Le 19 août 2019

Au Collège communal

Rue Colleau 2

1325 Chaumont-Gistoux

Mesdames,

Messieurs,

**Concerne : enquête publique – PU/18.125. Construction d’un immeuble mixte de 16 logements et de 3 espaces commerce/bureau avec modification du relief du sol et démolitions préalables, chaussée de Huy à Gistoux**.

Par la présente, je souhaite vous faire part des observations suivantes :

De manière générale, dans son adoption du CoDT (Code du Développement Territorial), le législateur a défini les objectifs des différents outils urbanistiques (plans, schémas, permis…) notamment en termes d’incidences sur l’environnement. Ainsi en est-il « *d’instaurer entre les besoins et le milieu de vie un équilibre qui permette à l’ensemble de la population de jouir durablement d’un cadre et de conditions de vie convenables*». C’est loin d’être le cas avec le projet faisant l’objet de cette enquête publique.

1. **Gabarit** : dans sa notice d’évaluation des incidences sur l’environnement (annexe 6), le demandeur écrit « *Les gabarits, les matériaux, le style architectural, sont justement étudiés pour s’intégrer parfaitement au site en respectant les bâtiments existants* ».

Ceci est complètement **faux** : L’immeuble à construire est d’un gabarit R +3 alors que les gabarits des immeubles voisins sont respectivement de R +2 (à droite), R + comble et R + 1 (en face), R + comble (à gauche) et R + comble ( à l’arrière). De manière chiffrée, cela donne des hauteurs sous faîte de 14,60 m pour le projet contre 8,63 m pour la maison de gauche et plus de 3 m de différence avec l’immeuble de droite (11,55 m).

Quant au style architectural et à son intégration avec l’existant, à l’exception du petit immeuble de 2 étages construit à droite du projet, on se trouve dans un îlot de la chaussée de Huy où toutes les maisons, de petit gabarit, ont plus de 50 ans d’existence et donnent à cette partie du centre son caractère villageois et tout son charme qu’il faut maintenir.

Rappelons que l’école à démolir a un gabarit à un seul niveau, seule la petite partie centrale étant à deux niveaux. La superficie au sol est de 331 m² alors que le projet présenté à une superficie de 575 m² au sol, soit 74% supérieure, et possède 4 niveaux !

Implanter cet immeuble mastodonte à cet endroit est une hérésie, à tous points de vue.

1. **Schéma de développement communal (SDC) : l**e projet est doublement en écart :

* La densité maximale prévue par le SDC à cet endroit est de 30 logements à l’hectare, soit 8 logements. Le projet prévoit le double, soit 16 logements.
* Le SDC prévoit un gabarit de R+2+t. Le projet est catégorié par le Ministère des Affaires économiques en R+3, soit 4 niveaux.

1. **Patrimoine** : l’ancienne école de Gistoux, construite de 1866 à 1870, est reprise dans l’inventaire du patrimoine immobilier culturel (IPIC) de la Wallonie. Démolir un tel témoin de l’histoire du village, qui plus est une école, alors que ce bâtiment était encore opérationnel jusqu’il y a quelques semaines pour des activités sociales et culturelles, n’a pas de sens. On sacrifie un patrimoine architectural pour une opération immobilière contestable.

Michel Wautot, président de l‘asbl Hommes et Patrimoine, écrivait tout récemment dans l’édition de juillet 2019 de la revue espace-vie du centre culturel du Brabant-wallon : « … *l’intervention des défenseurs du patrimoine s’avère dès lors non seulement utile mais nécessaire. Utile pour préserver des pans de mémoire dans toute sa diversité – des écoles aux églises en passant par une ancienne friche industrielle – et pour assurer une seconde vie à ces témoignages bâtis au travers d’une réhabilitation qui puisse répondre aux besoins d’une communauté. Le patrimoine comme assise d’un urbanisme recyclable* ». On ne pourrait mieux dire : un village qui perd son passé perd son âme !

1. **Déblais** : le projet prévoit de très importantes modifications du relief du sol. De 1,50 m au niveau de la voirie jusqu’à 2,90 m à hauteur des parkings à l’arrière du bâtiment. Cela occasionne l’évacuation de 5200 m³ de déblais. C’est un volume considérable et très peu écologique occasionné par le trop important gabarit de ce projet immobilier.
2. **Logements** : le projet prévoit 16 logements, de 1 à 3 chambres. Nulle part, il n’est fait mention de l’accessibilité d’une partie de ces logements à de jeunes ménages habitant le Brabant wallon. C’est pourtant la finalité et la condition mise par la commune pour céder le terrain (droit de superficie) à l’agence publique immobilière du Brabant wallon (APIBW) qui est le maître d’ouvrage de ce projet immobilier. Comment le citoyen peut-il s’exprimer en connaissance de cause lors de l’enquête publique si une information aussi importante et qui conditionne la cession du terrain ne lui est pas communiquée ? La commune est pourtant partie prenante du comité de suivi de ce projet immobilier réunissant l’APIBW et la commune.
3. **Réunions de projet** : comme le prévoit le CoDT, deux réunions de projet préalables au dépôt de la demande de permis ont eu lieu avec le collège communal, les 29 septembre et 7 novembre 2018. Il est prévu qu’un représentant de la CCATM y soit invité. Cela a-t-il été fait ? Un PV non décisionnel de ces réunions doit être rédigé. Peut-on en avoir connaissance ?
4. **Commerces/bureaux** : le demandeur réserve les 3 locaux du RdC (surfaces utiles de respectivement 98,15 m², 100 m² et 99,03 m²) à *« du petit commerce de détail, de proximité et/ou surface professionnelle*». Nulle part il n’est fait mention d’une affectation communautaire ou d’un espace citoyen de tout ou partie de ces locaux, contrairement au communiqué de presse du collège communal du 9 juillet dernier.
5. **Economies d’énergie** : le demandeur prévoit un niveau de performance énergétique de K27 pour les logements, la région wallonne imposant un plafond de maximum K34. La performance énergétique est donc conforme, mais est loin d’être optimalisée. Pourquoi placer des chaudières à condensation individuelles au lieu d’une chaudière commune ? L’argument d’un manque d’espace pour une chaufferie commune avec stockage n’est pas relevant. De même, il n’y a pas de panneaux photovoltaïques de prévu. Le consultant qui a fait l’analyse PEB conclut pourtant à un investissement avec un temps de retour de 6,1 années et un beau taux de rentabilité interne de 6,57%. Chaque année, les économies de consommation sont estimées à 115.920 kWh, et sur 25 ans, l’économie d’émissions de CO2 est estimée à 20 tonnes.

Le projet est donc décevant sur le plan énergétique. L’installation de panneaux photovoltaïques et/ou de pompes à chaleur permettraient de diminuer le coût des consommations énergétiques pour les futurs occupants, notamment les jeunes ménages.

1. **Caves** : le projet prévoit une série de cavettes individuelles pour les logements (2,7 m²) et les commerces (1,9 m²). Il n’y a pas de local commun pour les vélos et/ou poussettes. De même, il n’y a pas de local commun pour les déchets (containers à tri). Cela va à l’encontre de toutes les orientations en matière de développement durable et de convivialité. Avec l’arrivée prochaine des conteneurs à compost individuels, en plus des conteneurs à déchets individuels avec puce, imagine-t-on un alignement d’une quarantaine de conteneurs individuels et/ou de sacs sur le trottoir les jours de collecte des déchets ? Le projet doit être complètement revu sur ce point.
2. **Stationnement pour les commerces** : le projet prévoit 12 emplacements perpendiculaires à la voirie. C’est extrêmement dangereux car en effectuant une marche arrière sans visibilité suffisante, le conducteur mettra directement en danger les cyclistes sur la piste cyclable contigüe et prendra des risques d’accrochage avec les automobilistes circulant sur la chaussée de Huy. Cette disposition est donc à proscrire du point de vue de la sécurité des usagers au profit d’un stationnement en biais, comme c’est déjà le cas devant d’autres commerces sur la chaussée de Huy. Ce faisant, il y a moins de possibilités de stationnement (10 au lieu de 12) et on ne respecte donc plus le nombre de stationnements imposés pour des commerces dans le SDC (1 emplacement par 25 m²).
3. **Stationnement pour les logements** : le projet prévoit 32 emplacements. 16 sous les terrasses des logements du 1er étage, les 16 autres en creusant le talus dans le jardin. Je note que ces derniers emplacements sont en pente (6%) de même que la zone de manœuvre entre les 2 rangées de parking qui est déjà étroite (7,15 m). Cela va rendre très malaisé l’accès (la rampe d’accès est étroite et présente une pente de 15%) et la circulation dans cette aire de stationnement. Pourquoi ne pas avoir réalisé directement un parking souterrain comme cela a été fait pour les immeubles de logement chaussée de Huy (ex-hôtel des Acacias) ?
4. **Sécurité incendie**: étant donné la hauteur du bâtiment, les pompiers devront pouvoir accéder à l’arrière de celui-ci avec leurs véhicules. La rampe d’accès autorise-t-elle le passage de ces gros véhicules ? L’aire arrière de manœuvre est-elle suffisante pour leur permettre de faire demi-tour ?
5. **Espaces verts** : le projet prévoit de supprimer le grand espace vert existant devant le bâtiment actuel. Notamment la haie et surtout le magnifique magnolia qui s’y trouve. Aucune compensation n’est prévue à ce propos. La chaussée de Huy, à hauteur du centre de Gistoux, devient de plus en plus minérale et impersonnelle. Au lieu de garder un des derniers espaces verts qui lui donne du charme et une respiration urbaine, on propose de le supprimer par une barre de béton et de briques ! A l’arrière, il n’est proposé aucun aménagement paysager dans le jardin alors que celui-ci devra accueillir de jeunes enfants.

Est-ce la politique du collège en terme de qualité de vie et de transition écologique ?

A noter également que la représentation Axano en 3D, bien que non engageante, montre un ensemble de sapins sur le terrain situé à côté du jardin du projet, ce qui donne une impression d’espace vert et boisé. Ces sapins ont été abattus, ce qui trompe le lecteur.

1. **Biodiversité** : le bâtiment actuel abrite une colonie de chauve-souris (plus de 50) qui y n ichent. Rien n’est prévu pour leur avenir. De manière générale, le projet réduit de manière considérable les zones de perméabilité et les espaces verts diversifiés. Quid de l’installation de pompes zeno ? Quel maillage écologique pour la faune et la flore entre tous ces bâtiments ? Quels couloirs et zones de perméabilité du tissu urbain ?
2. **Erreur fondamentale dans les plans** : ce dernier point à lui seul justifie un refus d’octroi du permis unique.

En effet, le demandeur a réalisé des plans en coupe transversale et longitudinale (plans coupe, façade, axano) qui se contredisent totalement.

Sur le premier plan, le bâtiment à construire est aligné en façade sur celle du petit immeuble à sa droite. Cela laisse un espace important entre la voirie et la façade permettant de réaliser un petit trottoir (1,40 m de large) devant celle-ci, du stationnement de voitures pour les commerces, et un espace de 2,80 de large pour réaliser un nouveau trottoir le long de la chaussée de Huy. A noter que sur ce plan le nouveau trottoir est prolongé devant les immeubles existants à droite, ce qui est faux et impossible à réaliser.

Sur le second plan, l’immeuble à construire est avancé d’environ 4 m (« *un peu* » écrit le demandeur) vers la chaussée de Huy, étant alors en décalage par rapport à la façade de l’immeuble existant à sa droite. Dans ce cas, il devient impossible de réaliser les trottoirs et les stationnements décrits dans le projet. Cela remet TOTALEMENT en cause la faisabilité de celui-ci.

Les 2 plans étant manifestement en contradiction**, le dossier n’est pas traitable et doit être refusé.**

Au-delà de cette considération finale, avant d’examiner un autre projet, il y aurait lieu d’organiser une vaste concertation citoyenne sur le futur du bâtiment de l’ancienne école, en le replaçant dans le contexte du développement du centre de Gistoux. Il y a en effet d’autres projets chaussée de Huy et il est nécessaire d’avoir une réflexion générale au travers d’un SOL (schéma d’orientation local). C’est ce qui est demandé par une pétition rassemblant plusieurs centaines de signatures. Les élections de mai 2019 ont montré que le souhait premier des citoyens est qu’on les écoute et qu’on mette l’accent sur le développement durable. Ce projet est une belle opportunité pour mettre cela en œuvre dans notre commune.

Je vous remercie pour prendre en compte ces considérations dans le cadre de l’enquête publique.

Avec mes sentiments distingués.

Philippe Barras

Rue Peumont 3

1325 Gistoux