

Biez, le 31/10/2009

OBJET : PROJET IMMOBILIER DIT DU PREVENTORIUM DE BIEZ (ENQUETE PUBLIQUE)

Monsieur le Bourgmestre, Mesdames, Messieurs,

Le 28 février 2008 déjà, je vous faisais parvenir un courrier pour vous faire part de mon opposition à ce projet immobilier disproportionné .

Aujourd'hui, à la lecture de l'Etude d'incidences sur l'environnement concernant le dit projet et réalisée par Ageco, je dois bien vous avouer que mon opposition est encore plus grande qu'auparavant.

L'Etude d'incidences a mis en lumière les nombreuses lacunes du projet et soulève de nombreux points qui restent sans réponse .

C'est pourquoi je me suis décidé à réagir et à vous adresser cette lettre de réclamation.

Pour rappel, le projet consiste en la construction :

- de 15 habitations : 7 villas et 8 habitations en semi-mitoyenneté (ZONE 1)
- d'une résidence-services constituée de 2 immeubles comprenant 25 appartements chacun. Ces deux immeubles étant relié par une partie centrale abritant un restaurant (ZONE 2)
- de 3 blocs de 16 appartements chacun (ZONE 3)

Je note que les 48 appartements et les 15 habitations des zones 3 et 1 sont qualifiés « de standing » à la page 2 de l'Etude !

Je ne doute pas que vous aurez toutes et tous lu cette Etude d'incidences et que vous arriverez aux mêmes constatations que moi .

Je m'en reporte aux conclusions générales page 120.

Avant qu'on ne parle des incidences sur l'environnement , le paysage et la population, on constate d'emblée que le projet cadre mal, c'est le moins que l'on puisse dire , avec la zone dans lequel il devrait s'implanter puisque cette zone est en partie une zone destinée aux équipements communautaires et donc il devra nécessiter une dérogation !! Dérogation qui n'a aucune raison d'être et qui si elle est accordée, laissera la voie ouverte à des immeubles supplémentaires. La largeur de la voirie à créer le laisse en tout cas présager. Très vite , on comprend donc que le moteur principal de ce projet est l'aspect financier.

INCIDENCES SUR L'HYDROLOGIE ET GEOLOGIE

Première remarque :on constate qu' « aucune information sur le futur réseau d'égouttage du projet n'est parvenu au Chargé d'Etude. Par conséquent, le Chargé d'Etude a fixé certaines **hypothèses** » (page 40 de l'Etude).

Les eaux usées de la zone 1 seront collectées dans une conduite et rejetée dans l'égout situé rue du Beau Site....

Quel égoût ? Il n'y a aucun égout rue du Beau Site ! Pourquoi les travaux d'égouttage n'ont pu être exécuté dans l'actuel plan triennal ?

Il y a d'ailleurs d'autres égoûts à créer dans le cadre de ce projet, notamment sur l'Av des Sapins ! Même un bassin de récolte des eaux et un réseau séparatif sont recommandés !

Quid de ces coûts supplémentaires pour la collectivité ?

Qu'à cela ne tienne, il vous est recommandé de les inclure dans le prochain triennal. Autrement dit, messieurs, dames, dépêchez-vous car Moury Construct arrive !

Le projet entraîne une augmentation très considérable des surfaces imperméables et entraînera une augmentation du ruissellement des eaux. Or il y a déjà des problèmes de coulées de boue et d'eau actuellement , notamment en zone 1.

La consommation d'eau a été estimée à 31.500 l/jour sur base de 212 nouveaux habitants (page 40).

Nombre d'habitants qui me semble bien sous-estimé par ailleurs (j'y reviendrai) et donc consommation également. Cette consommation supplémentaire n'entraînera –t-elle pas des problèmes de pression ? Déjà chez moi actuellement j'en constate !

INCIDENCES SUR LA CIRCULATION ET LE STATIONNEMENT

Notons que le projet comporte la création de deux nouvelles voiries(en zone 1 et en zone 3).

Quid à nouveau du coût pour la collectivité que la création et l'entretien de ces nouvelles voiries ? Création de voiries que vous pouvez par ailleurs refuser en tant qu'autorité communale.

On note page 80 que « 16.000 voitures traversent chaque jour Grez-Doiceau provoquant son engorgement aux heures de pointes ».

On considère 140 nouveaux véhicules liés aux 212 nouveaux habitants du site.

Et tout le trafic lié aux allers et venues des livraisons qui seront très nombreuses (voir liste page 14) vers la future résidence –services ? Il y a aussi les allers et venues du futur personnel de cette résidence et des futurs visiteurs des nouveaux habitants ? De ceux-là, on ne parle même pas !

C'est bien de faire des comptages avenue du Beau Site, avenue des Sapins et avenue Félix Lacourt mais ce n'est pas là que se situe le vrai problème. Le vrai problème , c'est le carrefour N240/rue de Biez et le feu intelligent qui prolonge les files d'attente.

Là, le Chargé d'Etude n'a pas fait de comptage mais se réfère au seuls comptages du MET réalisés le 16 mai 2006 soit avant le placement du feu.

La circulation ayant augmenté ces comptages ne sont donc plus d'actualité et déjà à l'époque, le MET constatait une dilution de la circulation vers les communes avoisinantes vu l'engorgement de Grez-Doiceau.

Ce projet immobilier entraînerait à coup sûr l'arrêt des voitures aux heures de pointe déjà sur l'av. F. Lacourt en direction de Grez-Doiceau.

Quant à la voirie de Biez, elle n'est tout simplement pas appropriée pour ce type de projet. Les voiries sont étroites (5m pour l'av F. Lacourt et 4 m pour les avenues des Sapins et du Beau Site, cette dernière étant par ailleurs de largeur inégale) et ne comportent pas de trottoir en dur, voire même pas de trottoir du tout.

La meilleure preuve en est que les voiries à créer dans le cadre du projet seront toutes deux plus large que l'actuelle av F.Lacourt ! C'est dire comme les voiries bordant le projet sont adaptées pour accueillir tout trafic supplémentaire !

Plus de circulation, c'est moins de sécurité encore.

Je rappelle aussi que des personnes « exceptionnelles » comme disent les Québécois descendent et remontent à pied vers et depuis le centre de Grez vers leur maison d'accueil situé à Hèze ou encore distribuent des toutes-boîtes dans le quartier et cela quotidiennement. As-t-on songé à leur sécurité ?

Le stationnement aussi cause problème : en zone 1, uniquement des garages individuels. Alors où vont se garer les deuxièmes véhicules des futurs habitants, ceux des visiteurs le week-end, ou de la famille et des amis ? Ce sera dans la rue ou au parking du cimetière ou pourquoi pas dans la rue du Beau Site ! Pour les autres zones (cfr page 87), il y a le parking en sous-sol mais dans la pratique, en journée, on ne garera pas à chaque fois sa voiture au garage en sous-sol. Même remarque concernant les amis et visiteurs ? Où trouveront-ils à garer ? Eh bien sans doute dans les rues avoisinantes. Belle perspective.

Mais surtout, il y a une chose dont l'Etude se garde bien d'aborder (et d'ailleurs, aucune information, une fois de plus, ne leur a été transmise (cfr page 20 et 115), c'est la phase de chantier !

Le jour où les deux premières bétonneuses ou camion de terre vont se croiser av du Beau Site ou tourner vers l'avenue des Sapins, il va y avoir du spectacle !

Or un tel chantier va s'étaler sur plusieurs années avec son lot quotidien de nuisances et un trafic de camions et engins incessant. C'est bien simple, ce sera l'enfer, mais de cela on n'en parle pas.

En résumé, le projet tel que présenté représente un coût important pour la collectivité de par la création et l'entretien de nouvelles voiries, de par les nombreux aménagements à prévoir à tous les carrefours et tout autour du site.

La nouvelle voirie en zone 3 transformerait en plus le haut du site en une espèce d'île et changerait profondément le paysage.

INCIDENCES SUR LE CADRE BIOLOGIQUE-PAYSAGE-CADRE DE VIE – AMENAGEMENT DU TERR. & URBANISME

Je ne vais pas reprendre ici les sites remarquables que comporte notre commune. Il y en a beaucoup et c'est tant mieux. L'Etude d'incidences les mentionne. Toutefois, le projet va incontestablement entraîner une rupture paysagère importante, notamment entre le bois de Long-Tienne et le massif boisé du rî d'Hèze.

Il aura des conséquences sur la flore et la faune et notamment sur les nombreuses espèces d'oiseaux et batraciens qui fuiront les nuisances d'un chantier de plusieurs années et subiront des réductions importantes de leur habitat.

Je constate qu'une partie du projet ne cadre pas avec la qualification de la zone dans laquelle il doit s'implanter, qu'une autre partie du projet déborde dans la zone communautaire...

Qu'aucune garantie n'existe afin d'éviter l'extension éventuelle du bâti dans une 2^e phase si le projet se fait.

Réduire l'impact environnemental du projet à la perte d'un verger est réducteur et incorrect.

De plus, la hauteur sous faîte du bâti sera hors proportion par rapport aux habitations existantes (moyenne de 6,5 m contre 8,47 en zone 1, 13,2 en zone 2 et 11,7).

A la page 75, le Chargé d'Etude note ceci : « *d'un point de vue urbanistique, le projet s'inscrit dans une zone de rupture typologique comprises entre deux aires de bâti de cohérence (village de Biez et Hèze), une aire de bâti contemporain et une aire de bâti hors gabarit (Préventorium). Cette rupture sera accentuée par la construction d'immeubles et par les appartements* ».

Néanmoins, il estime le projet « acceptable » à la hauteur des immeubles projetés (11,7 m) et parce que, selon lui, il n'altère pas les qualités paysagères du site.

Alors là, si un dépassement de plus de 50 % est « acceptable », où va-t-on !

Quant à leurs conclusions que les constructions du projet ne seront pas visibles, par exemple depuis la N240, ce qui représente l'une des plus belles vues sur Biez, désolé mais ils n'en ont pas la preuve formelle, dans la mesure où ils avouent, une fois encore, n'avoir reçu aucune information du Demandeur quant aux essences et arbres qui seront plantés.

Si vous lisez ces pages 49 à 76, vous aurez l'impression que le paysage ne sera pas ou peu altéré, que les précautions à prendre concerne quelques arbres remarquables (au nombre de 4). C'est bien évidemment beaucoup trop réducteur !

Par contre, et voilà qui est très intéressant, le Chargé d'Etudes fait très souvent référence au Plan d'Aménagement Communal (PAC) dit de la Butte de Biez, plan qui jouxte le projet.

Pourquoi ne pas alors étendre ce PAC à l'ensemble du site puisque ses prescriptions font références en matière d'affectations et d'alignement et qu'il vise à préserver la qualité paysagère du site (cf page 60) ?

INCIDENCES SUR LE SOCIO-ECONOMIQUE

Que va rapporter ce projet aux habitants de Grez ? A la collectivité ?

Peu de choses. Et beaucoup de coûts et des nuisances. Des emplois ? Oui mais liés essentiellement au chantier et ce ne seront pas les firmes de la commune qui travailleront.

On va installer par contre une ville à la campagne. Une résidence-services où tout viendra de l'extérieur, des immeubles à appartements qui, recommandation du Chargé d'Etudes, devront être complétés par des petits commerces et des équipements communitaires tel qu'une crèche.

Sans doute pour obtenir plus facilement la dérogation à la zone ? Bref, ces gens ne vont pas s'intégrer au tissu social existant mais trouveront tout sur place . Avouez que comme intégration et mixité sociale, on fait mieux !

A-t-on suffisamment de place dans les écoles communales pour accueillir les futurs écoliers ? Ou faudra-t-il aussi construire une école ?

Veux-t-on créer un pôle de population à 2 km du centre de la commune et cela en contradiction avec le Plan Communal de Développement Rural de Grez optant pour la densification à partir du centre historique ?

Non, décidément, on ne m'otera pas l'idée que ce projet immobilier est financier, un point c'est tout.

Avant de conclure, quelques remarques générales encore :

Biez est mentionné comme ayant 1 079 habitants. Comment arrive-t-on à ce chiffre ? Y a-t-on inclus Hèze et Cocrou ? Il n'y a pas 1.079 habitants à Biez. Il y a + /- 250 maisons à une moyenne de 2,83 par ménage , on arrive à 750 tout au plus . C'est important car cela démontre la démesure du projet et ce n'est pas 20 % d'habitants en plus qu'il y aurait (chiffre déjà qualifié d'important par l'Etude !) mais plus de 30 %.

Et l'Etude ne tient pas compte des gens venant sur le site quotidiennement sans pour autant y résider !

Une deuxième remarque concerne les réponses aux remarques du public suite aux nombreuses lettres de réclamations qui avaient suivi la réunion du 27 février 2008.

J'espère que vous arriverez à les lire (pages 128-129) tellement le caractère est minuscule !

Ceci démontre bien l'intérêt qu'on y porte.

Je remarque aussi que l'opposition est grandissante dans la population. Les affiches « Que Biez reste un village » sont partout visibles à Biez. Les réunions d'information et l'interpellation au Collège Communal ont monopolisé à chaque fois plus de 100 personnes qui étaient toutes là pour exprimer leurs craintes par rapport à ce projet. C'est énorme à l'échelle de Biez.

En conclusion, je terminerai par ceci : nous avons maintenant les preuves que le projet est uniquement financier, qu'il entraînera de nombreux coûts et aménagements de voiries, qu'il perturbera pendant de longues années les citoyens, qu'il monopolise l'opposition contre lui, qu'il présente des lacunes car il ne fournit à ce stade que peu voire pas d'information sur des sujets importants tels que l'égouttage, la phase de chantier, la gestion des eaux usées et pluviales, l'approvisionnement des énergies et de l'eau....etc, etc.

Bref , on est dans le flou le plus complet ! Et on vous demande de prendre position sur ces bases !

Ceci dit, on est dans les conditions idéales pour faire un plan d'Aménagement Communal de la zone. Alors pourquoi ne pas étendre le PAC à l'ensemble de la zone du projet et de commander une vraie étude d'incidences dans les meilleures conditions d'études techniques possibles et mandatée par l'Administration Communale (étude pouvant être subsidiée à 60 % par la Région Wallonne) ?

Ainsi c'est la commune qui fixerait les règles quant au nouveau bâti futur !

Cela me semblerait une décision responsable prise par des gens responsables que vous êtes assurément.

Comme vous l'avez constaté, le courrier est abondant. La lecture du dossier et la rédaction de ce courrier ont pris un certain temps. Cela doit être pour vous une source de motivation car c'est une preuve d'attachement à notre cadre de vie, donc à notre commune.

Je vous remercie de l'attention que vous avez porté à la présente et reste confiant quant à votre prise de position.

Et n'oubliez pas que « Biez est particulièrement bien inscrit dans son paysage, sur sa butte aux versants et abords préservés. Cette implantation unique mériterait l'inscription d'un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique au plan de secteur. Malgré le lotissement de l'avenue des Sapins et les nombreuses transformations des petites et moyennes fermes composant la trame villageoise, le cœur de la localité a préservé un caractère rural. Une mesure d'accompagnement telle que le règlement général des bâtisses en site rural pourrait être proposée aux candidats bâtisseurs afin d'assurer une évolution cohérente et harmonieuse de l'ensemble ».

Ce n'est pas moi qui le dit mais le Ministère de la Région Wallonne dans son « Patrimoine architectural et territoires de Wallonie » à la page 106. Je pense que tout est dit.

Veillez agréer Monsieur le Bourgmestre, Mesdames, Messieurs , l'expression de mes sentiments les meilleurs.

HPI