



Collège communal de Beauvechain
Place communale, 3
1320 Beauvechain

18 février 2021

Concerne : réaction enquête publique « projet Boiron »

Réf. LC/-1.778.511/PU CoDT-234/2021/S191.

Madame la Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les Echevins,

Action Environnement Beauvechain reconnaît que des efforts ont été réalisés mais continue à s'opposer à ce projet d'immeubles de bureaux, ainsi qu'il est dénommé à la page 6 de la demande de permis, essentiellement car ce projet n'a pas sa place à cet endroit-là. En effet, il ne respecte ni le Plan de secteur, ni le Schéma de développement communal, ni le Guide communal d'urbanisme. Il ne s'agit pas d'une simple pharmacie !

La parcelle est située en zone d'habitat à caractère rural au Plan de secteur et l'installation d'une entreprise comme celle-ci met en péril la destination principale de la zone et est incompatible avec le voisinage, malgré les arguments fallacieux avancés page 19 de la demande de permis. En effet, il nous semble erroné de dire que « *Les activités prévues par le projet entre (sic) donc a priori dans les activités visées par l'article D.II.25, al. 2 du CoDT* ». Il s'agit en effet de bureaux, salles de réunion, d'un open space commercial, d'un open space finances, d'un call center, d'un entrepôt et d'un laboratoire. Les activités de diversification dont question dans l'article s'appliquent aux exploitations agricoles et l'article D.II.36, §3 auquel il renvoie s'applique à la zone agricole.

Le projet contrevient également au Schéma de développement communal, qui définit la zone comme zone d'habitat à caractère rural traditionnel, et notamment à ses objectifs 1 et 5.¹ Notre association demande le respect du Schéma de développement communal qui stipule au point 4.4.2 « *Éviter l'urbanisation de zones inondables et refus du CBE lors de demande de permis d'urbanisme* ». Pour rappel, « *les parcelles concernées par la demande sont entièrement situées en zone d'aléa d'inondation faible* » (page 7 de la demande de permis). Le Schéma de développement communal souligne l'importance de la préservation des zones humides :

¹¹ **Objectif 1 : Structurer l'espace communal**

- Structurer les villages en fonction de leur typologie et en garantissant leur caractère rural.
- Confirmer et optimiser la spécialisation des villages de l'entité.

Objectif 5 : Valoriser le patrimoine et protéger les ressources

- Mettre en valeur le patrimoine bâti.
- Protéger et développer le patrimoine naturel dans le cadre du développement durable de la commune.

« La limitation de l'urbanisation dans les zones humides assure à celles-ci une protection. Celles-ci pourraient ainsi continuer à assurer un stockage temporaire d'eau en période de crues et permettraient de limiter les débordements en zone bâtie.

Occupation du sol : • La limitation de l'urbanisation dans les zones humides constitue une utilisation rationnelle de l'usage du sol.

Écosystèmes : • Les zones humides constituant des zones écologiques riches et originales, la limitation de leur urbanisation leur assure une meilleure conservation. » (SDC p.48)

Le projet est aussi en contradiction avec le Guide communal d'urbanisme en ce qui concerne l'implantation, la profondeur de bâtisse (32m au lieu de 10), le principe de hiérarchie entre le volume principal et les volumes articulaires (volume de liaison trop haut !), la disproportion des volumes secondaires et même l'enseigne (*« La publicité est interdite en aire de bâti rural traditionnel. »* page 40 GCU).

Cela donne des immeubles trop imposants (avec une porte d'entrée vitrée monumentale !) qui ne s'intègrent pas dans l'aire de bâti rural traditionnel définie par le Guide.

La demande de permis le dit elle-même : *« Le projet – en ce qu'il propose une activité de commerce, bureau et distribution – s'écarter nécessairement dans une certaine mesure des indications du guide communal d'urbanisme. »* p.25

L'article D.IV.5 du CoDT précise que :

Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut s'écarter du schéma de développement du territoire lorsqu'il s'applique, d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal, d'un schéma d'orientation local, d'une carte d'affectation des sols, du contenu à valeur indicative d'un guide ou d'un permis d'urbanisation moyennant une motivation démontrant que le projet

1° ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma, la carte d'affectation des sols, le guide ou le permis d'urbanisation ;

2° contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis

Or, le projet met en cause les objectifs mêmes du Schéma de développement communal et les intentions du guide communal d'urbanisme et ne contribue certainement pas à la protection des paysages !

Les conditions de l'article D.IV.5 ne sont donc pas remplies et les écarts au GCU sont donc à rejeter.

Ce genre d'entreprise a sa place en ville ou dans un zoning (par exemple à Hélécin ?) : ce n'est pas parce que les villes deviennent inaccessibles à cause des embouteillages qu'il faut amener la ville à la campagne...

Pour rappel, le Schéma de développement territorial adopté par le précédent gouvernement wallon dit à la page 70 : *« On veillera à optimiser l'occupation des espaces destinés à l'activité économique, à réaménager le foncier (notamment les friches industrielles) et à réutiliser les bâtiments existants, non occupés, notamment dans les parcs d'activités économiques. »* Il préconise aussi que les entreprises s'installent là où elles sont desservies par les transports en commun.

En conséquence, par la rupture avec le contexte immédiat et par son aspect massif et son caractère imposant, le projet porte atteinte au bon aménagement des lieux.

Surtout, accepter le projet risque d'ouvrir la boîte de Pandore : comment en effet refuser ensuite d'autres projets immobiliers du même type ? C'en serait fini du caractère villageois de Beauvechain.

Quant à la biodiversité, le demandeur a fait un gros effort pour essayer d'intégrer son projet dans ce milieu naturel sensible, mais la construction d'immeubles et de parkings, en particulier le long de la Néthen, va forcément bouleverser profondément ce milieu et détruire une véritable zone-refuge tant pour la flore que pour la faune !

En effet, on y observe depuis l'abattage des peupliers le développement d'une mégaphorbiaie, d'une magnocariçaie à laïche des marais, d'une aulnaie alluviale, trois habitats qui présentent un intérêt, même communautaire, au titre de la Directive européenne Habitats (Directive 92/43/CEE). Etant donné cette richesse floristique et faunistique, il serait souhaitable de gérer ce site comme site de grand intérêt biologique.

Le rapport Gefen le dit : « *Le projet est inscrit dans une zone de développement fermée, ce qui ne correspond plus à la réalité des faits depuis la coupe de la peupleraie réalisée en 2015. Par contre la richesse biologique, justifierait le reclassement en zone de développement ouverte* » (page 6).

Le Schéma de structure communal à la page 17 le reconnaît : « *La biodiversité végétale et animale liée aux écosystèmes ripicoles (rivières et berges) est donc relativement faible, ce qui est loin d'être le cas pour les écosystèmes adjacents tels que les roselières et les aulnaies/peupleraies.* »

Le terrain est d'une importance biologique élevée et si le projet passe il n'y aura aucune garantie pour son avenir...

Le plan d'eau prévu dans le projet - quoique utile hydrologiquement- « *se fera au détriment de la mégaphorbiaie et la magnocariçaie en termes de perte de surface mais aussi en termes de fonctionnement des marges résiduelles qui pourrait souffrir de l'évapotranspiration plus forte du plan d'eau que celle de ces végétations* » (Rapport Gefen page 14)

Décidément, ce site gorgé d'eau où la nappe phréatique affleure est difficilement compatible avec l'urbanisation !

D'ailleurs, il fait partie du PCDN de Beauvechain en tant que zone de développement fermée. Mais la peupleraie fut coupée et notre association, qui suit régulièrement les enquêtes publiques, craint que la coupe à blanc de la peupleraie ait été effectuée sans autorisation. Or, « *Sans la coupe des peupliers et en laissant aller l'évolution naturelle de la recolonisation ligneuse, ces peupleraies auraient donc évolué vers un complexe d'aulnaies alluviales, mais aussi marécageuses (Wal G1.4) et pour les parties moins mouillées en chênaies-frênaies neutrophiles hydromorphes (Wal G1.A1ba) qui ne sont pas des HIC. Cette évolution potentielle justifie parfaitement le choix d'avoir classé ce terrain en zone de développement fermée.* » Rapport Gefen page 13.

Cet abattage aurait donc mérité une enquête publique et un permis. Si ce ne fut pas le cas, le projet repose sur une infraction urbanistique qu'il faut régulariser.

En conclusion, le projet ne correspond pas à l'affectation prévue par les réglementations régionale et communale, est surdimensionné par rapport au village de Beauvechain et risque de créer un fâcheux précédent, se situe en zone d'habitat rural et en zone inondable.

Le plan présenté modifierait à jamais le caractère rural que la Commune et ses habitants veulent conserver.

Vous remerciant d'avance de l'intérêt que vous accorderez à la présente, nous vous prions de croire, Madame la Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les Echevins, à nos salutations distinguées,