



Beauvechain, 3/11/2024

Madame la Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les Echevins,

Submergée par une avalanche de demandes de permis d'urbanisme à Hamme-Mille, notre association, totalement apolitique et composée exclusivement de bénévoles agissant dans l'intérêt général, exprime sa plus vive opposition au caractère anarchique de l'urbanisation galopante de Hamme-mille, sans plan d'ensemble, sans respect des règles communales d'urbanisme, sans concertation ni même information de la population, hormis les enquêtes publiques, le plus souvent en période de congés scolaires. Nous plaidons pour une pause permettant d'élaborer un Schéma d'Orientation local.

### **Concernant le dossier Cornelis soumis à l'enquête publique référence MC/1.824.515/P15/2024/S352739**

Nous observons un bâtiment de 2167m<sup>2</sup> de surface au sol abritant un Aldi à la surface de vente de 980m<sup>2</sup>, un funérarium de 212m<sup>2</sup>, 2 commerces de 32 et 73m<sup>2</sup>. Cette surface constitue le socle sur lequel sont prévus 14 appartements sur deux étages. Le tout entouré de 85 places de parking.

#### 1. Cadre urbanistique

Notre association demande le respect des règles en vigueur dans un régime de décentralisation, c-à-d le respect du Guide communal d'Urbanisme.

Elle souligne ci-dessous les éléments non conformes :

- Une grande surface de plus de 400m<sup>2</sup>.

Pour rappel, le GCU mentionne pour la zone semi-urbaine de Hamme-Mille :

*« L'intention est d'y maintenir le rôle commercial de la zone en maîtrisant son développement et sans défavoriser l'habitat.*

*Pour ce faire :*

- *Maintenir et renforcer la mixité des fonctions, maîtriser la mobilité et le stationnement.*
- *Développer une zone bien adaptée aux personnes souhaitant limiter leurs déplacements en voiture.*
- *Imposer une certaine densité en logement.*
- **Exclure les grandes surfaces (+ de 400m<sup>2</sup>) et inclure du logement dans tout projet commercial.**
- *Favoriser toutes les mesures pour éviter l'implantation anarchique des activités économiques.*
- *Requalifier l'entrée « régionale » et « communale ».*
- *Limiter les constructions en intérieur d'îlot et y maintenir la végétation.*
- *Garantir un accès aux logements situés en étage au-dessus des commerces.*
- *Nécessité d'établir un plan d'urbanisme d'ensemble préalablement à tout aménagement d'espace public (notamment concernant les voiries de desserte et les accès conformes à la route régionale).*
- *Mettre en oeuvre une urbanisation dense et proche du mode d'urbanisation existant*

*Densité moyenne entre 10 et 25 logements à l'Ha. »*



- Un volume annoncé comme secondaire mais dépassant les 40% autorisés de la longueur de la façade (55%). Il n'est donc plus secondaire et ne peut pas avoir de toiture plate. Le site se trouve en effet, selon le GCU, en sous-aire de moyennes surfaces commerciales qui impose une toiture à 2 versants de minimum 25°, la toiture plate n'étant autorisée que pour les volumes secondaires.
- Une hauteur de 14,55m alors que l'aire de bâti semi urbain du GCU n'autorise que 8,30m maximum pour les logements et 10m maximum pour le volume commercial principal.
- Un immeuble au gabarit de R+2+T alors que le GCU n'autorise que des immeubles R+1+T. Ceci représente une différence de 5 mètres par rapport aux bâtiments voisins et au faîte de la ferme rénovée qui se trouve en face, rue Ménada : nous regrettons ce manque de cohérence architecturale qui ne correspond en aucun cas à la typologie locale. Nous attirons votre attention sur plusieurs erreurs dans le dossier, notamment la contradiction entre la figure 45, qui montre erronément des immeubles voisins comme R+2+T, alors qu'ils ont un étage et un autre sous toiture, et le plan du contexte urbanistique.
- Une terrasse avec toiture plate sur toute la longueur de la façade nord.
- 85 places de parking alors que le GCU prévoit que : « *Le nombre d'emplacements minimum est fixé comme suit :*  
*Logements particuliers ou groupés : 1 par logement*  
*Professions libérales : 3 par cabinet professionnel*  
*Bureau, administration, commerce de + de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 par 50 m<sup>2</sup> de surface plancher »*

Pourquoi avoir prévu 1,4 emplacement par appartement au lieu de 1, par exemple ? Si la surface de vente de l'Aldi était réduite conformément aux dispositions communales, nous aurions d'autant moins de parkings, ce qui permettrait d'avoir un espace vert au lieu d'une surface bétonnée supplémentaire !

## 2. Inondations, pollution

Le site étant en zone d'aléa d'inondation, notre association considère – avec de nombreux techniciens - que prendre pour base une pluie de retour de 25 ans n'est plus suffisant dans les circonstances actuelles. La cellule Giser a d'ailleurs imposé au projet Equilis une pluie avec un retour de 50 ans. Nous nous souvenons tous du débordement du Guertechin en juillet 2021 ! La notice d'incidences préconise « des vides sanitaires aérés, inondables et vidangeables sous les futures constructions ».

Or, à cause de la pollution, « *il est interdit de construire un bâtiment sur dalle ou vide ventilé* ». Nous apprécions la volonté d'excaver et évacuer les taches de pollution et de pomper et traiter la pollution de l'eau souterraine : pourquoi dès lors ne pas autoriser les vides ventilés si la pollution a été évacuée ?



### 3. Espaces verts

La construction de ce vaste complexe avec ses 85 places de parking entrainera la destruction de deux jardins, 362 m<sup>2</sup> d'espaces verts faiblement compensée par la verdurisation de l'angle de la rue Ménada et les 500m<sup>2</sup> de toitures vertes. L'espace sera fortement minéralisé. Notre association souhaite qu'y soit installé un jardin favorable à la biodiversité.

### 4. Volet commercial

Comme le disait déjà notre association en 2013 au sujet de la demande d'extension du Lidl : « *Action Environnement Beauvechain déplore la surenchère entre les grandes surfaces qui –et ce n'est pas spécifique à Hamme-Mille- s'implantent ou s'agrandissent en fonction de la concurrence voisine, ce qui est pour beaucoup dans l'enlaidissement du paysage urbain ou rural. AEB insiste sur le respect du RCU et s'oppose à l'architecture « clé sur porte » de ces supermarchés transposée n'importe où en Europe sans tenir compte du contexte local.* » Et en 2022 : « **En outre, Hamme-Mille n'est pas un pôle supra régional et devrait rester un noyau commercial de proximité**: La multiplication des grandes surfaces ne peut que se faire au détriment de l'agriculture locale et des circuits courts que notre association préconise. »

Nous ne partageons pas la justification avancée par Prime retail pour l'installation du Aldi : « *Croissance démographique et revenus élevés confortent le candidat exploitant sélectionné par le demandeur dans sa volonté de s'installer à Beauvechain.* » P.57 Or, à Beauvechain, sur les 5 dernières années, la croissance démographique n'est que de 0,14% <sup>(1)</sup>

Nous ne partageons pas non plus l'affirmation que « *Le concept commercial d'ALDI répond à un besoin impérieux pour la population de disposer d'une offre complète en produits alimentaires de qualité* » (p.61) ! Nous pensons au contraire que la grande distribution alimentaire est très suffisamment représentée à Beauvechain avec l'Intermarché et le Lidl surdimensionné : ces grandes enseignes entraînent déjà la fermeture des petits magasins locaux, tels que Mon Panier Bio, Delicatess, Philae, L'Arbre Vert et le fleuriste qui sont apparemment mis en vente ...

Un funérarium n'a pas sa place à côté d'un supermarché : au contraire il devrait se situer dans un endroit calme et plus isolé, propice au recueillement !

Nous déplorons cette lamentable erreur de casting.

### 5. Mobilité

Nous relevons que « *Cette surface projetée générera, un jour ouvrable, ±1.465 déplacements journaliers tous modes transports confondus* (p.103 Notice d'évaluation d'incidences). Etant donné que ce flux s'ajoute aux déplacements qu'engendreront les projets Pharvet, Moureau, Equilis , nouveau Lidl, etc, à proximité de deux écoles, et avec entrées et sorties par la rue Ménada, on peut facilement imaginer les embarras de circulation futurs à Hamme-Mille ! Ce n'est pas un rond-point qui réglera ce problème et notre association est viscéralement opposée au contournement de Hamme-Mille. Comme le dit la notice à la page 31 : « *l'omniprésence du trafic routier impacte la convivialité* ».

Il faudrait par conséquent revoir tous ces projets à la baisse et envisager d'enfin revoir la cadence des feux de signalisation (avec l'intelligence artificielle ?) et de prévoir un by pass par la gare des bus.

<sup>1</sup> Source: <https://statbel.fgov.be/fr/themes/population/structure-de-la-population/densite-de-la-population#figures> confirmé par Walstat



Nous concluons en citant la demande de permis elle-même à la page 41 « *le nouveau bâtiment est plus imposant que l'existant, le taux d'espaces verts au sol est diminué et l'activité risque d'augmenter le charroi avec les nuisances que ceci pourrait entraîner.* »

Tout en reconnaissant l'aspect positif de la démolition de l'inesthétique garage et de l'assainissement du site, Action Environnement Beauvechain demande une refonte complète du projet afin de tenir compte du Guide communal d'urbanisme et de prévoir une affectation plus favorable aux **petits** commerces et services locaux.

Dans l'espoir que notre plaidoyer sera cette fois entendu, nous vous prions de croire, Madame la Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les Echevins, en nos salutations les meilleures.

Copie à

Fonctionnaire Implantations commerciales  
Fonctionnaire technique  
Fonctionnaire Déléguée