dossier EQUILIS. En voici quelques éléments :

Le projet EQUILIS sur une ancienne prairie inondable.

Jusqu'à dans les années 70, la zone entre la chaussée de Louvain, la rue des Messes, la rue GOEMANS et la rue Alfred Scheers était une prairie inondable. Les quelques maisons qui y ont été construites sont généralement surélevées et sans cave afin de prévenir les risques d'inondations. La directive du Ministre W. Borsu est claire, elle souhaite qu'on ne construise plus en zone inondable.

Avant l'arrivée du projet EQUILIS en septembre 2023, une demande d'extension du bassin d'orage était introduite par la province (avec sa première phase : la suppression de la cascade - rue Les Claines), ce bassin devant réguler les volumes d'eau qui étaient précédemment retenus dans la prairie "TAMET/EQUILIS". C'est donc la communauté qui devra supporter ces coûts alors qu'ils sont liés à une urbanisation privée... La province a-t-elle reçu un avis signalant ce potentiel conflit d'intérêt ?

Densification

Hamme est la composante la plus importante de Beauvechain (population & densité). EQUILIS est le plus grand projet de la commune, 130 logements (un village) (Chabu 97). La centralité voulue par la région demande plus que jamais une planification puisque la pression immobilière va se poursuivre surtout si l'on intègre le potentiel urbanisable ainsi que le potentiel de densification de l'habitat (Le cas Goosse où une maison se transforme en 1 magasin et 6 appartements).

On pourrait donc prochainement assister à une densification qui engendrera de nombreux problèmes, car ils ne sont pas planifiés.

Il en était de même pour une crèche

Celle-ci a été supprimée du projet et remplacée par une crèche d'initiative privée non coordonnée avec le projet EQUILIS, dont l'enquête publique fut menée hors des délais

légaux (pendant l'été 2023) par les autorités communales. N'était-il pas possible d'intégrer une réflexion globale sur les besoins d'une résidence service, d'une crèche, de locaux pour les scouts, etc. ?

Architecture

Attardons-nous 2 secondes sur la taille des balcons ? Oui, des balcons, et pas de véritables terrasses, en effet, il y a là juste la place pour 1 table et 2 chaises...

Pour vivre à la campagne sans accès à l'extérieur, est-ce bien acceptable ?

Que dire des gabarits, des dimensions des bâtiments, de la hauteur disproportionnée liée à leur profondeur. Avec 2 appartements sur la profondeur, la lumière ne traverse pas, ce qui empêche de bénéficier d'une lumière confortable tout au long de la journée.

Avez-vous vu les constructions à l'entrée de Jodoigne ? C'est pauvre comme architecture, non ? On a l'impression de se retrouver dans des HLM des années 50. De nombreuses communes développent des projets urbanistiques qui deviennent des références du point de vue des matériaux, de l'énergie, de la mobilité, des espaces verts. Ici, c'est un projet très pauvre qui démontre que l'ambition est financière avant tout.

Bilan énergétique

D'ici à 2030, dans moins de 6 ans, la commune s'est engagée à réduire son bilan CO2 de 50%. Un projet comme EQUILIS est construit avec des matériaux traditionnels très coûteux en CO2 (béton, brique, transport de marchandise, etc). Pourtant, des solutions alternatives existent qui obtiennent des résultats nettement plus intéressants pour stocker du CO2.

Ce projet va rendre impossible l'engagement de la commune alors qu'elle peut agir dans le cadre des conditions du permis.

Mobilité

Ce projet affecte l'ensemble de la mobilité du centre de la commune. Même l'ancien promoteur remettait en question l'ouverture de la voirie prévue rue des Messes.

Par ailleurs, le nouveau LIDL, situé à quelques dizaines de mètres du projet EQUILIS, ne devrait-il pas être connecté sur le nouveau rond-point ? Encore une absence de coordination... et de bon sens!

Prix des logements

Le promoteur annonçait un prix au m² entre 3.000 et 5.000 €, soit un appartement 1 chambre de 80m² x 4000 € (moyenne) = 320.000 €. Le prix de vente moyen à Beauvechain est de 312.000 € en 2023. Si vous vendez une maison au prix moyen du marché, vous ne pouvez pas y acheter un petit appartement ! (et ce sans compter les frais d'acquisition qui s'y ajoutent). Ces tarifs sont ceux pratiqués en Flandre. Malheureusement pour les habitants de la commune, une majorité des appartements et maisons sera vendue à des citoyens néerlandophones (qui dispose de moyens sont plus importants). Le projet EQUILIS ne répondra en rien au besoin urgent de logements pour nos jeunes et nos aînés.

ZÉRO Logement public

Ne faut-il pas imposer dans un projet aussi ambitieux la réalisation de logements publics ? Le souhait de la région est d'atteindre 10 % de logements publics... Soit au minimum 13 appartements et 3 maisons... et il n'en est rien. ZÉRO.

ZERO Charge d'urbanisme

La majorité actuelle a voté CONTRE la mise en place d'une politique transparente et cohérente de charges d'urbanisme qui pourtant permettraient de se constituer paisiblement un capital immobilier. (Beauvechain, actuellement, tente d'équilibrer son budget par l'augmentation des impôts locaux alors que la dette continue d'augmenter, - ainsi les citoyens qui paient pour une mauvaise gestion publique) !

Pour avoir un ordre de grandeur, le projet représente 60 millions €, 1.5 million € de conditions d'urbanisme (voiries, etc.). Il reste entre 3 à 5 millions de charges d'urbanisme supplémentaires : soit l'équivalent de 15 appartements. Où sont ces millions €, si aucune charge d'urbanisme n'est réclamée alors qu'elles sont légitimes. Que fait la commune ?

Les autres dossiers liés : Rue des épinoches, Cornelis ...

Le dossier EQUILIS n'est pas le seul, on apprend qu'un projet va arriver en lieu et place du garage Cornelis qui terminerait son activité en fin d'année. Le dossier couleur café est à l'enquête publique. Rue des épinoches, des terrains à bâtir sont disponibles pour la construction (commerces et logements). Tout cela demande coordination et planification, il n'en est rien. Ainsi, ne serait-il pas nécessaire de mettre en place un plan de développement commercial (PDC) afin d'éviter des concurrences dommageables entre certaines enseignes et activités commerciales ?

Les dérogations se multipliant sur chaque projet, on finit par se demander si le règlement d'urbanisme a encore une quelconque valeur. Sans plan, tout entrepreneur cherchera à imposer son projet. Nous avons entendu lors des consultations pour le PCDR que dans les prochaines années "*ces plans seraient actualisés en 2029*"... Mais, il sera trop tard. Nous devons actualiser les plans avant de commencer des projets.

La commune ne respecte pas ses propres règles

Dans SDS datés de 2005, il est identifié la réalisation d'un plan d'aménagement sur les terrains EQUILIS... alors pourquoi n'est-il pas mis en œuvre ? (Voir annexe)

Conflits d'intérêt, éthique, corruption, exemplarité ?

Conflit d'intérêt ne veut pas dire prise d'intérêt, et heureusement. Si des élus ont des intérêts dans le développement d'un projet, ne devraient-ils pas réaliser des projets exemplaires ? Ne serait-il pas normal que ce projet rassemble l'ensemble des ambitions de la région au niveau mobilité, énergie, logement public, accueil de nos aînés, espace public, patrimoine et bien évidemment charge d'urbanisme, architecture, urbanisme, participation citoyenne et transparence ?

L'avant-dernier prévoyait, par exemple, une résidence service avec plus de 60 lits, ce qui répondait partiellement à l'absence de lits sur notre commune. Dans le projet EQUILIS, cette résidence service a été supprimée.

Enquête publique

Lors du Conseil communal de début juillet, la majorité vote pour un projet d'ouverture de voirie... sans intégrer les remarques de l'enquête publique (80 pages de commentaires, remarques et propositions remises par les citoyens et le Collectif Citoyen). Quel sera l'avis de la commune, va-t-elle intégrer les remarques dans son avis ou fermer les yeux ? Quelle est la position de notre administration ?

Les membres de l'administration, confrontés à des erreurs techniques qui modifient la portée d'une décision, doivent tout mettre en œuvre pour apporter les corrections, sans quoi leur responsabilité peut être engagée ! D'autant plus si ces erreurs techniques leur ont été rapportées et s'il peut être prouvé que les autorités étaient au courant.

Enquêtes publiques qui ne servent à rien !

On peut se demander à quoi bon effectuer des enquêtes publiques si les résultats de ces consultations ne sont pas considérés.

Est-ce bien normal que les associations doivent aller en recours ?

Le combat est déséquilibré : d'un côté, un promoteur qui dispose de moyens financiers, juridiques et humains et, de l'autre, des associations et bénévoles, abandonnés par leurs autorités communales, qui doivent consacrer des centaines d'heures afin de défendre l'intérêt des citoyens et l'intérêt général. Les citoyens font le travail des élus !

Voilà presque des dizaines d'années que le projet est bloqué, bloqué par manque de concertation et de planification, c'est pourtant la condition pour réussir : un dialogue entre promoteur, citoyens et pouvoir public.

Il est temps de développer une politique cohérente !

Les promoteurs doivent devenir les partenaires de notre commune en acceptant que l'intérêt général et le bien commun soient des éléments incontournables.

Notre administration doit être attentive au traitement impartial dans tous les dossiers. Elle doit aussi montrer sa détermination à faire appliquer la réglementation de manière rigoureuse et agir pour actualiser les outils au plus vite.

Transformons cette situation en opportunité par l'exemplarité de nos élus !

EN CONCLUSION : Le dossier EQUILIS est-il l'arbre qui cache la forêt ?

À qui profite cette situation ? Les promoteurs dirigent-ils notre commune ?

Est-ce l'intérêt général ou les intérêts privés qui déterminent la politique urbanistique à Beauvechain ?

MiTSCHE Jean-François, 10 août 2024

1 rue DELAHAYE, 1320 Beauvechain - 0495298815 - 298815@gmail.com

Extrait du Schéma de développement communal (SSC du 15/02/2006)



Documents en annexe du courrier :

- Carte du SDS communal adopté en 2005
- Zoom sur les éléments de la carte (3 pages)
- Formulaire de demande pour l'interpellation

Adresse des destinataires

administration@beauvechain.be

etatcivil@beauvechain.be