



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,

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 ?

Veillez 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



Type	Block	1	2	3	4	5	Total
Apartment 1 bed	01	1	0	0	0	0	1
Apartment 2 bed	02	0	0	0	0	0	0
Apartment 3 bed	03	0	0	0	0	0	0
Apartment 4 bed	04	0	0	0	0	0	0
Apartment 5 bed	05	0	0	0	0	0	0
Apartment 6 bed	06	0	0	0	0	0	0
Apartment 7 bed	07	0	0	0	0	0	0
Apartment 8 bed	08	0	0	0	0	0	0
Apartment 9 bed	09	0	0	0	0	0	0
Apartment 10 bed	10	0	0	0	0	0	0
Apartment 11 bed	11	0	0	0	0	0	0
Apartment 12 bed	12	0	0	0	0	0	0
Apartment 13 bed	13	0	0	0	0	0	0
Apartment 14 bed	14	0	0	0	0	0	0
Apartment 15 bed	15	0	0	0	0	0	0
Apartment 16 bed	16	0	0	0	0	0	0
Apartment 17 bed	17	0	0	0	0	0	0
Apartment 18 bed	18	0	0	0	0	0	0
Apartment 19 bed	19	0	0	0	0	0	0
Apartment 20 bed	20	0	0	0	0	0	0
Apartment 21 bed	21	0	0	0	0	0	0
Apartment 22 bed	22	0	0	0	0	0	0
Apartment 23 bed	23	0	0	0	0	0	0
Apartment 24 bed	24	0	0	0	0	0	0
Apartment 25 bed	25	0	0	0	0	0	0
Apartment 26 bed	26	0	0	0	0	0	0
Apartment 27 bed	27	0	0	0	0	0	0
Apartment 28 bed	28	0	0	0	0	0	0
Apartment 29 bed	29	0	0	0	0	0	0
Apartment 30 bed	30	0	0	0	0	0	0
Apartment 31 bed	31	0	0	0	0	0	0
Apartment 32 bed	32	0	0	0	0	0	0
Apartment 33 bed	33	0	0	0	0	0	0
Apartment 34 bed	34	0	0	0	0	0	0
Apartment 35 bed	35	0	0	0	0	0	0
Apartment 36 bed	36	0	0	0	0	0	0
Apartment 37 bed	37	0	0	0	0	0	0
Apartment 38 bed	38	0	0	0	0	0	0
Apartment 39 bed	39	0	0	0	0	0	0
Apartment 40 bed	40	0	0	0	0	0	0
Apartment 41 bed	41	0	0	0	0	0	0
Apartment 42 bed	42	0	0	0	0	0	0
Apartment 43 bed	43	0	0	0	0	0	0
Apartment 44 bed	44	0	0	0	0	0	0
Apartment 45 bed	45	0	0	0	0	0	0
Apartment 46 bed	46	0	0	0	0	0	0
Apartment 47 bed	47	0	0	0	0	0	0
Apartment 48 bed	48	0	0	0	0	0	0
Apartment 49 bed	49	0	0	0	0	0	0
Apartment 50 bed	50	0	0	0	0	0	0
Apartment 51 bed	51	0	0	0	0	0	0
Apartment 52 bed	52	0	0	0	0	0	0
Apartment 53 bed	53	0	0	0	0	0	0
Apartment 54 bed	54	0	0	0	0	0	0
Apartment 55 bed	55	0	0	0	0	0	0
Apartment 56 bed	56	0	0	0	0	0	0
Apartment 57 bed	57	0	0	0	0	0	0
Apartment 58 bed	58	0	0	0	0	0	0
Apartment 59 bed	59	0	0	0	0	0	0
Apartment 60 bed	60	0	0	0	0	0	0
Apartment 61 bed	61	0	0	0	0	0	0
Apartment 62 bed	62	0	0	0	0	0	0
Apartment 63 bed	63	0	0	0	0	0	0
Apartment 64 bed	64	0	0	0	0	0	0
Apartment 65 bed	65	0	0	0	0	0	0
Apartment 66 bed	66	0	0	0	0	0	0
Apartment 67 bed	67	0	0	0	0	0	0
Apartment 68 bed	68	0	0	0	0	0	0
Apartment 69 bed	69	0	0	0	0	0	0
Apartment 70 bed	70	0	0	0	0	0	0
Apartment 71 bed	71	0	0	0	0	0	0
Apartment 72 bed	72	0	0	0	0	0	0
Apartment 73 bed	73	0	0	0	0	0	0
Apartment 74 bed	74	0	0	0	0	0	0
Apartment 75 bed	75	0	0	0	0	0	0
Apartment 76 bed	76	0	0	0	0	0	0
Apartment 77 bed	77	0	0	0	0	0	0
Apartment 78 bed	78	0	0	0	0	0	0
Apartment 79 bed	79	0	0	0	0	0	0
Apartment 80 bed	80	0	0	0	0	0	0
Apartment 81 bed	81	0	0	0	0	0	0
Apartment 82 bed	82	0	0	0	0	0	0
Apartment 83 bed	83	0	0	0	0	0	0
Apartment 84 bed	84	0	0	0	0	0	0
Apartment 85 bed	85	0	0	0	0	0	0
Apartment 86 bed	86	0	0	0	0	0	0
Apartment 87 bed	87	0	0	0	0	0	0
Apartment 88 bed	88	0	0	0	0	0	0
Apartment 89 bed	89	0	0	0	0	0	0
Apartment 90 bed	90	0	0	0	0	0	0
Apartment 91 bed	91	0	0	0	0	0	0
Apartment 92 bed	92	0	0	0	0	0	0
Apartment 93 bed	93	0	0	0	0	0	0
Apartment 94 bed	94	0	0	0	0	0	0
Apartment 95 bed	95	0	0	0	0	0	0
Apartment 96 bed	96	0	0	0	0	0	0
Apartment 97 bed	97	0	0	0	0	0	0
Apartment 98 bed	98	0	0	0	0	0	0
Apartment 99 bed	99	0	0	0	0	0	0
Apartment 100 bed	100	0	0	0	0	0	0
Apartment 101 bed	101	0	0	0	0	0	0
Apartment 102 bed	102	0	0	0	0	0	0
Apartment 103 bed	103	0	0	0	0	0	0
Apartment 104 bed	104	0	0	0	0	0	0
Apartment 105 bed	105	0	0	0	0	0	0
Apartment 106 bed	106	0	0	0	0	0	0
Apartment 107 bed	107	0	0	0	0	0	0
Apartment 108 bed	108	0	0	0	0	0	0
Apartment 109 bed	109	0	0	0	0	0	0
Apartment 110 bed	110	0	0	0	0	0	0
Apartment 111 bed	111	0	0	0	0	0	0
Apartment 112 bed	112	0	0	0	0	0	0
Apartment 113 bed	113	0	0	0	0	0	0
Apartment 114 bed	114	0	0	0	0	0	0
Apartment 115 bed	115	0	0	0	0	0	0
Apartment 116 bed	116	0	0	0	0	0	0
Apartment 117 bed	117	0	0	0	0	0	0
Apartment 118 bed	118	0	0	0	0	0	0
Apartment 119 bed	119	0	0	0	0	0	0
Apartment 120 bed	120	0	0	0	0	0	0
Apartment 121 bed	121	0	0	0	0	0	0
Apartment 122 bed	122	0	0	0	0	0	0
Apartment 123 bed	123	0	0	0	0	0	0
Apartment 124 bed	124	0	0	0	0	0	0
Apartment 125 bed	125	0	0	0	0	0	0
Apartment 126 bed	126	0	0	0	0	0	0
Apartment 127 bed	127	0	0	0	0	0	0
Apartment 128 bed	128	0	0	0	0	0	0
Apartment 129 bed	129	0	0	0	0	0	0
Apartment 130 bed	130	0	0	0	0	0	0
Apartment 131 bed	131	0	0	0	0	0	0
Apartment 132 bed	132	0	0	0	0	0	0
Apartment 133 bed	133	0	0	0	0	0	0
Apartment 134 bed	134	0	0	0	0	0	0
Apartment 135 bed	135	0	0	0	0	0	0
Apartment 136 bed	136	0	0	0	0	0	0
Apartment 137 bed	137	0	0	0	0	0	0
Apartment 138 bed	138	0	0	0	0	0	0
Apartment 139 bed	139	0	0	0	0	0	0
Apartment 140 bed	140	0	0	0	0	0	0
Apartment 141 bed	141	0	0	0	0	0	0
Apartment 142 bed	142	0	0	0	0	0	0
Apartment 143 bed	143	0	0	0	0	0	0
Apartment 144 bed	144	0	0	0	0	0	0
Apartment 145 bed	145	0	0	0	0	0	0
Apartment 146 bed	146	0	0	0	0	0	0
Apartment 147 bed	147	0	0	0	0	0	0
Apartment 148 bed	148	0	0	0	0	0	0
Apartment 149 bed	149	0	0	0	0	0	0
Apartment 150 bed	150	0	0	0	0	0	0
Apartment 151 bed	151	0	0	0	0	0	0
Apartment 152 bed	152	0	0	0	0	0	0
Apartment 153 bed	153	0	0	0	0	0	0
Apartment 154 bed	154	0	0	0	0	0	0
Apartment 155 bed	155	0	0	0	0	0	0
Apartment 156 bed	156	0	0	0	0	0	0
Apartment 157 bed	157	0	0	0	0	0	0
Apartment 158 bed	158	0	0	0	0	0	0
Apartment 159 bed	159	0	0	0	0	0	0
Apartment 160 bed	160	0	0	0	0	0	0
Apartment 161 bed	161	0	0	0	0	0	0
Apartment 162 bed	162	0	0	0	0	0	0
Apartment 163 bed	163	0	0	0	0	0	0
Apartment 164 bed	164	0	0	0	0	0	0
Apartment 165 bed	165	0	0	0	0	0	0
Apartment 166 bed	166	0	0	0	0	0	0
Apartment 167 bed	167	0	0	0	0	0	0
Apartment 168 bed	168	0	0	0	0	0	0
Apartment 169 bed	169	0	0	0	0	0	0
Apartment 170 bed	170	0	0	0	0	0	0
Apartment 171 bed	171	0	0	0	0	0	0
Apartment 172 bed	172	0	0	0	0	0	0
Apartment 173 bed	173	0	0	0	0	0	0
Apartment 174 bed	174	0	0	0	0	0	0
Apartment 175							