

Un projet d'urbanisme à Biez butte sur un village...

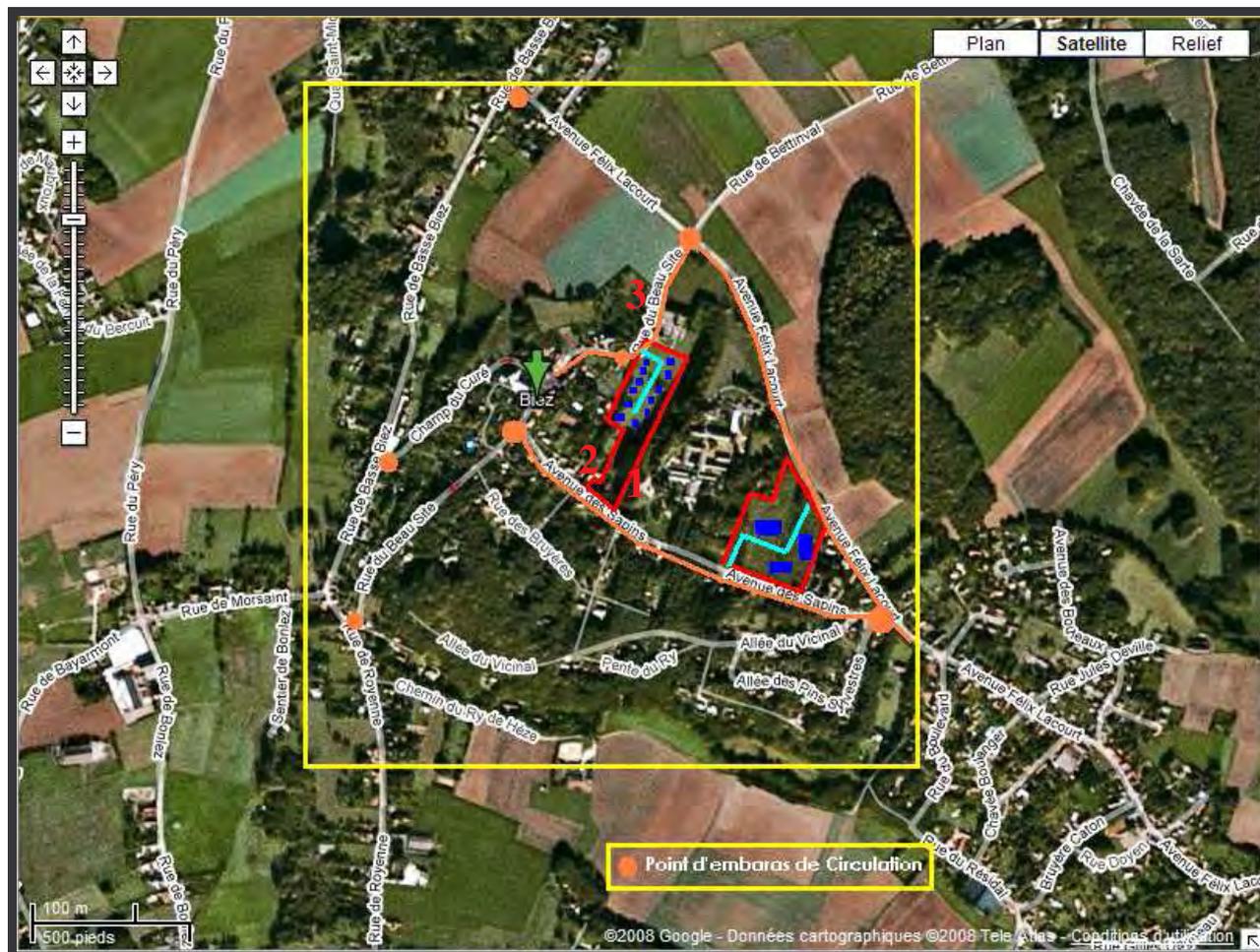
Les Mutualités Neutres souhaitent se séparer de leur centre de Biez. Le centre pédiatrique a fermé ses portes en juin 2007. La maison de repos, la Résidence du Parc, a été vendue quelque mois plus tard au groupe Restel, actif dans le secteur des résidences pour seniors.

Le site s'étend sur quinze hectares, entre l'avenue des Sapins, l'avenue Félix-Lacourt et la rue du Beau-Site, cédés en partie à la société Moury Construct (sous réserve d'obtenir les permis nécessaires...). Un des administrateurs de cette société est par ailleurs le président en fonction de l'asbl Centre Mutualiste Neutre de Biez...

Les Mutualités sont donc sur le départ, mais avec un lourd passif sur le dos : un déficit de quatre millions d'euros.

Une demande de permis de bâtir pour un important projet immobilier sera prochainement introduite auprès de l'administration communale.

Le projet interpelle à plus d'un titre.



L'avant-projet de lotissement

Sur base des éléments connus du dossier (présenté à la réunion d'information du 27 février 2008), trois implantations seraient envisagées :



- 1.** 3 immeubles avec 16 appartements (48 logements) et une nouvelle voirie entraînant une jonction entre l'Avenue Félix Lacourt et l'Avenue des Sapins en Zone d'équipement communautaire.
- 2.** 1 résidence-services d'environ 50 apparts à l'emplacement de l'actuel parking en Zone d'équipement communautaire
- 3.** 15 habitations unifamiliales et une voirie débouchant sur la Rue du Beau Site en Zone d'habitat

Les interrogations d'Ecolo Grez-Doiceau par rapport à cet avant-projet

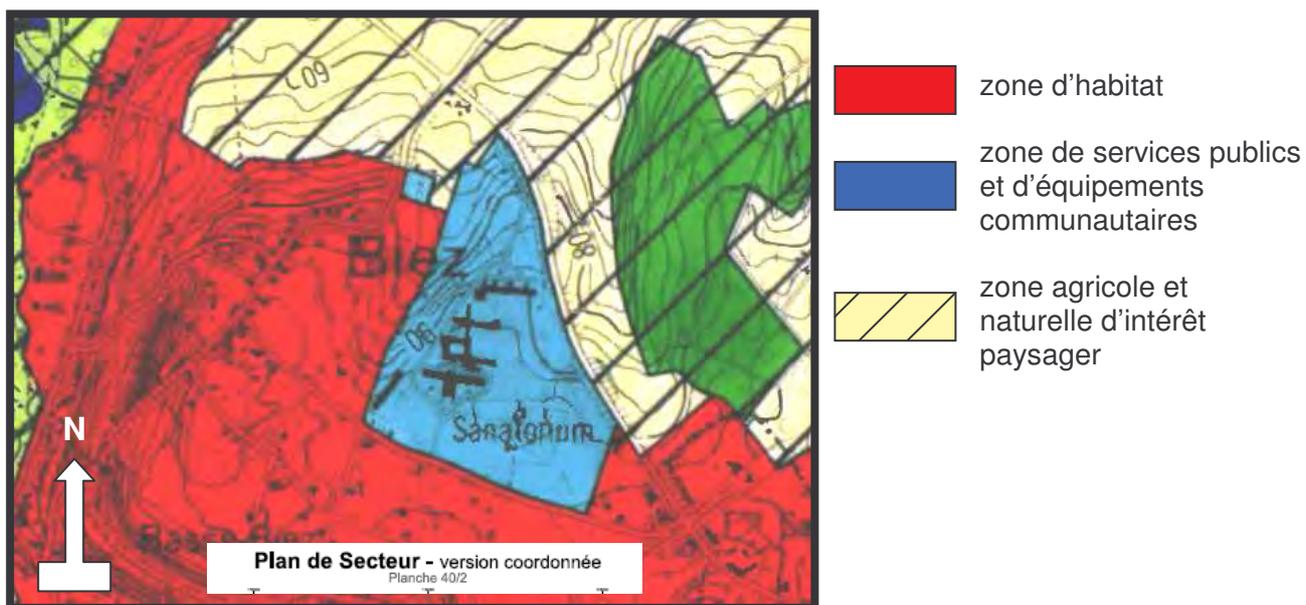
1. Une ville dans le village ?

Le village de Biez est établi sur 576 ha avec un bâti rural (env. 150 logements), en partie sur la pente et en partie au sommet d'une colline. Il s'agit donc de *proportions rurales* : 26 % du territoire de Biez est bâti. Dans le projet de Schéma de structure (en voie d'approbation), Biez resterait d'ailleurs un 'village', avec ses règles correspondantes, notamment de densité d'habitat.

Or, au total, l'avant-projet prévoit 63 logements, sans compter la partie résidence-services et la maison de repos (dont la capacité pourrait atteindre env. 170 lits), une densité aux proportions franchement citadines... L'avant-projet signifierait une augmentation de 10% du patrimoine bâti sur Biez, concentrée sur 2,6% du village.

Autrement dit : **une mini-cité au cœur du village**, mais une cité sans commerces ni équipements, sans transports publics fréquents, chaque famille amènera donc une ou deux voitures, bref : un problème de mobilité en vue (*sauf si tous les nouveaux habitants décident de se déplacer en... vélo*).

2. Le respect du Plan de secteur



Extrait du Plan de secteur autour du site



Aperçu des implantations projetées par rapport aux zones au Plan de secteur

Selon le CWATUP (Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine - mis à jour le 07/03/08) :

- Art. 26. De la zone d'habitat.

La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.

Les activités (d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie – Décret du 18 juillet 2002, art. 11), les établissements socioculturels, **les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires**, de même que les exploitations agricoles et les équipements touristiques (ou récréatifs – Décret du 18 juillet 2002, art. 11) **peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.**
Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics.

Commentaires :

Le projet de 15 maisons unifamiliales en zone d'habitat (mais partiellement en dehors !) n'est pas en harmonie avec le caractère villageois du centre qui jouxte le site.

L'habitat mitoyen, de taille et hauteur plus modestes, s'impose ou... doit être imposé.

Le lotissement engendrera des problèmes de mobilité sur la Rue du Beau Site et dans le centre du village, sans tenir compte des places de parkings nécessaires.
De plus, le site est en bordure d'une zone agricole et naturelle d'intérêt paysager !

- Art. 28. De la zone de services publics et d'équipements communautaires

§ 1er. **Sans préjudice de leur implantation en zone d'habitat ou en zone d'habitat à caractère rural, la zone de services publics et d'équipements communautaires est destinée aux activités d'utilité publique ou d'intérêt général.**

Elle ne peut comporter que des constructions ou aménagements destinés à satisfaire un besoin social assuré par une personne publique ou une personne privée à laquelle les pouvoirs publics ont confié la gestion d'un service public. Elle peut également comporter des constructions ou aménagements qui ont pour finalité de promouvoir l'intérêt général.

Commentaires :

Le projet des 3 immeubles d'appartements n'est pas conforme à l'art. 28 du CWATUP.

En effet, ils ne sont pas destinés à satisfaire un besoin social promotionné par l'association initiatrice des projets, ni la promotion d'un quelconque intérêt général.

Il est vrai que notre commune connaît un déficit de logements permettant aux habitants aux modestes revenus d'y rester ou de s'installer. Mais le choix de plusieurs immeubles sur un terrain de petite envergure n'est pas approprié (*une ville au centre d'un village*).

Ici, à nouveau, le projet est disproportionné et incompatible avec le voisinage immédiat. Des problèmes de mobilité vont se poser, surtout au niveau de l'embranchement de l'Avenue des Sapins et de l'Avenue Félix Lacourt ainsi que de l'Allée du Vicinal et des Pins sylvestres.

De plus, le projet est en bordure d'une zone agricole et naturelle d'intérêt paysager qu'il est essentiel de préserver.

3. L'opportunité de la résidence-services

La résidence-services offre des logements adaptés au troisième âge 'actif', avec une certaine autonomie tout en étant proche d'équipements collectifs appropriés (repas, soins, animation,... dans la maison de repos). Ce projet s'inscrit donc dans une finalité de promotion de l'intérêt général (art. 28 du CWATUP) et pourrait justifier son implantation dans la zone (*bleue*) de services publics et d'équipements communautaires.

Mais, comme nous le disions plus haut : ***quel intérêt, pour des personnes valides et actives, à venir s'isoler loin du centre de la commune, là où se trouvent les magasins, équipements et services ?***

Informations complémentaires sur Biez et sur ce projet :

<http://www.netradyle.be/biez.htm>

http://www.votrejournal.be/article/regions/provincebrabantwallon/infosbw/la_population_de_biez_d_oublerait/121876.aspx

http://www.lesoir.be/regions/brabant_wallon/grez-doiceau-un-projet-2008-02-27-580387.shtml

http://www.lesoir.be/regions/brabant_wallon/grez-doiceau-la-population-2008-02-29-580976.shtml

<http://dossier.tropdebruit.be/news/grez-doiceau-la-butte-de-biez-defiguree>

<http://www.otl-grez-doiceau.be/Promenades/prom1troisvallees.htm>

<http://www.les-coccinelles.be/index-5.html>