

PCA Gilson

La poursuite des études coûteuses en vue de l'adoption d'un PCA (Plan Communal d'aménagement) dans le quartier GILSON sont-elles encore nécessaires, voire utiles ?

Un PCA est un outil de planification urbanistique qui vise à définir de manière précise l'affectation qu'il convient de donner au sol et permet de garantir un aménagement cohérent et de protéger le bâti existant.

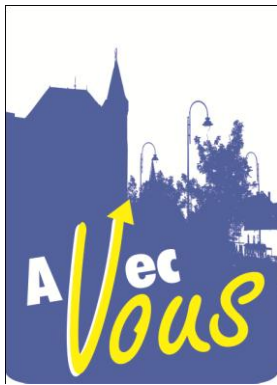
L'intérêt spécifique de cet outil est double, puisqu'il permet :

- des dérogations au plan de secteur ;
- des expropriations selon une procédure simplifiée.

En l'espèce, si je m'en réfère au compte-rendu du Conseil communal du 9 août 2013, au procès-verbal de la CCATM du 19 juin 2014, au bulletin communal, ainsi qu'au toutes-boîtes distribué il y a quelques semaines, les motivations de l'adoption du PCA Gilson par le Conseil communal ont été les suivantes :

- éviter les activités peu compatibles avec le caractère résidentiel du quartier ;
- éviter le développement d'activités hétéroclites non concertées entre opérateurs ;
- éviter le développement de chancres visuels ou environnementaux ;
- éviter une densification trop importante du site

Les motivations bien légitimes du Collège et du Conseil communal étaient essentiellement d'éviter qu'il soit fait n'importe quoi sur ce site (éviter de...) et centrées sur l'affectation du site GILSON. De manière plus positive, le Collège et le Conseil communal entendaient aussi orienter prioritairement la rénovation du site en logements. Relevons qu'à aucun moment il n'a été question d'une modification du plan de secteur (zone d'habitat à caractère rural).



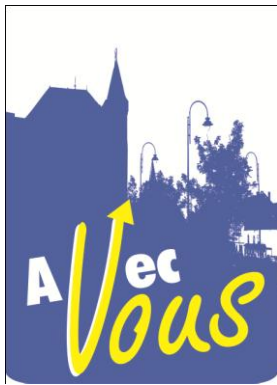
Rappelez-vous encore, à l'époque de l'adoption du PCA par le Conseil communal, mi-2013, que :

- le site était à vendre par le curateur de la faillite de l'entreprise Gilson ;
- Le Collège avait fait offre pour acquérir une partie du site, mais il ne savait pas lui-même précisément l'affectation à y donner (crèche communale, poste avancé de pompiers, ...) ;
- plusieurs autres investisseurs privés étaient amateurs : l'un pour la partie adjacente à la rue de la Station (entreprise Théret) et l'autre pour les anciens ateliers situés à l'intérieur du site (Menuiserie Charles, par ailleurs en concurrence avec la Commune...).

Les autorités communales se trouvaient donc face à des incertitudes quant aux interlocuteurs et quant aux projets précis des acquéreurs potentiels. On peut comprendre, dans ce contexte incertain, que le Collège ait souhaité prendre des mesures en vue d'assurer une certaine cohérence en matière de développement urbanistique de la zone. C'est dans cet esprit que le Conseil communal avait marqué son accord de principe pour l'adoption d'un PCA.

Un an plus tard, force est de constater que le contexte n'est plus du tout le même :

- le Collège a (enfin !) renoncé à son projet d'acquérir une partie du site ;
- l'intégralité du site a été achetée par un seul et unique investisseur, ce qui garantit de facto une cohérence globale sur le site ;
- cet investisseur est un opérateur local dans le secteur de la construction résidentielle, soucieux du développement local comme en atteste le communiqué de presse qu'il a fait publier sur le blog de Wellin courant juillet 2014 ;



- à tort ou à raison, la plupart des riverains ne souhaitent pas voir l'affectation de leurs parcelles se modifier ;
- face aux inquiétudes des riverains, le Collège a clairement répété à plusieurs reprises sa volonté de ne pas procéder à la moindre expropriation pour la mise en œuvre du PCA.

Compte tenu de ce changement de contexte, nous ne percevons plus quel serait l'intérêt significatif d'un PCA ni quelle serait sa réelle plus-value par rapport aux outils dont dispose déjà le Collège (permis d'urbanisme et d'urbanisation) ?

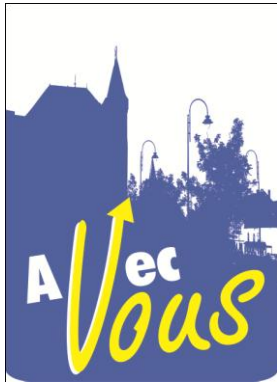
Quelle est la véritable utilité du PCA si ce n'est pas pour le mettre en œuvre via des expropriations ou pour modifier le plan de secteur ? Ne craignez-vous pas que cet outil de planification constitue une contrainte embarrassante pour le nouveau propriétaire ? Ne croyez-vous pas que les règles imposées par le CWATUP soient suffisantes ? Pourquoi ajouter des contraintes supplémentaires au risque de ralentir le processus de réhabilitation du site et d'alourdir son coût ?

La Commune a-t-elle les moyens de gaspiller son temps et l'argent des citoyens wallinois en lourdes études (subsidées à 80 % par la Région Wallonne), lesquelles ne serviront à pas grand-chose si ce n'est d'avoir un cadre de référence superflu qui viendra alourdir les procédures...

L'opérateur privé doit-il subir les retards liés à l'adoption d'un PCA avant d'entreprendre les travaux de rénovation du site ?

* *
*

En conclusion, les préoccupations légitimes du Collège et du Conseil communal quant à l'affectation du site peuvent être rencontrées lors de l'examen des



permis d'urbanisme qui seront déposés par l'opérateur privé : le Collège communal peut, moyennant motivation adéquate, refuser l'octroi des permis, il peut imposer des charges d'urbanisme raisonnables,...

Pourquoi faut-il ajouter de nouvelles contraintes administratives via le PCA :

- dont le Collège reconnaît lui-même qu'il ne l'exploitera pas pleinement (puisque'il n'a pas l'intention de le mettre en œuvre via les expropriations et que le site ne doit pas subir de modification du plan de secteur) ;
- qui constitue un coût financier important, ainsi qu'en moyens humains (salaire du personnel communal, temps, toutes-boîtes, photocopies,...) ?

Il est l'heure de faire l'analyse objective de la situation et de se remettre en question. Soyons raisonnables et stoppons les frais à temps pour consacrer nos moyens et notre énergie à des projets véritablement utiles pour les citoyens wellinois !

Pour le Groupe « Avec Vous »
Benoît CLOSSON