

Réponse de la Bourgmestre Carole Ghiot à l'interpellation citoyenne du 26 février 2024

"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

La réponse du collectif après l'analyse des arguments avancés



Il s'agit en fait de suspendre momentanément tout projet important dans le périmètre visé par le Schéma d'Orientation Local (S.O.L.) demandé qui devrait couvrir la « centralité » de Hamme-Mille envisagée dans le Schéma de Développement Territorial (S.D.T.) de Wallonie !

Le bilan des cartes-drogations des projets principaux soumis à enquête publique et déjà accordés ou « accueillis favorablement » est lourd ; les infractions au CoDT quant aux prescriptions à respecter pour le déroulement des enquêtes publiques sont nombreuses ; le nombre de procédures d'appel d'offres ou de mise en concurrence auxquelles ne participe qu'un seul candidat trop nombreuses... !

Enfin, le cadre urbanistique actuellement d'application, à savoir le Guide Communal d'Urbanisme (G.C.U.), le Schéma de Développement Communal (S.D.C.), le Règlement Communal d'Urbanisme (R.C.U.) et les règlements de lotissements font systématiquement l'objet de fameux cartés. Pratique que le Conseil d'Etat invalide !

à 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 situées sur le territoire communal. **Un SOL ne peut avoir pour objet ni pour conséquence de rendre inconstructibles des parcelles situées 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 cartant 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.

1^{er} argument avancé :

L'existence contraignante du Plan de secteur de 1979

Tout ce que vous nous proposez ci-contre, n'entre nullement dans nos intentions et l'affirmer de votre part constitue un vrai procès d'intention ou une vraie désinformation voulue pour pouvoir discrédibiliser et refuser notre demande...

Le contexte dans lequel 7 à 8 communes du Brabant wallon et bien d'autres en Région wallonne ont mené à terme ou entamé un S.O.L. est exactement semblable au contexte dans lequel des projets importants sont introduits ou envisagés pour Hamme-Mille.

L'objectif que vous proposez de poursuivre n'cessiterait 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.

Ceci est une affirmation erronée et une vraie **fiction que vous ébauchez...** dans le même but.

Nous sommes bien conscients de la difficulté importante qu'implique une révision du Plan de secteur de 1979 et n'imaginons pas un seul instant de proposer une solution qui nécessiterait cette révision préalable...

Toutes les communes qui recourent à l'élaboration d'un S.O.L. (anciennement P.C.A.) se trouvent dans une situation similaire avec l'existence également d'un Plan de secteur ancien et contraignant.

Enfin, l'élaboration d'un S.O.L. est tellement normale et courante comme outil urbanistique que l'existence d'un S.O.L. est systématiquement interrogée dans l'élaboration d'un dossier de demande de Permis d'Urbanisme avec le concours d'un Architecte au formulaire annexe 4 - cadre 5
– Situation juridique du bien – Liste des documents du CoDT qui s'appliquent au bien et précision du zonage .

Votre argumentation basée sur l'existence d'un Plan de secteur et la nécessité de le réviser préalablement pour pouvoir élaborer un S.O.L est totalement non fondée !

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 de tablissement.

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.

2e argument avancé :

Le blocage automatique et temporaire de tout projet dans le périmètre visé

La référence et précision ci-contre confortent tout à fait le bien-fondé de notre demande et démarche et répondent totalement à ses objectifs. Nous sommes convaincus que, si une réelle volonté politique est présente, il est possible de mener l'élaboration d'un S.O.L. et sa mise en vigueur dans ce délai de 3 années ce qui motive le délai de 3 ans prévu par le législateur.

Ceci nous paraît tout à fait normal dans un état de droit ! Il appartient aux autorités concernées de justifier et d'expliquer clairement vis-à-vis du demandeur et des citoyens le refus fondé sur cette disposition ou pour quelles raisons le dossier dont question peut malgré le S.O.L. être autorisé et mis en exécution.

Soit comme vous le supposez vous-même, l'argumentation et les raisons pour fonder le refus ne sont objectivement pas pertinentes, et, dans un état de droit, il est normal que ce refus soit annihilé.

Même si cette argumentation est adéquate et pertinente, vous envisagez le cas où « le gouvernement wallon ne sera pas tenu de confirmer la position du Collège... ». Merci pour cette information mais nous attendons que le (futur) gouvernement

wallon, par sa décision éventuelle, ait à cœur de conforter le fonctionnement d'une région gérée démocratiquement en vue de l'intérêt général de sa population.

Le **pause bouton** 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 laboré 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 adapté 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.

3e argument avancé :

Le S.O.L. ne rencontre pas le besoin d'immédiateté exprimé

La solution de SOL et d'une « pause bouton » temporaire que nous proposons est celle à laquelle ont recouru des dizaines de communes en Région wallonne.

Nos objectifs ne diffèrent pas de ceux poursuivis dans ces cas similaires.

Notre « demande d'aujourd'hui » - ou plutôt d'hier car la demande d'un S.O.L. a été exprimée de plusieurs parts dans les jours qui ont suivi la R.I.P. d'EQUILIS le 4 septembre 2023 -, est une « pause bouton » que l'on peut estimer à 2 ou 3 ans, le temps d'initier et de laborer un S.O.L. pour la zone centrale de Hamme-Mille.

Cette pause et un processus diligent basé notamment sur la **volonté politique réelle de la Commune** pour mener ce S.O.L. à terme dans les délais les plus courts possibles, répondent tout à fait à notre demande.

Une réponse rapide et claire de la Commune suite à nos sollicitations groupées de début septembre aurait permis de gagner 8 mois ! En outre, la commune aurait pu anticiper bien davantage encore, en prenant cette initiative, par exemple, dès que le dossier précédant (Ludaphar) a été abandonné ...

4e argument : Plutôt une révision

du schéma de développement communal !

Merci de partager avec nous dans le texte ci-joint cette nécessité urgente qui justifie notre demande de Schéma d'Orientation Local pour le centre de Hamme-Mille !

Je suis convaincue 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 élus. 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.**

Je tenais 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 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 ou deux séances d'information en présence de chacun des demandeurs afin de permettre aux citoyens qui le souhaitent d'obtenir les réponses aux questions qu'ils se posent.

(Voir le texte suivant pp. 7 à 9)

Il y a urgence à élaborer un S.O.L. !

Qu'est devenue cette promesse formulée le 26 février eu égard au dossier EQUILIS dont l'enquête publique a démarré le 4 avril et court jusqu'au 6 mai et où une réunion d'information sera réalisée...le 17 juin, plus d'un mois après la fin de l'enquête publique... ?

(poursuite de la réponse du collectif après analyse des éléments avancés)

Le S.O.L. que nous demandons en **urgence** est justement

« Un outil planologique pertinent, adapté et cohérent, s'inscrivant dans la lignée des objectifs portés par la Région wallonne qui permettra de poursuivre un développement cohérent et intégré de tout projet urbanistique. » pour un périmètre déterminé.

La révision du SDC que vous évoquez et qui sera indispensable pour se mettre en conformité avec le SDT wallon en cours d'approbation, ne répond en rien à la demande précise que nous avons formulée :

1. Le champ d'application du SDC concerne toute la Commune de Beauvechain alors que le S.O.L. demandé concerne la zone centrale du village de Hamme-Mille...
Le « zoom » du S.O.L. est bien plus détaillé et pertinent que l'approche plus générale et « high level » du SDC...
2. Vous aviez déjà évoqué la révision éventuelle du SDC à l'aube de l'actuelle mandature en 2019 dans votre déclaration de politique communale. Rien n'a été entrepris jusqu'ici alors que vous concluez vous-même à la nécessité d'un outil adapté, actualisé, adéquat, pertinent....
La révision du SDC devra être menée pour l'ensemble de la Commune et est conditionnée par l'approbation préalable du SDT wallon.
Vous estimez vous-même aujourd'hui que cet outil révisé sera disponible - au plus tôt - pour la fin de la prochaine mandature, à savoir 2030 !!!
3. Vous estimez, vous-même, que les outils planologiques et urbanistiques actuels sont « faibles » (affirmation récurrente dans le diagnostic récurrent de la commune élaboré dans le cadre du PCDR).
Quid du GCU ? etc...

Bref, la solution alternative de la révision du SDC que vous mettez en avant est totalement inadéquate et inopportune tant sur la nature de l'outil et sur son champ d'action que sur le timing nécessaire pour le rendre opérationnel.

L'élaboration d'un S.O.L sur le centre de Hamme-Mille est **indispensable et urgente** car :

1. Dans le cadre du S.D.T. qui devrait être approuvé prochainement, Hamme-Mille va être dotée d'une centralité, zone centrale du village destinée à être densifiée en matière d'habitat.
2. Vous avez-vous-même affirmé que la densification de Hamme-Mille était un passage obligé pour pouvoir préserver la ruralité des autres villages de l'entité ...
(Séance du conseil communal récente lors de la discussion sur le projet de SDT).
3. Dans l'état actuel des choses, vous prévoyez que la construction du lotissement EQUILIS, le plus grand projet immobilier jamais envisagé sur Beauvechain, va se dérouler de 2025 à 2029, donc avant que le SDC adapté ne soit opérationnel !
4. La plupart des autres projets d'une certaine importance lancés ou envisagés dans la même zone vont se réaliser durant cette même période...qui verrait se concrétiser en quelques années le surplus de logements jugé nécessaire sur l'entièreté de la commune de Beauvechain jusqu'en 2035... (diagnostic du PCDR).
5. Enfin, nous craignons la tension immobilière certaine qui existe déjà et qui va certainement s'accroître sur notre bande de terre frontalière wallonne compte tenu de l'approche différenciée pratiquée par les deux régions flamande et wallonne en matière de « STOP béton », à savoir :
 - En Flandre (« Bouwshift »), dès 2040 !
 - En Wallonie seulement en 2050 !!!

Dans ce contexte, nous affirmons que l'élaboration du S.O.L. demandée est la seule réponse plausible à cette situation et aux circonstances particulières évoquées.

Nous ne pouvons accepter le marché de dupes que vous nous proposez, à savoir :

« attendre 2029 pour disposer au plus tôt d'un outil planologique et urbanistique inadéquat et devenu inutile vu la concrétisation des projets prévus dans l'intervalle de temps 2024-2029 » alors que le S.O.L pourrait être opérationnel comme référence indicative dès 2026 ou début 2027 avec suspension momentanée des projets prévus les plus impactants dans le périmètre visé tel que prévu par le CoDT.

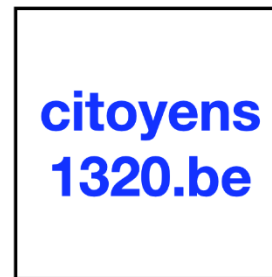
Choisir l'inaction de votre côté revient à vous ménager un créneau de quelques années, vide réglementaire urbanistique temporaire et suffisant (sauf à appliquer strictement le GCU et le SDC actuels !), vous permettant - dans une approche arbitraire - de « laisser passer » (« la commune fait boîte aux lettres, la Commune ne peut intervenir dans le projet privé d'EQUILIS, la Commune ne peut donner son avis dans ce projet, ...») et traiter au cas par cas la plupart des projets listés introduits par des promoteurs privés **sans aucun souci du développement intégré, cohérent et harmonieux de Hamme-Mille, du bien-être et du bien-vivre de nos concitoyens, du respect du visage, du patrimoine et de l'ambiance de notre village.**

Nous ne souhaitons pas connaître « Hamme-Mille demain sans référentiel sérieux d'aménagement du territoire. Le décor: Hamme-Mille en chantier permanent, un giratoire inadquat, 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? »

Nous avons difficile à comprendre pourquoi dans de nombreuses autres communes wallonnes (quelle que soit la couleur politique de leur bourgmestre et de leur majorité), un S.O.L. a pu être initié par la Commune et est utilisé sans aucun problème comme outil urbanistique et d'aménagement du territoire de référence dans les situations similaires à la nôtre et qu'à Beauvechain, par contre, nous nous heurtons à **un immobilisme intransigeant ...**

Les citoyens Beauvechinois (et en particulier) Hamme-Millois valent-ils moins que les Jodoignois, Perwezien, Ottintois-nor Louvanistes, Guibertins, Gréziens, etc...?

Le collectif des associations citoyennes de Beauvechain :



Lettre au Collège communal de Beauvechain
→ Conseil communal de Beauvechain
→ C.C.A.T.M. de Beauvechain
→ C.L.D.R. de Beauvechain

Copie au :

Fonctionnaire d'État du SPW
Fonctionnaire technique du SPW
Fondation Rurale de Wallonie
EQUILIS – Vincent Ferbus
R.T.B.F. – Hugues Van Peel

En annexes :

1. La lettre du collectif des associations citoyennes déposée à la Commune de Beauvechain le 15 décembre 2023
2. Le texte intégral de l'interpellation citoyenne en séance du conseil communal du 26 février 2024 et des réponses
3. Le texte intégral de l'interview de Carole Ghiot, Bourgmestre, sur Viva Cités-Brabant-Wallon le 27 février après 8h00