

## **Conseil communal de Beauvechain – Séance du 26 février 2024**

### **QUESTION DE L'INTERPELLATION CITOYENNE**

**portée par Mme Marie Gendebien, porte-parole du Collectif des 6 associations citoyennes**

"Mme la Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les échevins et conseillers communaux,

Je prends la parole au nom du collectif citoyen qui regroupe 6 associations citoyennes de notre commune, à savoir : AEB, AESAHM, BZV, Citoyens 1320, le Comité Saint-Corneille et Touche pas à ma cascade.

Depuis quelques mois, les projets immobiliers d'envergure se multiplient à une cadence effrénée : certains, dévastateurs, s'ils devaient être menés à bien ; d'autres, légitimes, mais démesurés ; tous, discordants, leur gestion au cas par cas constituerait une sérieuse menace pour nos villages.

Hamme-Mille, en particulier totalise déjà 10 projets ambitieux et d'autres se profilent à l'horizon,...

Menaces sur l'environnement et sur l'intégration urbanistique harmonieuse, artificialisation des sols, risques d'inondation et de ruissellement, menaces sur le patrimoine bâti même quand il est repris et épinglé comme « important » à l'IPIC, menaces sur le patrimoine paysager, ... bref menaces sur la ruralité de nos villages.

Le but, ici, n'est pas d'inventorier tous ces projets ; la liste a été publiée et votre service Urbanisme la maîtrise parfaitement.

Nos villages, vous et nous y tenons, les aimons, aimons l'esprit qui y règne depuis des décennies, dans le respect des valeurs qui le sous-tendent.

Nous ne souhaitons pas voir leur identité galvaudée par la voracité de promoteurs immobiliers ou architectes sans scrupules, par l'avantage égoïste et immédiat du profit économique ou de l'opportunisme politique.

Si tous ces projets sortent de terre, la densité va s'envoler et nous serons confrontés à de sérieuses nuisances. Le point de non-retour, malheureusement, sera franchi !

Les 6 associations de citoyens dont je suis la porte-parole, ont tiré la sonnette d'alarme, en vous adressant un manifeste, il y a plus de 2 mois. Nous espérons un écho favorable de votre part ou au minimum une réponse polie.

Malheureusement, en échange, nous n'avons entendu qu'un silence assourdissant !

De leur côté, des citoyens également, vous transmettent régulièrement leurs observations, leurs réactions par rapport à des demandes de permis ou des avis d'annonce de projet.

Leur démarche reste désespérément sans réponse...

Dès lors, tous, nous nous questionnons, et la confiance en prend un coup.

Une situation qui nous attriste et nous déstabilise dans cette période préélectorale si sensible.

Cette politique de l'autruche nous interpelle !

C'est pourquoi, nous vous demandons fermement d'avoir la lucidité, le courage, la détermination et la volonté politiques de reconnaître l'importance de la situation, Devant ce risque de laisser libre cours à un aménagement incohérent de notre territoire, nous vous demandons d'avoir l'énergie de tout mettre en œuvre pour garantir la cohérence de l'aménagement de la zone péri-urbaine de Hamme-Mille.

Les outils d'urbanisme prévus dans le CoDT et dont la commune s'est dotée (GCU et SDC) constituent un cadre qui empêche les dérives urbanistiques. Ils font systématiquement l'objet de multiples écarts dont certains de grande ampleur. Je citerais 2 exemples, parmi d'autres, la crèche du CRFE qui présente une dizaine de dérogations et le projet Goossens, un bâtiment R+3, à toit plats et en fond de terrain, toutes mesures interdites par le GCU. Une autorisation éventuelle de votre part créerait un fâcheux précédent !

En définitive, une vision globale et le respect du cadre réglementaire de référence sont indispensables !

Dès lors, vu l'urgence et la nécessité d'éviter les dérives, nous vous demandons qu'à l'instar de nombreuses communes de Wallonie et du Brabant wallon - Jodoigne, Ottignies-Louvain, la-Neuve, Wavre, Mont-Saint-Guibert, Grez-Doiceau,.. et tout récemment Perwez - vous vous engagiez résolument à initier immédiatement et mener à son terme l'élaboration d'un S.O.L., Schéma d'Orientation Local, sur Hamme-Mille, la principale concernée, cadre indispensable avant d'autoriser tout nouveau chantier.

Vu ce constat, pouvez-vous, comme élus représentant les citoyens de Beauvechain, « mettre le béton sur pause » et suspendre tout projet immobilier de grande ampleur le temps de définir dans un processus réellement participatif les besoins en matière de logements, de services et d'infrastructures ainsi que le cadre de l'aménagement et d'un développement harmonieux de l'avenir de Hamme-Mille, au travers d'un S.O.L. ?

Mme la Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les échevins et conseillers communaux, nous vous remercions de l'attention accordée à cette question brûlante d'actualité au vu des nouveaux défis et orientations urbanistiques.

Et ce, au nom des 6 associations, des centaines de leurs membres et sympathisants, et des nombreux citoyens qui adhèrent à notre démarche."

#### **REPONSE DE LA BOURGMESTRE, Mme Carole GHIOT**

"Madame GENDEBIEN,

Nous vous remercions pour votre interpellation citoyenne introduite au nom du collectif qui regroupe 6 associations citoyennes et qui traduit une préoccupation légitime quant aux enjeux et défis que représente l'urbanisation et le développement des projets immobiliers sur le territoire communal.

Vous nous invitez à tout mettre en œuvre pour garantir la cohérence de l'aménagement de la zone péri-urbaine de HAMME-MILLE. Pour ce faire, vous invitez le Conseil communal à s'engager à initier immédiatement et à mener à son terme l'élaboration d'un S.O.L., schéma d'orientation local, sur HAMME-MILLE, et ce avant d'autoriser tout nouveau chantier.

D'emblée, le Collège communal a toujours été soucieux d'adopter en tout temps des positions urbanistiques et environnementales qui s'inscrivent dans le strict respect tant de la légalité que d'une gestion parcimonieuse du territoire de BEAUVECHAIN.

A cet effet, nous ne pouvons vous rejoindre quand vous évoquez l'existence de dérives, nuisances ou menaces liées aux projets qui ont été autorisés par l'autorité communale au cours des dernières années. Néanmoins, nous préférons nous concentrer aujourd'hui sur la réponse à apporter à la proposition concrète que vous formulez.

A l'appui de votre interpellation, vous sollicitez plus précisément l'élaboration d'un schéma d'orientation local afin de suspendre provisoirement le développement de tout projet immobilier au sein du village de HAMME-MILLE.

Avant toute chose, nous devons rappeler que c'est le plan de secteur, arrêté par la Région wallonne, qui détermine le caractère potentiellement urbanisable des parcelles sises sur le territoire communal. Un SOL ne peut avoir pour objet ni pour conséquence de rendre inconstructibles des parcelles sises en zone d'habitat ou d'habitat à caractère rural. En effet, un schéma d'orientation local est un outil planologique à caractère indicatif qui détermine, pour une partie précise du territoire communal, les objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme, le tout en conformité avec le plan de secteur applicable. D'une part, il y a lieu d'insister sur le fait que, de manière constante, le Conseil d'Etat rappelle la distinction à opérer entre d'une part, le plan de secteur et son éventuelle révision, et d'autre part, les instruments à valeur indicative venant apporter des précisions quant aux différents zonages prévus et à l'urbanisation qui pourrait y prendre place.

Ainsi, la jurisprudence nous enseigne que nous ne pourrions pas, par le biais d'un SOL, donner une affectation différente de celle prévue au plan de secteur en écartant ses effets sur une partie significative d'une zone. Le Conseil d'Etat explique qu'un schéma d'orientation local qui supprimerait - même indirectement - le caractère urbanisable de parcelles situées en zone d'habitat serait entaché d'illégalité dans la mesure où il viderait le plan de secteur de tout effet pour lesdites parcelles.

L'objectif que vous proposez de poursuivre nécessiterait plutôt, pour différentes zones, une révision substantielle du plan de secteur; procédure de longue haleine et impliquant des compensations ainsi que des indemnités conséquentes que la Région wallonne ne pourrait accepter d'assumer.

D'autre part, la seule élaboration d'un schéma d'orientation local ne peut suffire à elle seule pour assurer un blocage automatique et temporaire de tout projet dans le périmètre visé. L'article D.IV.58 du Code du développement territorial permet certes de refuser l'octroi d'un permis d'urbanisme ou d'urbanisation, notamment lorsqu'un schéma d'orientation local est en cours d'élaboration. Néanmoins, cette faculté de refuser un permis en raison de la démarche d'élaboration de cet outil est temporaire, dans la mesure où le refus fondé sur ce motif devient caduc si le schéma n'est pas entré en vigueur dans les 3 années qui suivent la décision d'établissement. De plus, le refus fondé sur cette disposition doit expliquer en quoi le SOL en cours d'élaboration pourrait remettre en question le projet poursuivi et soumis à l'autorité. De plus, un refus de permis fondé dans l'hypothèse d'un recours introduit par le demandeur à l'encontre du refus de permis basé sur l'élaboration d'un schéma d'orientation local, le Gouvernement wallon ne sera pas tenu de confirmer la position du Collège communal, a fortiori lorsque nous serions dans l'impossibilité d'expliquer les raisons pour lesquelles l'élaboration de cet instrument serait de nature à imposer le refus temporaire du projet. Le pause béton temporaire que vous suggérez est insuffisant à cet égard.

La solution proposée par vos soins ne peut dès lors permettre de rencontrer les objectifs souhaités. D'autant que l'outil que vous proposez ne rencontrerait pas le besoin d'immédiateté exprimé ; celui-ci devant être élaboré par un auteur de projet que la Commune devrait désigner et qui devrait ensuite être validé par la Région wallonne. Il s'agit donc, temporellement, d'une procédure longue et qui ne pourra pas répondre à votre demande aujourd'hui.

Néanmoins, je vous rejoins amplement quant à la nécessité de disposer d'un outil planologique adapté, actualisé et adéquat rencontrant les besoins en termes de logement, de services et

d'infrastructures publiques, de la lutte contre l'artificialisation des sols, les risques d'inondation et l'étalement urbain. Nous sommes convaincus à cet égard qu'une révision de notre schéma de développement communal apparaît nécessaire, et ce afin de répondre aux enjeux majeurs susvisés. Ce processus de révision du schéma de développement communal implique aussi des procédures particulièrement longues. A l'aune des élections communales d'octobre 2024, l'initiation d'un tel processus à ce stade ne paraît pas opportun, devant être initié et suivi durant une seule mandature, afin d'impliquer l'ensemble des mandataires et de garantir la cohérence et la continuité de la démarche.

Ce travail sera bien entendu entamé lors de la prochaine mandature si nous sommes réélus. Je m'y engage fermement. Enfin, le Code du développement territorial fait actuellement l'objet d'une réforme afin notamment de répondre aux objections de réduction de l'étalement urbain et de l'artificialisation du sol. Parallèlement, le schéma de développement territorial est lui aussi en cours d'adoption. Son objectif est de permettre à la Wallonie de mieux anticiper et répondre aux besoins futurs de la population. Il me paraît dès lors quelque peu prématuré d'initier une révision du schéma de développement communal et inopportun d'entamer la confection d'un SOL.

Nous tenions à vous faire part de ces éléments et vous rassurer quant à notre volonté commune de préserver et protéger notre territoire. Un outil planologique pertinent, adapté et cohérent, s'inscrivant dans la lignée des objectifs portés par la Région wallonne permettra de poursuivre un développement cohérent et intégré de tout projet urbanistique.

Nous avons également entendu le besoin des citoyens dont vous êtes la porte-parole afin d'obtenir plus d'informations quant aux projets qui se dessinent sur l'entité d'Hamme-Mille. Le Collège et moi-même nous engageons donc à organiser une séance d'information en présence des différents demandeurs afin de permettre aux citoyens qui le souhaitent d'obtenir les réponses aux questions qu'ils se posent."

#### **REPLIQUE de Mme Marie GENDEBIEN, porte-parole du Collectif des 6 associations**

"Vous parliez de modifications du plan de secteur. Je pense que nous ne parlons pas d'abandon de projets ou de modifications de plan de secteur. Nous parlons simplement d'établir un S.O.L. qui permettrait d'établir une cohérence entre tous les projets immobiliers qui sont actuellement à Hamme-Mille.

Dans votre Déclaration de politique communale en 2019, vous affirmiez comme priorité essentielle de vouloir entretenir une culture ouverte transparente dans la conduite des actions et favoriser un processus participatif.

Mise sous pression, vous donnez le feu vert au lancement inopiné de la 3ème Opération de Développement Rural, Le PCDR n'est pas un SOL et ça, vous le savez très bien. Actuellement, pour tout nouveau projet d'urbanisme, sans SOL, on se réfère au GCU et au SDC, deux garde-fous qui s'érodent avec le temps et qui font systématiquement l'objet de fameux écarts. Pratique que le Conseil d'Etat invalide et, comble de l'histoire, leur mise à jour est prévue pour 2029, quand tout sera construit à Hamme-Mille.

Certains de vos collègues Bourgmestres ici dans le Brabant wallon, comme à Perwez par exemple, je cite: « Oui, le SOL va protéger les habitants. » A Jodoigne: "un SOL, une réelle opportunité pour le centre-ville". A Ottignies-Louvain-la-Neuve: "un SOL aussi pour l'Esplanade". Vous nous dites que réaliser un SOL sera trop long et que les projets ne peuvent pas être gelés pendant toute cette période. C'est navrant qu'il faille entendre ce genre d'argument. Le temps,

vous l'aviez. Le projet Ludaphar-Equilis est dans les cartons depuis des années. Le besoin de résidences pour seniors ne date pas d'hier, le besoin de crèche non plus, la gestion de la mobilité aussi.

Vous auriez donc dû ou pu prévoir un SOL depuis longtemps. Nos citoyens sont donc obligés d'acter un état de fait, une gestion sans anticipation. C'est inadmissible. Ce sont donc les promoteurs qui décident le futur de Hamme-Mille et pas les habitants.

Vous parlez du SDT. Le SDT, c'est un cadre qui définit les engagements, les défis ainsi que la vision souhaitée du territoire à l'horizon 2050. Ce n'est pas un outil de planification.

Je voudrais insister sur le fait que le SOL permet d'identifier précisément les besoins en logements, en services et en infrastructures pour un territoire donné. Il permet d'assurer une cohérence entre les projets privés et les projets publics de ce territoire. L'idée n'est pas d'abandonner tout projet, l'idée est de permettre une cohérence entre ces projets.

Un SOL est produit sous forme de carte qui permet de visualiser de manière très précise et très claire le territoire, C'est réellement l'outil qui est parfaitement adapté dans le cas de Hamme-Mille et qui aurait toute sa place ici.

Le SDT est le cadre mais n'est pas suffisant. Le SOL est, comme son nom l'indique, un outil de planification locale.

Puisque vous aimez les planches et la dérision, imaginez Hamme-Mille demain sans référentiel sérieux d'aménagement du territoire.

Le décor: Hamme-Mille en chantier permanent, un giratoire inadéquat, un rond-point et les voiries saturées, des immeubles de trois étages, un bric à brac de maisons, d'appartements et de commerces, un patrimoine immobilier anéanti et les Hamme-Millois en fuite à la recherche d'un cadre plus enchanteur.

Est-ce que c'est vraiment cela votre vision de rêve pour Hamme-Mille quand vous parliez dans la presse d'un nouveau visage pour notre village qui ne sera plus qu'une entité déstructurée sans âme ?

Madame la Bourgmestre, je termine avec ceci:

avant de dire non à un SOL, je vous demande encore, prenez la mesure de la gravité de la situation. Vous en avez l'autorité.

Etonnez-nous ! Ecoutez-nous ! Dites oui à un SOL pour Hamme-Mille ! Merci.

\*\*\*\*\*