THOMAS & PIRON

Procès-verbal réunion du 12/10/2023

Monsieur VAN DEN HASELKAMP, gestionnaire de projet chez THOMAS & PIRON accueille les participants et précise qu'il s'agit d'un projet d'urbanisation de 37 lots pour des habitations unifamiliales et 2 immeubles à appartements, entre la rue du Centre et la rue d'Outrechamps.

Il introduit la séance en présentant les différents intervenants :

- Société THOMAS & PIRON, demandeur (qui a une convention avec Messieurs BRONCKART);
- Bureau QUADRA, architectes;
- Bureau K GEO, géomètres ;
- Bureau PISSART, bureau d'études ;
- Commune de Saint-Georges-sur-Meuse (qui assure le secrétariat et qui enregistre la séance afin de réaliser le procès-verbal de la réunion) ;

La réunion se déroulera tout d'abord par la présentation par les auteurs de projet, suivi d'une session de questions/réponses.

1. PRESENTATION par le Bureau d'études PISSART

Monsieur DECERF prend la parole et explique qu'il représente le bureau qui a été désigné pour réaliser l'étude d'incidences sur l'environnement.

Il passe ensuite à la présentation à proprement dit de la procédure, des objectifs et du contenu de l'EIE.

Demande de permis d'urbanisation

Commune de Saint-Georges sur Meuse

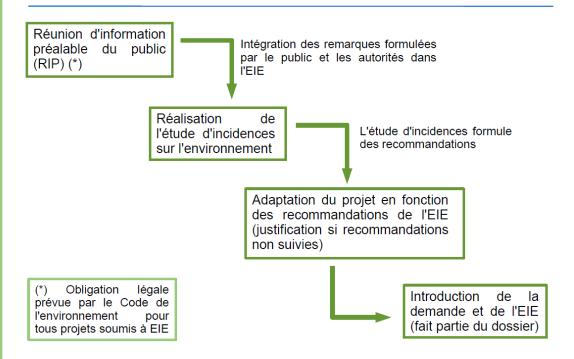


Plan de l'exposé

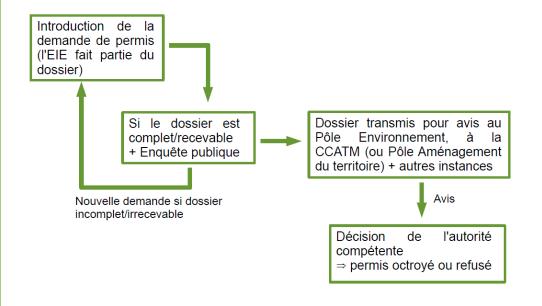
- · Procédure relative aux études d'incidences
- · Objectifs de la réunion d'information préalable
- Objectifs et contenu de l'étude d'incidences
- Formuler vos remarques ou questions



Procédure relative aux EIE



Procédure relative aux EIE



pissart æ

Procédure relative aux EIE

Objectifs de la réunion d'information préalable (RIP)

- (Art. D29-5, D29-6, R41-1 à 5 du Code de l'environnement)
- Permettre au demandeur de présenter son avant-projet ;
- Permettre au public de s'informer et d'émettre ses observations et suggestions concernant l'avant-projet;
- Mettre en évidence des points particuliers qui pourraient être abordés dans l'EIE;
- Présenter des alternatives pouvant raisonnablement être envisagées par le demandeur afin qu'il en soit tenu compte lors de la réalisation de l'étude.
 - ⇒ RIP = point de départ de l'évaluation environnementale
 - ⇒ rappel : à ce stade, aucun permis n'est encore introduit

Procédure relative aux EIE

Objectifs de l'étude d'incidences sur l'environnement (EIE)

- Étude d'incidences : étude scientifique réalisée par une personne agréée mettant en évidence les effets du projet sur l'environnement
 - → Effets directs et indirects
 - → Effets à court, moyen et long terme
- Imposition légale au regard du Code de l'Environnement (Articles D64 et suivants):
 - Selon l'Annexe 1 de l'AGW du 04/07/2002 ; liste des projets et activités soumis à EIE (classe 1) ;
 - → projets d'urbanisation > 2 ha
 - Imposition d'initiative de l'autorité compétente.



Procédure relative aux EIE

Objectifs de l'étude d'incidences

- But ≠ se prononcer sur la délivrance du permis
- But = fournir un outil d'aide à la décision pour les autorités dans le cadre de la délivrance du permis et « guide » pour l'auteur de projet (recommandations)
- But = outil d'information pour le public
- Contenu de l'étude : (Art. D67 et Annexe VII du Code de l'envi.)
 - description du projet, de son site d'implantation et de ses caractéristiques;
 - description des « incidences notables probables » que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement;
 - description de solutions et de mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs sur l'environnement;
 - ⇒ recommandations
 - · résumé non technique



Structure et contenu de l'EIE

- Contenu minimum fixé par l'article D67 et l'Annexe VII du Code de l'Environnement
- Exemple de structure classique :
 - 1. Description du contexte
 - 2. Consultation préalable du public
 - 3. Description du projet
 - 4. Analyse du cadre légal
 - 5. Mise en évidence des incidences du projet
 - 6. Propositions et recommandations
 - 7. Synthèse et conclusion
 - + Résumé non technique



Thématiques abordées dans l'EIE

- Cadre légal
- Air, climat et poussières
- · Sol, sous-sol et eaux souterraines
- Hydrologie et égouttage
- Milieu biologique
- Urbanisme, paysage et cadre bâti

- Environnement socio-économique
- Mobilité
- Bruit
- Équipements
- Développement durable

⇒ Pour chacune de ces thématiques, l'étude d'incidences formulera, le cas échéant, diverses recommandations

Formuler vos remarques / questions

- Aujourd'hui, oralement, lors de la séance de questions/réponses
- Et/ou par écrit, dans un délai de 15 jours suivant la date de la RIP
 - ⇒ par courrier au Collège communal de Saint-Georges (rue Albert 1er, 16 à 4470 Saint-Georges sur Meuse) ou mail à cadredevie@saint-georges-sur-meuse.be
 - ⇒ Et en copie au demandeur de permis : Thomas & Piron Home (La Besace, 14 à 6852 Paliseul) ou mail à g.vdh@thomas-piron.eu
 - ⇒ Ne pas envoyer vos remarques à l'auteur d'EIE, nous les recevrons accompagnées du PV de la RIP

MERCI DE VOTRE ATTENTION



2. PRESENTATION par le bureau QUADRA

Monsieur LEPOT, architecte-urbaniste, présente le bureau QUADRA. Il s'agit d'un bureau qui réalise régulièrement des projets de création de quartiers avec une volonté de développement durable. Il passe ensuite à la présentation du projet.

Commune de Saint-Georges-sur-Meuse

Projet d'Urbanisation d'un terrain situé entre la Rue du Centre et la rue d'Outrechamps au sein du S.O.L (PCAR Centre)

Réunion d'information préalable du 12/09/2022

Développeur : Thomas & Piron SA Architecture & Urbanisme : Bureau QUADRA Bureau d'étude Technique : KGéo







Contenu de la présentation :

- Permis d'Urbanisation ?
- Localisation du site
- Contexte urbanistique du site
- Proposition d'aménagement
- Conclusion
- Questions/réponses

Monsieur LEPOT précise bien qu'il ne s'agit pas ici d'un permis d'urbanisme (ancien permis de bâtir) pour la création d'un quartier mais bien d'une demande de permis d'urbanisation (ancien permis de lotir).

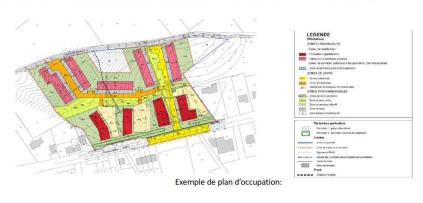
Il s'agit d'un projet de logements uniquement, éventuellement avec possibilité d'une petite activité de commerce local mais l'essentiel reste bien le logement.

On peut voir également ci-dessous un exemple de plan d'occupation tel que cela est repris dans un permis d'urbanisation avec des zones de construction, des zones de cours et jardins, des voiries, des profils,...

« Permis d'Urbanisation »

≠ Permis d'Urbanisme

Le permis d'urbanisation est une autorisation délivrée par l'autorité pour construire une voirie équipée et diviser un terrain en plusieurs lots sur base d'une conception urbanistique d'ensemble, dans le but de développer un projet de logements. (Anciennement, le permis d'urbanisation se nommait le « Permis de Lotir »).

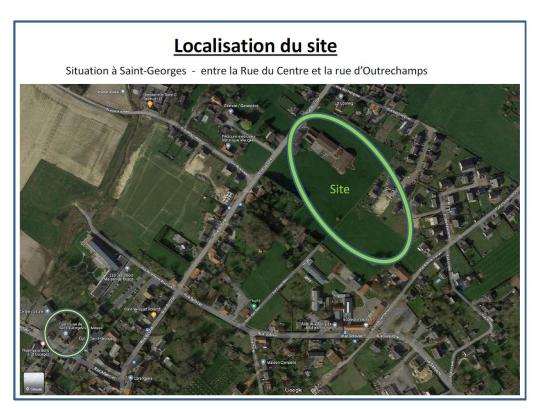


Mr LEPOT explique qu'il ne s'agit pas ici de montrer des plans des constructions mais de décrire les prescriptions (exemples : hauteur, volume, gabarit,...). Toutefois un plan masse à titre indicatif doit être introduit avec d'ores et déjà des dessins de maisons lot par lot pour montrer à quoi cela pourrait ressembler.

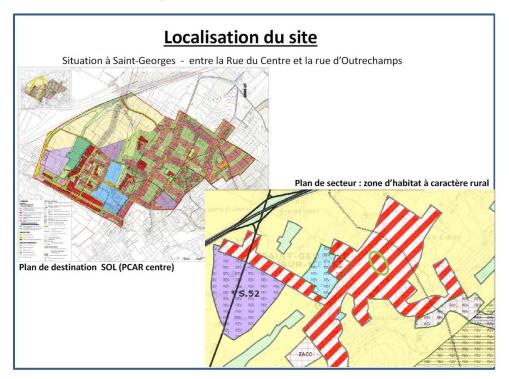


Au niveau du site, celui-ci se situe le long de la rue du Centre et de l'autre coté le long de la rue d'Outrechamps. Il est situé tout proche de l'administration communale, de l'Eglise, du Centre Culturel (où on se trouve) et des services du centre.

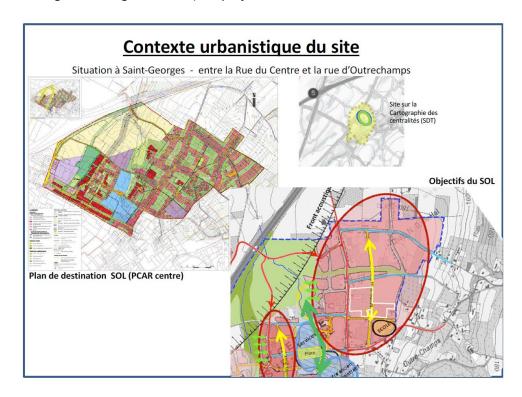
Le site est constitué de pâtures et d'une exploitation agricole au centre.



Le bien est situé, au plan de secteur, en zone d'habitat à caractère rural et donc en zone à bâtir. Il faut savoir que le plan de secteur ici à Saint-Georges-sur-Meuse a été fortement modifié entre 2014 et 2017 pour récupérer des zones perdues à cause de l'aéroport. En effet, comme des terrains ont dû être expropriés et que la commune a perdu pas mal d'habitants, le but du PCAR (nouvelle appellation du CoDT : SOL Centre) était de récupérer des zones à bâtir tout en renforçant la centralité, autour des services. On privilégie donc les zones proches de ces services à pied ou à vélo tout en évitant les zones de bruit de l'aéroport de l'autoroute.

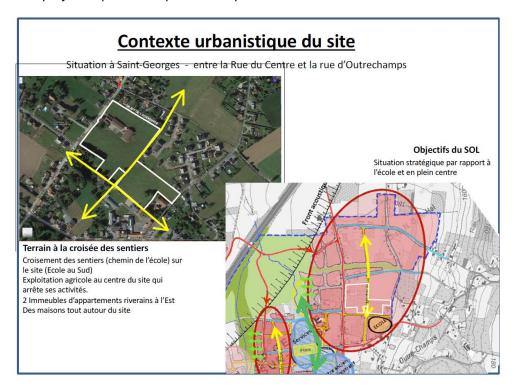


Mr LEPOT précise que, entre-temps, est apparu sur des cartes de la Région Wallonne un projet de SDT (Schéma de développement territorial) dans lequel le Ministre propose une cartographie de zones centrales avec l'idée de privilégier la densité dans les centres à proximité des services (densité supérieure ou égale à 20 logements/ha). Le projet actuel est d'ailleurs inférieur à cela.



Si on fait un zoom sur le terrain, on peut voir que celui-ci est entouré principalement d'habitations en pleine zone d'habitat à caractère rural. Le bien est également à la croisée de sentiers existants qui sont en liaison directe avec l'école (point important pour des familles).

Il existe également un lotissement récent avec 2 petits immeubles à appartements qui sont tout proche du projet et qui ont été pris en compte.



Concernant la ferme existante, l'idée est de démolir les bâtiments agricoles car ceux-ci n'ont pas vraiment de valeur patrimoniale (pas comme une vieille ferme à restaurer). Cette démolition se fait en accord avec le fonctionnaire-délégué pour y créer à la place du logement; d'autant plus que l'impact environnemental de ce type d'activité, en plein milieu d'un quartier de logement, va disparaitre et être diminué suffisamment en comparaison avec la création de logements qui n'a pas d'impact négatif. Par ailleurs, l'entreprise agricole est en train d'arrêter ses activités et va être reprise par un autre exploitant mais à un autre endroit.



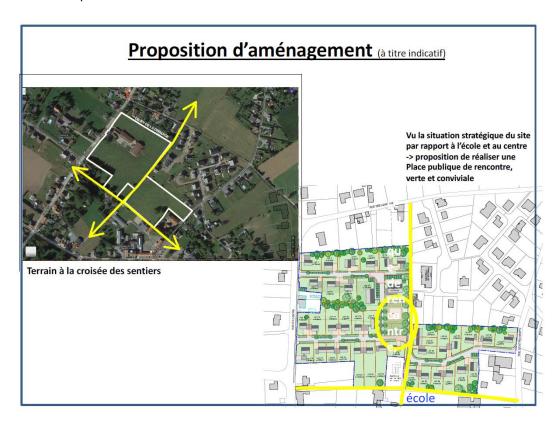


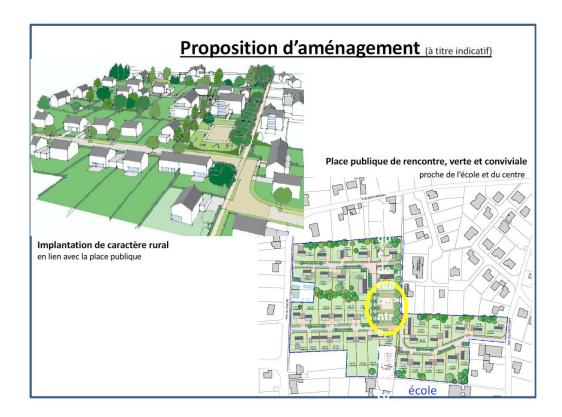




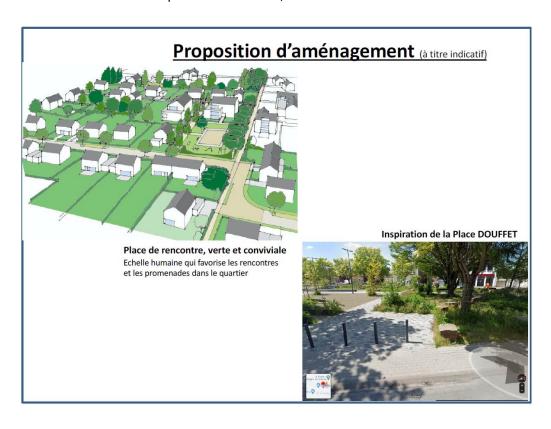
L'essentiel du projet, au vu de sa situation stratégique, est de créer une place. Celle-ci sera une place verte, publique et conviviale afin de permettre d'avoir un espace de rencontre. Le but est vraiment de créer un cœur dans le quartier, comme dans les villages autrefois. À partir d'un endroit relativement central, tout qui habite dans le quartier peut se diriger à pied ou en vélo vers, par exemple, l'école ou le centre. Mr LEPOT précise qu'il s'agit d'ailleurs d'un des points essentiels du développement durable. En effet, quand on parle de développement durable, il y a 2 grands aspects, l'aspect urbanistique (créer des liens sociaux) et architectural (technique, isolation,...).

De plus, vu les immeubles à appartements existants, les 2 petits immeubles à appartements du projet ont été situés de sorte à encadrer la place. Pareil pour les maisons jumelées, celles-ci ont été placées de sorte à recadrer la place de l'autre coté et d'avoir un vrai espace public car ce sont souvent les bâtiments autour qui le définissent.





Pour information, l'aménagement de la place n'est pas encore du tout défini. D'ailleurs la commune a demandé de s'inspirer éventuellement de la place Douffet. Celle-ci est assez végétalisée avec une zone d'activités et une zone de repos avec des bancs,...



Le projet peut donc être considéré comme rural avec suffisamment d'espace et de respiration, tout en étant proche du centre. Il y a également une certaine diversité de logement de façon à pouvoir s'adresser à tout le monde (jeunes et personnes plus âgées). Le fait de créer des plus petits et des plus grands logements est d'ailleurs encouragé par la Région Wallonne en termes de développement durable.

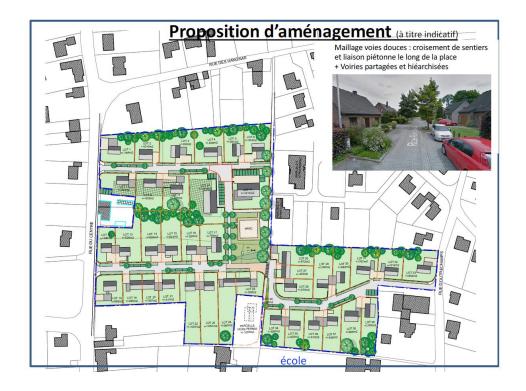
Les 2 immeubles à appartements restent assez modestes avec 6 ou 7 logements par rapport à un ensemble de 37 maisons. Au sujet des habitations justement, celles-ci sont implantées de sorte à avoir les jardins contre jardins avec de la végétation en cas de risque d'une trop grande proximité. Les maisons 4 façades quant à elles sont plutôt prévues à proximité d'habitations existantes alors que les maisons jumelées sont plutôt implantées à proximité de la place.



Au niveau des voiries, on peut dire que l'important est surtout le piéton et le vélo ; et donc, à coté des sentiers déjà existants (mis en valeur), la volonté est aussi que de chaque coté on puisse se contacter (enfants/adultes) par un sentier piéton et tout cela en encadrant le parc pour que le quartier vive avec le moins de voiture possible.

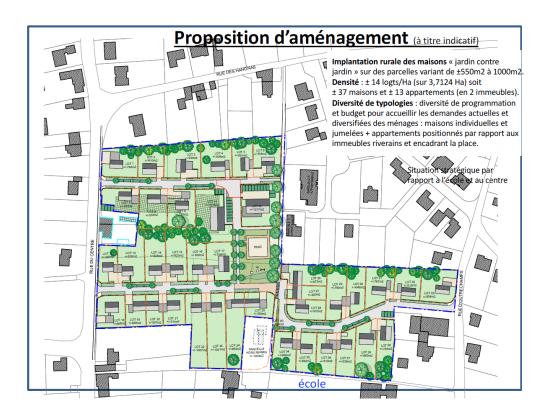
Pour le cheminement des voitures, la proposition est d'avoir des voiries partagées, c'est-à-dire des voiries où le piéton, le vélo et la voiture ont la même priorité, avec une vitesse limitée à 20-30 km/h. Tout cela pour que chacun puisse circuler en toute sécurité. Il y a d'ailleurs différents aménagements possibles pour faire en sorte de limiter la vitesse.

Petite précision par rapport au bâtiment en briques à rue qui est conservé et qui ne fait pas partie du projet. Il y a également un autre propriétaire à qui THOMAS & PIRON a proposé de participer (car la parcelle est vraiment au milieu du projet) mais qui ne souhaitait vraiment pas. Par contre, il a quand même été prévu de ne pas enclaver le terrain au cas où, à un moment donné, un projet devait y voir le jour. A ce moment-là, le propriétaire pourra participer aux frais de manière proportionnelle, à déterminer en fonction des couts de l'ensemble.

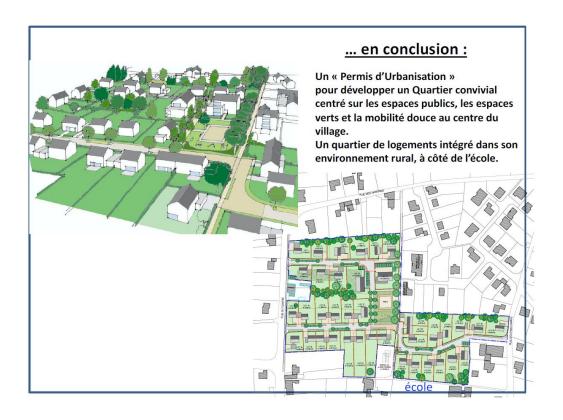


L'implantation est donc bien de type rural avec des maisons et des appartements. Les parcelles font entre 550 m² (pour les plus petites) et 1000 m² et plus (pour les plus grandes). Cela correspond à une densité de 14 logements à l'hectare alors que le plan de secteur en zone d'habitat à caractère rural parle de 15 logements/ha et le SDT de minimum 20 logements/ha. Mais tout cela dépend bien évidement de la vision projet par projet et en concertation avec la commune, le fonctionnaire-délégué et les riverains, en tenant compte aussi des remarques de l'étude d'incidences.

L'idée est donc de faire un beau projet avant tout et de ne pas simplement répondre à des densités et surtout de proposer une diversité de logements.



Petite précision, ceci est un plan masse à titre indicatif et n'est pas définitif. Celui-ci va encore être travaillé.



Merci de votre attention

et à votre disposition pour vos remarques, questions ou suggestions...







3. QUESTIONS / REMARQUES / REFLEXIONS

Mr Jean-Luc BODSON - riverain de la rue d'Outrechamps

La rue d'Outrechamps n'est pas adaptée à du logement supplémentaire :

- Mauvais état du revêtement ;
- 1 seul trottoir;
- Les gens roulent vite alors que c'est une circulation locale limitée à 30km/h.

Il explique que lors de la réalisation du lotissement sis Cour des Salésiens et Clos des Blés, les riverains se sont déjà opposés à une jonction entre la rue du Centre et la rue d'Outrechamps. Leurs craintes étaient que la rue d'Outrechamps doivent supporter le charroi et cette jonction n'avait finalement pas été réalisée.

D'une manière générale, les voiries sont un problème au sein de la commune de Saint-Georges et il faudrait d'abord les adapter avant d'envisager du logement supplémentaire.

Mr Gaëtan VAN DEN HASELKAMP - Thomas & Piron

Il savait que la problématique de la mobilité serait abordée dans ce projet. Des grands axes seront étudiés dans l'Etude d'Incidence sur l'Environnement (EIE) et la mobilité en fera partie. Une étude du schéma viaire actuel sera réalisée et des propositions d'alternatives seront faites aux bureaux Quadra et Kgeo. La commune pourra également faire des recommandations relatives à la mobilité.

Mr Didier LEPOT – Bureau Quadra

Saint-Georges a perdu beaucoup d'habitants par suite du développement de l'aéroport de Liège. Pour lui un village doit d'abord avoir des habitants, spécifiquement en zone de centralité. Cela permet de limiter les déplacements, en envisageant par exemple que les habitants travaillent dans les entreprises qui s'implantent à proximité. Cela impliquera certes la présence de véhicules supplémentaires mais l'objectif premier reste d'avoir des habitants. C'était en tout cas l'objectif de la commune lors de la réalisation du PCAR.

En ce qui concerne la qualité de la rue d'Outrechamps, il n'a pas d'avis à donner car cela dépend de la commune. Sur la vitesse, il indique qu'il revient éventuellement à la commune ou la police de prendre des mesures et que cela n'a rien à voir avec leur projet.

Mr Jean-Luc BODSON - riverain de la rue d'Outrechamps

Déjà sans ce projet, il y a beaucoup de nuisances l'été. Les parents laissent trainer leurs enfants jusque 22h. Ces derniers courent partout dans le quartier, c'est très dangereux et rien ne change malgré le fait de l'avoir signalé. L'espace public, qui est certes une bonne idée dans le concept de convivialité, sera un enfer pour tous les habitants qui vivront autour car comme les parents ne surveillent plus leurs enfants, il garantit qu'il y aura des nuisances.

Mr Didier LEPOT – Bureau Quadra

Ce sont des questions de société mais ce n'est pas pour ça qu'il faut aller construire au milieu des champs pour écarter les enfants des maisons des voisins. Ce n'est pas l'objectif de la Région wallonne ni de ce projet.

Mr Gaëtan VAN DEN HASELKAMP – Thomas & Piron

Il s'agit plutôt d'une remarque qui a trait à l'éducation et à la citoyenneté et non à l'urbanisme ou l'urbanisation.

Mr Didier LEPOT – Bureau Quadra

La majorité du projet concerne plutôt la rue du Centre qui présente un certain gabarit de circulation.

Mr Patrick ROBERFROID - riverain de la rue du Centre

La problématique de la circulation automobile sera également présente rue du Centre.

Mme Mélissa BONSIGNORE - riveraine de la rue des Hagnas

Elle vient de construire dans la rue des Hagnas et vit à Saint-Georges depuis 30 ans. Elle explique avoir connu un Saint-Georges sans le lotissement du Clos des Blés. Elle rejoint l'avis des personnes qui viennent de s'exprimer.

Elle se demande pourquoi les auteurs de projets insistent tant sur l'envie de rassembler, d'avoir de la convivialité, de concentrer, alors que pour elle, c'est déjà assez condensé. Les riverains ne sont pas demandeurs de ça et ce n'est pas un concept de campagne mais de ville.

Mr Didier LEPOT – Bureau Quadra

Il laissera le soin aux auteurs de l'EIE, à la commune et à la Région de donner leur avis mais à titre personnel, il est extrêment motivé par la vie conviviale. Selon lui, faire des maisons 4 façades loin de tout n'est pas la solution et on commet l'erreur depuis de nombreuses années. Cela conduit les habitants à acheter plusieurs voitures, ce qui coute de l'argent, de l'énergie et n'est pas bon pour le climat. Il estime plus agréable de créer de la convivialité. Il affirme également que créer de la proximité crée également de la responsabilité mais cela reste très subjectif et il s'en remet aux autres personnes / instances qui devront juger le projet.

Mme Maria DI FRESCO – riveraine de la rue d'Outrechamps.

A 8h00 et 15h00, c'est le « boxon » à cause de l'école. Il y a déjà de gros problèmes de mobilité (stationnement sur le trottoir, vitesse) et venir ajouter 50 logements avec minimum 2 voire 3 voitures par logement est beaucoup trop. C'est peut-être bien pour la commune dans sa globalité car cela amène des sous, mais pas pour les riverains.

Le projet prévoit la réhabilitation de deux sentiers mais les gens préfèrent quand même la voiture pour conduire les enfants à l'école. Un bon exemple est la mise à disposition du parking P2 plus bas dans la rue qui n'est utilisé par presque personne.

Mr Didier LEPOT – Bureau Quadra

Il cite l'exemple de sa propre commune qui a réhabilité des sentiers avec des pistes cyclables entre différents centre de villages. Les gens ont commencé à racheter des vélos, à entretenir les devantures des habitations. Il y a eu de l'activité, tout ça grâce au fait des rencontres, de la vie humaine. Effectivement, les sentiers autour du projet ne sont pas aisément praticables à l'heure actuelle mais c'est une volonté de la commune de réaménager les sentiers avec le projet.

Mr Gaëtan VAN DEN HASELKAMP – Thomas & Piron

Il confirme la volonté de vouloir réhabiliter les sentiers avec un cœur de quartier constitué par l'espace public central. Cet espace fera l'objet d'un permis d'urbanisme et il est à l'écoute des réflexions des citoyens par rapport à celle-ci.

Il explique également qu'il y a quelques années, il n'y avait que la ferme de ses parents et que tout le monde est également arrivé par après. Il a connu Sur-les-Bois à l'époque où c'était un grand village avec plein d'habitants. Sur-les-Bois a été perdu à cause du développement de l'aéroport et il faut

maintenant reconstruire. Il reste convaincu que ce nouveau quartier apportera beaucoup car les enfants, petits-enfants des riverains actuels pourront également y construire avec une typologie de logements variée et qualitative.

Il indique avoir demandé en priorité une étude de mobilité très poussée mais il est clair que le projet veut faire la part belle aux modes doux.

Mr Jean-Luc BODSON – riverain de la rue d'Outrechamps

L'état des routes est tel qu'ils doivent faire une géométrie à toutes leurs voitures. Il propose d'envoyer la facture à Mr DEJON. Il redit à nouveau qu'il est nécessaire d'adapter le réseau existant avant de faire du neuf.

Mme Chiara SPIGA – riveraine de la rue des Hagnas

Elle a un petit fils et elle souhaite qu'il grandisse et aille à l'école en toute sécurité. Elle déplore l'état des routes et des aménagements. Elle a déjà signalé à la commune la problématique de la vitesse sur le tronçon rue des Hagnas /Clos des Blé mais rien n'a été fait et elle craint un drame car des enfants passent à vélo à proximité des sentiers. Elle se demande pourquoi le Bourgmestre n'est pas présent à la réunion pour entendre les riverains. Il est responsable et elle affirme qu'il va donner le permis.

Mr Gaëtan VAN DEN HASELKAMP - Thomas & Piron

Il indique que c'était volontaire de ne pas mêler le politique à la réunion d'information préalable. Le but de la réunion est de permettre aux riverains d'entendre ce que le promoteur/auteur de projet souhaite déposer mais également au bureau en charge de l'étude d'incidences d'entendre les remarques raisonnablement envisageables. Le but n'est pas d'avoir une présence politique pour les prendre à partie et les agresser. La présence de la commune est une obligation de secrétariat car ils doivent rédiger le PV de la réunion.

Il sait que la mobilité est une thématique importante et il répète que la première chose demandée au bureau d'étude a été de réaliser une étude de mobilité très poussée et il réaffirme qu'ils souhaitent privilégier les modes doux dans ce quartier. Le bureau d'étude va émettre des recommandations et la commune des charges d'urbanisme qui pourront être liée à la mobilité, peut-être la création de parkings supplémentaires pour l'école etc.

Enfin, il exprime le fait que des réflexions sont en cours au niveau de la mobilité générale sur la commune mais cela relève de l'autorité communale.

Mme Chiara SPIGA – riveraine de la rue des Hagnas

Elle ne veut pas agresser le politique mais elle se sent agressée par ce qui est proposé. Elle souhaiterait une réflexion sur les pistes cyclables.

Mme Mélissa BONSIGNORE – riveraine de la rue des Hagnas

Elle ne souhaite pas qu'ils s'inspirent du Clos des Blés et surtout pas de la place Douffet à Stockay car personne ne la fréquente.

Mr Romain DEVALET – riverain de la rue Fond du Ruisseau et représentant du Comité de quartier de Saint-Georges-Centre

L'espace public sera une aubaine pour le comité de quartier afin d'y organiser des activités. Il souhaiterait une réflexion quant à l'implantation d'un espace couvert de type halle ainsi qu'une arrivée d'eau pour les bars lors de manifestations.

Mr Biagio FUSCO – riverain du Clos des Blés

Il est propriétaire d'une maison et d'un appartement dans le Clos des Blés et plusieurs points l'inquiètent :

- La circulation depuis l'autoroute : perte de 15 ou 20 minutes pour rentrer chez soi et cela ne va pas s'améliorer avec le projet.
- Il y a trop d'habitation dans la partie nord du projet et l'ensemble se colle trop près de ses propriétés. Il possède actuellement une belle vue et lorsqu'il a acheté le terrain, il n'était pas prévu d'implanter des constructions à cet endroit.
- Les appartements sont trop près et les terrains trop petits. Il y aura des nuisances visuelles et sonores.

Il précise également que les habitants des appartements ne sont pas favorables au projet.

Mr Thibaut HUBLET - Thomas et Piron

Il entend toutes les remarques concernant notamment la mobilité et souhaite faire part des éléments suivants :

- Les problèmes de mobilité sont une thématique récurrente dans ce type de projet. Il faut les limiter au maximum mais il faut faire avec.
- En ce qui concerne la densité, cette remarque est également régulière mais dans le cas présent, elle n'est pas excessive par rapport aux volontés affichées dans le Schéma de Développement Territorial au sein des centralités.
- Si ce n'est pas Thomas & Piron, un autre promoteur viendra s'intéresser au site car les propriétaires sont vendeurs.
- Ils souhaitent vraiment réaliser un projet qualitatif.
- Les terrains vont de 6 à 12 ares ce qui est, à l'heure actuelle, spacieux et aéré.

Mr Gaëtan VAN DEN HASELKAMP – Thomas & Piron

Il ajoute qu'il s'agit d'une dent creuse dans une centralité mais il comprend que cela va à l'encontre des volontés des riverains. Des éléments de type végétation peuvent être envisagés pour améliorer la vue. Il rappelle qu'il y a vingt ans, le lotissement du Clos des Blés n'existait pas.

Mr Biagio FUSCO - riverain du Clos des Blés

Cela ne posait pas de problème il y a 20 ans et maintenant cela en pose, les choses évoluent.

Il fait remarquer que beaucoup d'habitations envisagées n'étaient pas prévues au niveau du Schéma d'Orientation Local

Mr Gaëtan VAN DEN HASELKAMP - Thomas & Piron

Le débat a eu lieu entre l'auteur de projet, les propriétaires et la Fonctionnaire déléguée en compensation de la désaffectation de la ferme exploitée par Monsieur BRONCKART.

Mr Didier LEPOT – Bureau Quadra

Le PCAR a été réalisé sous CWATUP puis l'arrivée du Code du Développement Territorial (CoDT) en 2017 a rendu les plans communaux indicatifs afin de permettre une meilleure évolution des outils en fonction des besoins de la société. Dès l'instant où l'exploitation agricole disparait, il est normal d'y implanter des habitations mais cela devra être justifié dans le projet.

Mr Didier BASTIN - riverain de la rue du Centre

Le projet sert surtout à bien faire gagner leur vie aux promoteurs et aux vendeurs. Il se demande si le CoDT est quelque chose qui va aider les gens à être bien dans leur peau. Ces gens ne se soucient pas du bien être des personnes et tentent de trouver une exploitation du sol logique à leurs yeux. Si les gens étaient si bien que cela, ils ne rouleraient pas si vite et faire des excès en tout genre.

Mme Maria DI FRESCO - riveraine de la rue d'Outrechamps

Quid des analyses de sol ? Elle était présente lors de ceux-ci et a pu constater que l'eau ne s'évacue par sur ces terrains.

Mr Gaëtan VAN DEN HASELKAMP - Thomas & Piron

La société GEOLYS a été mandatée pour réaliser des tests de perméabilité, de portance et de qualité des terres. Les premiers résultats indiquent une perméabilité moyenne à bonne de sorte que l'eau sera gérée à la parcelle ainsi que les voiries en application du code de l'eau. Le bureau GEOLYS va émettre des recommandations qui seront également étudiées par le bureau PISSART et le bureau KGEO.

Mr Didier LEPOT – Bureau Quadra

Pour revenir sur l'intervention de Mr BASTIN : sur le projet de vivre ensemble, il est parfois difficile de se mettre d'accord. Il y a les partis politiques, la gestion parcimonieuse et économique du sol etc. En Wallonie, l'ensemble des techniciens et décideurs souhaitent freiner l'étalement urbain à savoir arrêter de construire des maisons le long des voiries où tout le monde doit acheter 2 voitures et se plaindre des bouchons.

Mr Didier BASTIN - riverain de la rue du Centre

Le monde est rempli d'hypocrisie : on ne veut plus de maisons de 600m² mais demandez où habite Laurette ONKELINX et voyez la superficie de sa maison. Essayons de sortir de l'hypocrisie et dire que l'on veut gagner de l'argent. Quel est l'intérêt des gens ? De vivre en société oui mais en étant bien en vivant ensemble. Il précise que les gens ont également une responsabilité.

Mr Thomas BRUGMANS - Coordinateur - Directeur f.f. du Centre Culturel

Il a écouté les débats du soir et rappelle que le rôle d'un centre culturel, c'est de travailler la démocratie et la citoyenneté. Récemment, ils ont réalisé une analyse partagée et interrogé la population. Sur plus de 1.000 retours obtenus, plus de 85 % de cette population souhaite de la cohésion sociale, des événements fédérateurs, retrouver un esprit de village et cela se trouve sur la place publique et pas en restant enfermé chez soi. Il prend l'exemple de la rue de Bende où les habitants des nouvelles villas rentrent le soir et ne parlent pas aux autres riverains et sont enfermés derrière de hautes haies et barrières. Le débat en cours est donc plutôt au niveau du vivre ensemble or la présentation concerne un projet d'urbanisme et ce débat ne devrait pas avoir lieu ici.

En ce qui concerne la mobilité, il fait part de ses discussions avec l'agent constatateur et la police qui précisent que si on met un radar dans une rue, c'est 80 % des locaux qui se font flasher.

Pour lui, ce n'est pas la responsabilité du politique d'éduquer les gens. Il cite l'exemple de la priorité de droite du Chemin de la Tomballe qui n'est jamais respectée et du fait que les gens le klaxonnent s'il roule à 50 km/h sur la rue Albert 1^{er}. C'est avant tout un problème de société.

Mr Jean-Luc BODSON – riverain de la rue d'Outrechamps

On paie des taxes abominables pour avoir des routes en dessous de tout. Il faut d'abord envisager des solutions pour améliorer la mobilité et seulement si ça va bien, construire des habitations.

Mr Gaëtan VAN DEN HASELKAMP - Thomas & Piron

En fonction de ce qui a été dit plus tôt, il rappelle que de belles routes impliquent souvent une vitesse plus élevée des usagers. Il invite les gens à faire l'exercice de regarder leur compteur lorsqu'ils circulent en voiture.

Mme Laurence DEJARDIN – riveraine de la rue d'Outrechamps

Elle habite juste à côté de l'école et demande s'il est prévu de conserver les arbres existants. Il y a deux magnifiques noyers à l'arrière de son habitation et elle s'inquiète de les voir disparaitre.

Mr Gaëtan VAN DEN HASELKAMP - Thomas & Piron

Il n'a pas encore la réponse à ce stade et attend les résultats de l'étude d'incidences mais il n'y a pas de volonté de couper des arbres si on peut l'éviter.

Mr Didier LEPOT – Bureau Quadra

Il précise qu'ils vont tout faire pour tenter de les conserver même si l'arbre n'est pas considéré comme remarquable.

Mr Jean-Luc BODSON - riverain de la rue d'Outrechamps

Il indique que c'est triste d'avoir abattu les arbres rue Solovaz pour y implanter 5 maisons.

Mme Maude GABRIEL - riveraine de la rue du Centre

Quel délai envisagé pour ces constructions ?

Mr Gaëtan VAN DEN HASELKAMP - Thomas & Piron

Une étude d'incidences sur l'environnement prend du temps pour faire les choses correctement. Ils envisagent de déposer la demande de permis d'urbanisation en mai 2024 et il espère une obtention du permis en 2025.

Mme Maria DI FRESCO – riveraine de la rue d'Outrechamps

Est-ce qu'un phasage est envisagé?

Mr Gaëtan VAN DEN HASELKAMP - Thomas & Piron

C'est effectivement envisagé de réaliser d'abord la 1^{ère} phase au nord, la second au sud-ouest et la dernière au sud-est mais rien n'est encore fixé à l'heure actuelle.

Mme Jennifer HODY – riveraine de la rue du Centre

Peut-on être prioritaire lors de la mise en vente en tant que riverain ?

Mr Gaëtan VAN DEN HASELKAMP - Thomas & Piron

Ils peuvent tenir une liste des personnes intéressées et les recontacter au stade de la précommercialisation.

Mme Jennifer HODY – riveraine de la rue du Centre

Elle émet des réserves quant à la proximité des nouvelles constructions et des jardins par rapport à son habitation (angle rue du Centre et rue des Hagnas).

Lorsqu'elle rentre chez elle après une journée de travail, elle préfère être tranquille et ne cherche pas la proximité. Elle a habité en lotissement pendant 10 ans et au bout d'un certain temps, sur le long terme, la promiscuité mène souvent au litige et cela l'inquiète fortement.

Mr Gaëtan VAN DEN HASELKAMP – Thomas & Piron

Il entend ses craintes et indique que le projet peut encore évoluer. A ce stade, le parcellaire est toujours à titre indicatif.

Mme Maria DI FRESCO – riveraine de la rue d'Outrechamps

Qu'envisage-t-on de réaliser sur l'espace public ?

Mr Gaëtan VAN DEN HASELKAMP - Thomas & Piron

A l'heure actuelle, il ne s'agit que d'une esquisse et il attend des propositions des riverains. On peut imaginer un concours avec le Centre culturel, l'école etc. Ils sont très ouverts sur les propositions. Il rappelle également que cet espace fera l'objet d'une demande de permis d'urbanisme.

Mr Thomas BRUGMANS - Coordinateur - Directeur f.f. du Centre Culturel

Il a le sentiment par moment que Saint-Georges devient une cité dortoir et ce n'est en rien en reproche par rapport à ce qui a été dit par les riverains ce soir. Il y a peu d'énergie et d'envie de bouger lors des évènements mais ce constat est de manière générale et pas spécifique à Saint-Georges.

Mme Jennifer HODY – riveraine de la rue du Centre

On n'a pas forcément envie de voir ses voisins quand on rentre du boulot et qu'on a des enfants en bas âge.

Mr Gaëtan VAN DEN HASELKAMP - Thomas & Piron

Il rappelle les modalités quant aux avis à remettre a posteriori de la réunion d'information préalable.

N'ayant plus de remarques, questions, réflexions, Mr HUBLET clôture la séance à 21h15.