



Beauvechain, 13/11/2024

Madame la Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les Echevins,

Avant de commenter le projet JCP services, Action Environnement Beauvechain rappelle qu'elle condamne le manque de vision d'ensemble pour le développement de Hamme-Mille, qui se fait par conséquent de façon anarchique.

Le projet à l'enquête est symptomatique : de l'autre côté de l'étroite rue des Epinoches -anciennement allée d'accès privée à l'Intermarché- sont prévus trois immeubles à appartements « *de style traditionnel, dans le même esprit que les logements intergénérationnels développés par la commune à proximité de la gare des bus.* »

Comment garantir une unité architecturale (matériaux, gabarits, volumes,...) entre ces deux projets qui se font face ? Comment évaluer l'impact sur la mobilité, les emplacements de parking, l'artificialisation sans vue d'ensemble, en tenant compte aussi des projets Cornelis et Tamet ?

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.

Il existe cependant un outil à disposition des communes : le Schéma d'Orientation local.

A défaut de celui-ci, AEB demande l'application des outils communaux existants -SDC et GCU- pour garantir un minimum de cohérence.¹

Un cadre urbanistique permet en effet d'éviter l'anarchie aussi longtemps que les outils actuels ne sont pas révisés. Or, les nombreuses dérogations vident cette réglementation de son sens. Le respect de ces outils permettrait d'appliquer les mêmes règles à tous les promoteurs, de façon non discriminatoire.

¹ 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 400m²) 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. »*



Si, à la suite du Schéma de Développement territorial, une densification doit se faire dans certaines parties de Hamme-Mille, cette densité doit être réglée dans un cadre légal, comme le SOL, avant l'octroi des permis. Sinon, il y a discrimination : pourquoi les logements Cornelis respectent la règle de densité alors que le projet Moureau justifie l'écart par celui de Pharvet, en face ?

Concernant le dossier JCP services soumis à l'enquête publique . Réf. MC/-1.778.511/CU2 CoDT-19/2024/S352703.

- Action Environnement Beauvechain déplore l'absence de vues 3D qui auraient pu aider le non spécialiste à mieux comprendre l'aspect architectural, d'autant plus qu'il n'y a pas de plan montrant les bâtiments voisins.
- Nous pensons que la voirie privée a été prévue pour contourner la disposition du GCU interdisant l'implantation en lot de fond (GCU p.37). Elle est inutile.
AEB demande que les immeubles soient rapprochés de la rue des Epinoches (élargie) avec éventuellement le recul réglementaire de 5 mètres, ce qui permet de conserver la végétation arborée et plus d'espaces pour les jardins à l'arrière .
- Le bâtiment A touche même la limite parcellaire du voisin ! Nous demandons de respecter au moins la distance latérale réglementaire de 3 mètres (GCU p.49). Sur le plan, les immeubles B et C respectent cette distance !
- Notre association ne s'oppose pas à la démolition de la maison du 2 rue Ménada. Celle-ci est cependant remplacée par le bâtiment A non conforme, non seulement par son implantation sur la limite parcellaire mais aussi par sa profondeur supérieure à 12mètres (15mètres).
La justification avancée pour non respect du GCU est tirée par les cheveux : comme l'implantation est oblique, le promoteur considère que le GCU n'est pas d'application, puisqu'elle n'est ni parallèle, ni perpendiculaire ! (GCU, profondeur de bâtisse p.49)
Mais pour pouvoir respecter l'alignement rue Ménada (GCU p.48), il ajoute un volume secondaire triangulaire (point 5 annexe 15) !Ceci donne un volume trop imposant.
- Les bâtiments B et C sont prévus comme R+2+T, en contradiction avec le GCU qui impose (p.49) en aire de bâti semi-urbain que « *Le volume principal comprendra au maximum un rez et un étage et, le cas échéant, un niveau en combles de toiture.* »(GCU p.49)
Pour respecter le GCU et le projet Pharvet d'en face, nous demandons de diminuer d'un étage les bâtiments B et C. Heureusement, la notice à la page 3 semble ouvrir cette possibilité puisqu'il y est suggéré « *éventuellement, et en remplacement des duplex,un logement sous toiture (avec éventuellement lucarnes).* »
- Le nombre d'emplacements parking nous semble exagéré (37 souterrains +23 aériens). Un par appartement suffit amplement : la densification des centres a notamment pour but d'aider à se passer de la voiture ! Et il y a suffisamment de places à l'Intermarché pour les visiteurs.
En outre au-dessus des parkings souterrains, que faire pousser d'autre que du gazon ?
- Même s'il s'agit d'une friche, il nous semble important de conserver les plus de végétation possible, pour le bien-être des habitants, en cas de pic de chaleur, pour absorber l'eau, pour la faune et la flore...



La page 9 de la notice dit d'ailleurs « l'évaluation biologique du site est bonne » et « la présence d'arbres remarquables est à vérifier ». A cet égard, notre association de protection de la nature insiste pour que soit conservé le gros vieux saule à retailler en têtard.

Comme dit précédemment, une implantation des immeubles à front de voirie permettrait de laisser plus de végétation.

La législation impose des compensations à la perte d'habitats naturels : les zones vertes prévues, notamment le gazon au dessus des parkings sont-elles suffisantes en termes de compensation ?

- Sans parler des autres entorses au GCU : volumes « secondaires » supérieurs à 40%, toitures plates, etc...ni des problèmes de mobilité que ce projet contribue à amplifier.

Vous comprendrez par conséquent que notre association ne peut pas partager les conclusions de la page 10 de l'annexe 15 !

Nous recommandons l'élaboration d'un SOL avant toute décision sur ces demandes de permis afin de mieux coordonner le développement de Hamme-Mille.

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

Pour l'Organe d'administration,

Christine Paillet,
Présidente

Jean-Pierre d'Huart,
Administrateur

Copie à

Fonctionnaire Déléguée