



SAUVEGARDONS NOTRE ENVIRONNEMENT asbl
Chemin de l'Épinois 52
7060 Soignies

Soignies, le 6 mars 2017

A l'attention du Collège communal
Hôtel de ville
Place Verte 32
7060 Soignies

Monsieur le Bourgmestre,
Madame, Messieurs les Echevins,

Concerne : ZACC 3 - Chemin des Aulnées.

Après examen approfondi des documents du dossier soumis à l'enquête publique, nous estimons qu'il est malaisé de se prononcer sur la validité de l'étude des incidences tant les données varient d'un document à l'autre.

A commencer par le **nombre de logements**, à savoir :

- 1) l'avis d'enquête publique diffusé par la ville de Soignies en date du 17 janvier 2017 annonce 531 logements en immeubles à appartements, 65 en maisons unifamiliales.
- 2) Dans le document « Statistique des permis de bâtir » Modèle I, le demandeur (Delezelle S.A) renseigne 596 logements prévus (*en conformité avec l'annonce de la Ville : 531 + 65*)
- 3) Par contre, l'EIE réalisée par Aster Consulting indique que le projet prévoit la construction de 630 logements (dont 76 maisons et 554 studios ou appartements).

De plus, il apparaît que la chronologie de la réalisation de l'**EIE** n'a pas été en phase avec le **timing** des documents de **demande de permis** du demandeur. En effet, la demande introduite par le demandeur est datée du 22 décembre 2016 tandis que l'affichage de la demande a eu lieu le 17 janvier 2017. Or le bureau d'études Aster Consulting a commencé l'EIE à partir du 24 juin 2016 (source : PV de la RIP ZACC Aulnées – permis urbanisme 09 06 16).

On peut en déduire que l'auteur de l'EIE n'était pas en possession des éléments principaux qui devaient constituer le dossier à soumettre à l'EIE. Cela se confirme dans les dernières indications en fin de l'EIE (Partie 5), par lesquelles Aster Consulting révèle ce qui suit : *En outre, le périmètre a fait l'objet d'une modification (une petite partie de la ZACC ne sera pas reprise dans le dossier de demande de permis unique). Pour rappel, l'étude d'incidences porte, conformément à ce qui a été présenté à la réunion d'information préalable du public, sur un périmètre correspondant à peu de choses de près à la ZACC inscrite au plan de secteur (et couverte par le RUE).*

Toute l'EIE a donc été réalisée uniquement **sur base du RUE**, documents et plans d'implantation compris (voir images annexées).

Au vu des écarts importants entre les choix du demandeur et le contenu de l'EIE (établi suivant les indications recommandées dans le RUE), nous estimons qu'il est indispensable de **réviser cette EIE** afin de permettre aux citoyens de se prononcer sur un dossier conforme, complet et actualisé.

La pertinence de cette révision de l'EIE se justifie d'autant plus par la mise en évidence, ci-après, des **écarts** observés entre les **renseignements fournis par le demandeur** et ceux **pris en considération dans l'EIE** :

Exemple I

Selon le demandeur : Nombre de niveaux des bâtiments, Rez-de-chaussée compris : de 2 à 6.
Selon l'EIE : Les immeubles à appartements occupent la partie centrale du site. Leurs gabarits varient de R+1 à R+4.

Exemple II

Plan de référence du demandeur : 9,13 ha.

Plan considéré dans l'EIE : 9,7 ha.

Exemple III

Architecture

Communication du demandeur : Toitures à pans d'un seul versant incliné dans différents sens afin de s'intégrer au cadre bâti. Ensuite : Intégration au cadre bâti existant = Excellente

EIE : Aucune information n'est communiquée sur les toitures

Exemple IV

Equipements de chauffage et production ECS (Eau Chaude Sanitaire)

Demandeur : Tout électrique

RUE : Pour la production de chaleur et d'eau chaude sanitaire : Imposer le raccordement au gaz en priorité

EIE : Gaz, suivi de : *En ce qui concerne le système de chauffage prévu, aucune information précise n'est fournie dans le projet. L'étude d'incidences considère qu'il s'agira d'un chauffage au gaz (via une citerne).*

Toujours au sujet du mode de chauffage, une étude de faisabilité technique, produite par EURECA, a établi un comparatif de différentes options de chauffage, dont les conclusions indiquent des écarts très conséquents (en terme de consommation et d'émissions de CO₂). Il apparaît ainsi que le coût de la consommation électrique globale annuelle des ménages variera en conséquence d'après les choix repris ci-dessous.

Choix du demandeur : 1.091.616 € ⁽¹⁾

Chaudière gaz collective par immeuble : 540.000 €

Cogénération : pratiquement 0,00 €

⁽¹⁾ Nous faisons remarquer que la technologie proposée par le demandeur s'avère peu coûteuse en investissement, mais que par contre elle sera conséquente pour le portefeuille des résidents. C'est aussi celle qui émettra le plus de CO₂, un comble pour un projet qui se revendique des adjectifs flatteurs d'éco-quartier et de quartier durable. Il convient aussi de noter que l'auteur de l'EIE n'a pas eu connaissance de l'étude menée par EURECA, puisqu'il note entre autres : *Aucune information précise n'est fournie concernant les sources d'énergie qui seront exploitées.*

Tout aussi édifiant : *A noter que le bureau d'études n'a pu bénéficier d'un document abouti en matière de dossier technique et plus particulièrement en ce qui concerne le dimensionnement de l'égouttage, ce qui l'a obligé à prendre des hypothèses relativement générales pour établir l'évaluation des incidences associées. En outre, le formulaire de demande de permis unique ainsi que ses annexes spécifiques et le formulaire d'engagement relatif à la Performance Énergétique des Bâtiments (en ce compris l'étude de faisabilité technique, environnementale et économique) n'étaient pas disponibles au moment de la rédaction de l'étude des incidences.*

Dernière remarque au sujet des énergies : parmi les options émises par le RUE, on peut lire : *Imposer le raccordement au gaz en priorité.*

Autres points sur lesquels l'auteur de l'EIE n'a pas bénéficié d'une information nécessaire à la bonne fin de l'étude :

Sources d'énergie exploitées

Aucune information précise n'est fournie concernant les sources d'énergie qui seront exploitées.

Dossier PEB

Au stade de la rédaction de l'étude d'incidences, l'étude de faisabilité technique, environnementale et économique n'était pas disponible.

Impact du projet sur le relief

A ce stade, aucune information n'est disponible sur la quantification ou la localisation des déblais et remblais.

Hydrologie et égouttage

A ce stade, aucune information n'est disponible sur les citernes prévues.

En ce qui concerne la zone d'habitat de centre

Aucune information n'a été communiquée quant à l'organisation des logements prévus dans les immeubles à appartements.

Vu l'ensemble de ces incohérences et l'absence d'informations nécessaires à la réalisation d'une EIE valable, nous sollicitons le Collège communal de Soignies pour une révision complète de l'EIE. Ce qui permettra enfin une compréhension claire et concise pour tout un chacun. Nous pensons qu'une négligence à ce sujet compromettrait sérieusement la confiance de la population envers ses édiles.

En près de vingt années de participation dans 34 enquêtes sur EIE, l'asbl SNE n'a jamais été confrontée à une étude aussi confuse et imprécise.

En arrière plan de ce contexte particulier, il nous semble percevoir que l'objectif du demandeur serait principalement centré sur le profit, au détriment des acquéreurs occupants. Investissement minimum, prix de vente attractifs mais charges élevées pour les résidents.

Remarques particulières

L'asbl SNE s'est interrogée sur les raisons d'une réunion d'information du publique (RIP), post étude des incidences sur l'environnement (EIE), ayant pour objet de répondre aux questions techniques, comme annoncé dans l'avis d'enquête publique sur le projet concerné. Une délégation de notre association s'est rendue à la RIP en question dans la perspective d'en saisir la motivation réelle. Nous avons pu en déduire qu'il s'agissait avant tout, pour le demandeur, de présenter la version modifiée de son projet de demande de permis, avec l'objectif de l'intégrer dans l'EIE en lieu et place du projet initial présenté lors de la RIP du 9 juin 2016, organisée en vue de la réalisation de l'EIE.

Par contre, concernant les réponses aux questions techniques, ce fut décevant ; hormis l'intervention d'un riverain qui attira l'attention sur les conséquences inquiétantes que générerait le projet pour la qualité de vie des citoyens, les questions abordées relevaient plutôt d'inquiétudes personnelles. Aucune question à caractère environnemental et technique comme, par exemple, les émissions de CO₂, ne fut évoquée. Si en début de séance le mobilier disponible faisait défaut tant l'affluence des riverains était importante, autant la déception gagna vite le public au point qu'après une bonne heure de débat, la salle s'était vidée d'un tiers des participants.

Ces faits sont regrettables, car ils posent la question suivante : sur quels critères les réclamants, privés de l'éclairage qu'ils espéraient, vont-ils pouvoir formuler leurs observations ?

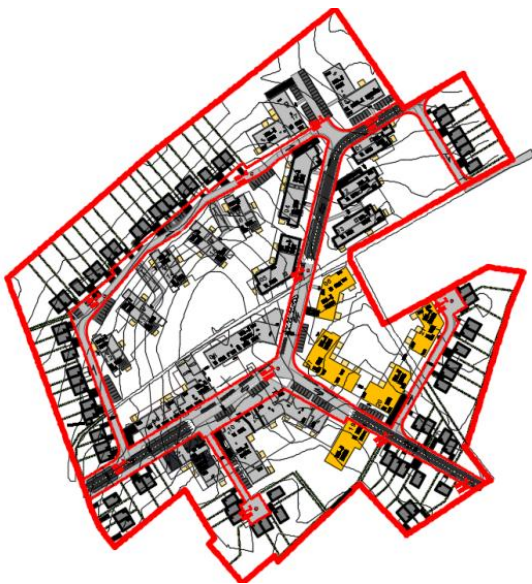
Veuillez agréer, Monsieur le Bourgmestre, Madame et les Messieurs les Echevins, l'assurance de notre considération distinguée.

Philippe Dumont
Président

Catherine De Pauw
Secrétaire

Images annexées :

Plan du demandeur



Plan de l'EIE

