

Le projet EQUILIS à l'enquête publique jusqu'au 6 mai.
Commentaires de MiTSCH JF, Citoyens1320.be

Enquête publique pour le plus grand projet immobilier sur Hamme-Mille se clôture le 6 mai 2024.

100 appartements,
30 maisons,
1600 m2 de commerces,
235 places de parking,
2 ronds-points...

Le plus grand projet immobilier d'Hamme-Mille, 130 logements, 250 parkings, soulève de nombreuses questions !

Quelques questions suite à l'analyse méticuleuse de ce dossier.

Pourquoi ce projet va-t-il nuire à notre commune ?

Pourquoi est-il indispensable de se mobiliser pour améliorer le projet ?

Pourquoi faut-il réaliser un Schéma d'Orientation Local avant de lancer la construction du projet ?

Pourquoi actuellement sommes-nous contre ce projet ?

Pourquoi la commune organise-t-elle une réunion pour présenter le dossier le 17 juin, soit 6 semaines après l'enquête publique ?

Voici quelques éléments de réponse (selon mon analyse)

Certaines personnes considèrent que ce projet doit s'installer, car cela fait 50 ans qu'il est attendu ! Actuellement, la majorité des habitants pense qu'il est important de développer un projet sur ce grand espace au centre du village. Néanmoins, faut-il bâcler un projet de cette importance ? Nous avons relevé de très nombreuses incohérences, raccourcis techniques, interprétations partielles, etc. Même au niveau architectural, ce projet donne l'impression d'avoir été bâclé (pour économiser quelques sous ?). Les habitants méritent mieux, qu'en pensez-vous ?

À ce stade, nous n'avons pas entendu beaucoup d'habitants s'opposer à des constructions au centre, mais nous avons entendu beaucoup d'habitants qui souhaitent être fiers de ce projet (mais ce projet est tristement banal, il ressemble très fort au projet à l'entrée de Jodoigne). C'est la logique du dialogue et de la co-construction qui devrait répondre aux attentes, ce que refuse le groupe financier Equilis... Imaginez dans le projet une halle, comme dans toutes les petites villes de France, qui pourrait accueillir nos commerces locaux. Non, ce n'est pas impossible, mais ce n'est pas proposé dans le projet. Celui-ci n'est qu'un projet de lotissement dortoir.

Dans le projet quelques surfaces commerciales sont prévues, en l'absence d'un Schéma Communal de Développement Commercial. Elles s'implanteront au détriment des commerçants actuels. Ne faut-il pas revoir le projet pour qu'il réponde aux enjeux au niveau inondation, mobilité, logement public, mixité sociale, développement commercial respectueux des commerces indépendants (sinon place aux grandes franchises) ?

Oui, alors il est temps de donner votre avis.

Enquête publique jusqu'au 6 mai 2024.

Ce projet va considérablement modifier votre commune (4 années de travaux et de nombreux problèmes). Le dossier est sur notre site : <https://citoyens1320.be/>

La commune a annoncé la tenue d'une réunion publique le 17 juin avec le promoteur.

Le 17 juin, 6 semaines après la clôture de l'enquête publique !!! Vous n'aurez plus rien à dire, réagissez avant le 6 mai...

Le dossier

Il impactera notre village, le centre de village, ses commerces, la mobilité et notre cadre de vie. Si certains aspects du projet semblent positifs, de très nombreux problèmes apparaissent et aucune solution n'est apportée dans la proposition. Les problèmes les plus importants identifiés à ce jour :

- terrain pollué, qui ne sera pas totalement dépollué (le terrain se situe sur la nappe phréatique)
- problème de mobilité au niveau du nombre de véhicules et des nouvelles voiries
- très pauvre architecture du projet
- bilan énergétique de la construction qui ne respecte pas les engagements de la commune pour 2030.
- manque d'intégration du projet dans le bâti existant
- nuisance du chantier pendant 4 ans pour les riverains, les commerces
- construction d'un rond-point au carrefour de Hamme-Mille (alors qu'une solution alternative 50x moins coûteuse existe avec l'installation de feux intelligents)
- Problème de mixité sociale (accès de ces nouveaux logements à quel prix ?) ...
- Toit pentu / toit plat (vu la taille des bâtiments le toit pente n'est pas adapté, les toits plat réduisent la pression visuelle

De plus, ce projet prévoit de nombreuses dérogations aux règles d'urbanisme applicables sur la commune (les principales) :

- construction sur 3 étages R+2+T (actuellement R+1+T)
- densité de logement X x supérieure à la densité actuellement autorisée
- construction en zone inondable

Le promoteur du projet, le groupe EQUILIS n'a pas jugé nécessaire de venir le présenter avant de commencer l'enquête publique. Les riverains se sentent désemparés devant un dossier de plus de 1000 pages qui aborde de nombreuses questions et qui en soulève beaucoup d'autres.

La commune annonçait en réunion publique le 11 avril ne pas devoir se prononcer sur le projet, puisque celui-ci sera délivré par la région. Ce qui n'est pas exact, parce que la commune peut remettre un avis, mais le ministre n'est pas tenu de le suivre.

L'enquête se clôture le 6 mai. À la suite de la mobilisation des riverains, la bourgmestre a annoncé la tenue d'une réunion le 17 juin pour présenter le projet, après la clôture de l'enquête publique le 6 mai... Un comble (alors que la commune mettait en avant la participation citoyenne comme priorité lors de ses vœux en ce début d'année), ce manque de transparence inquiète : pourquoi refuser la transparence dans ce projet ?

À ce stade, peu de voix se mobilisent contre le projet. Cependant, de nombreux habitants et plusieurs associations demandent au préalable, la réalisation d'un Schéma d'Orientation Local (SOL) et l'actualisation des règlements d'urbanisme pour éviter que des dérogations à répétition. (PAUSE BÉTON DISCUTONS !)

Sans ces préalables, le promoteur prend le risque d'un refus de permis ou de voir son permis cassé au Conseil d'État (la jurisprudence a déjà donné raison dans d'autres dossiers lorsqu'un projet était délivré sur base de trop nombreuses dérogations).

La situation fait penser à l'implantation d'un atelier pharmaceutique au milieu du village de Beauvechain en zone inondable (Le dossier BOIRON), celui-ci avait mobilisé 1200 citoyens. Ce

dossier est toujours au Conseil d'Etat, n'est-il pas possible de fonctionner dans le dialogue et la transparence ? Faut-il créer des conflits et des procédures vexatoires pour imposer des projets sans dialogue avec les riverains ?

Actualités concernant EQUILIS au conseil communal :

Conseil communal du 22 avril

Eric Evrard et Claude SNAPS ont interpellé la commune, ce lundi soir, au conseil communal. Ils demandent que cette enquête publique se clôture le 15 juillet pour permettre aux riverains de s'informer lors de la réunion du 17 juin et d'avoir le temps d'introduire les remarques.

La commune doit revoir la période d'enquête publique. Si la commune ne trouve pas de solution, cela démontrera à la population l'absence de considération des citoyens. L'objectif d'une enquête publique est d'informer et d'améliorer le projet, notre commune doit en tenir compte.

La commune a voté contre cette proposition !

Dans le même conseil communal, le 22 avril, Eric Evrard et Claude SNAPS posent la question des charges d'urbanisme sur Beauvechain et demande comment elles sont intégrées dans le projet EQUILIS. En effet, un projet de cette ampleur est l'occasion de négocier une forme de rétrocession de quelques logements (maî selle peut aussi intégrer des éléments comme : crèche, halle commerciale, espace culturel, etc.) au bénéfice des pouvoirs publics (vu la taille du dossier, cela se chiffre en millions d'euros).

La commune a voté CONTRE cette proposition !

Mais alors, où va l'argent de ces charges : entre 1 à 2 millions manque dans le dossier

Actuellement, il y a bien quelques conditions d'urbanisme dans le dossier (voiries, etc. pour moins de 2 millions - le projet global représente un montant estimé de 50 à 60 millions, en sachant que le promoteur réalisera entre 25 à 35% de marge, les charges d'urbanisme devraient être proportionnées et donc négociable) - perte pour la communauté et la commune 2 millions, sans compter l'agrandissement du bassin d'orage, plus de 1 million) ! 3 millions perdus dans la nature actuellement. Il faut impérativement que cette négociation soit transparente, la commune va essayer de persuader la population que les aménagements du terrain sont déjà suffisants, ce ne sont pourtant que des conditions d'urbanisme.

La commune a répondu qu'on n'introduisait pas une demande de vote sur une question aussi complexe en fin de mandature, mais alors pourquoi un tel dossier arrive en fin de mandature ? 2 poids 2 mesures.

La commune a essayé de faire croire que les conditions d'urbanisme valaient pour les charges, ce n'est pas le cas. Une échevine a expliqué que les charges d'urbanisme pour le lotissement du Nouveau Chabu avait été réalisée avec l'espace de jeu pour enfant ! (alors que ces infrastructures étaient des conditions d'urbanisme et pas des charges).

La commune (et le promoteur) refusent un dialogue sur ces questions, elle essaye de discréditer les acteurs qui analysent et proposent des solutions, il est temps d'avoir un véritable débat et de mettre de l'ordre dans ces dossiers.

Je suis à votre disposition

MITSCH JF
Citoyens1320.be

PS: en annexe, un article publié dans la Capitale sur ce dossier