

RIP

PROJET : Village de Vacances

LIEU D'IMPLANTATION : Hoyemont/Comblain-au-Pont

Procès-verbal de la Réunion d'Information Préalable du 19 septembre 2023

Participants :

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

Pierre Warzée, président de séance /échevin de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme de la commune de Comblain-au-Pont

Margaux Heine, collaboratrice au bureau Uman SA

Eleftherios Styliandis dit « LEF », associé au bureau Uman SA

Benjamin Schlit, gérant de Fieldwork, architecture du paysage

Maud Blaffart, géographe urbaniste au sein du bureau Sen5 sprl

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

Mesdames et Messieurs, je voudrais vous remercier de votre présence en nombre, on n'en doutait pas, par rapport à la nature du projet. Je vais commencer par me présenter si vous voulez bien. Je m'appelle Pascal François, je suis un ancien journaliste de radio, de télévision et de presse écrite et je me suis spécialisé depuis quelques années maintenant dans la modération d'événements qui réunissent du public en salle et singulièrement dans ce qu'il est convenu d'appeler, joliment aux yeux du code, une RIP. Alors une RIP, qu'est-ce que c'est ? C'est une réunion d'information préalable à l'introduction d'une demande de permis et c'est donc ce qui va vous être expliqué aujourd'hui. On est dans un contexte un peu formel aujourd'hui. Et mon rôle de modérateur c'est de passer la parole aux différentes personnalités présentes aujourd'hui qui représentent les porteurs de projets et puis d'autres côtés, le bureau d'études en charge de l'étude d'incidences sur l'environnement puisqu'un événement comme celui-ci, qui est régi par le code wallon de l'environnement et le CoDT et bien lance officiellement l'étude d'incidences sur l'environnement. Donc on est vraiment dans un cadre assez formel. C'est pour ça qu'on a des micros, pour être bien entendu, mais aussi pour enregistrer l'ensemble des débats en vue de dresser un procès-verbal. Donc maintenant, la présentation est faite.

La présidence de séance revient à Pierre Warzée qui est échevin de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme de la commune de Comblain-au-Pont. Présider, ça ne veut pas dire animer, ça ne veut pas dire donner son avis sur un projet et surtout à ce stade, c'est une obligation qui incombe à la commune, c'est de présider en effet et de permettre aux porteurs de projets de présenter cette soirée dans des formes voulues par le législateur. Donc la commune est bien représentée aujourd'hui. Et la présidence de séance est attribuée à Pierre Warzée. La commune est également représentée par Aurélie Gotti, du service Cadre de Vie, Environnement et Urbanisme. Et donc on dresse, je vous le disais, un procès-verbal de la séance, donc tout ce que vous direz aujourd'hui sera évidemment extrêmement important et consigné dans le PV.

Les porteurs de projet. Je vais essayer de ne pas me prendre le nom dans le nom, c'est Eleftherios Styliandis associé au bureau Uman SA. Margaux Heine qui est collaboratrice au

même bureau Uman SA. Et Benjamin Schlit, gérant de Fieldwork, architecture du paysage. Ce sont les personnes qui représentent le côté « porteurs de projet » que vous allez pouvoir entendre aujourd'hui ? De l'autre côté pour bien marquer son indépendance, celle du bureau d'études qui a été désigné par le porteur de projet. Il s'agit du bureau Sen5 sprl, représenté par Maud Blaffart. Géographe urbaniste au sein de ce bureau.

Alors dans un monde parfait sur l'autoroute du bonheur si tout se passe bien, une RIP, ça ne sert à rien que ça dure 1h30 – 2h- 3h- 4h. On pourrait effectivement faire durer les choses, mais ça ne serait pas pour autant que la soirée serait très constructive. On a coutume de dire qu'en 1h30, on doit pouvoir en effet avoir présenté le projet, la nature de celui-ci et de ses évolutions. En même temps avoir dressé les contours de l'étude d'incidences sur l'environnement et l'essentiel du reste de la soirée, c'est-à-dire l'heure restante, vous avez évidemment consacré un moment de l'échange aux questions/réponses. Alors avant de vous expliquer ce qu'est une réunion d'information préalable, je vais vous expliquer ce que ce n'est pas. Ça ne sert à rien de mettre des décibels, dire qu'on est contre un projet, ça peut vous faire du bien, ça peut être super thérapeutique, mais en termes de procédure, ça ne sert à rien du tout. Ce qui est plutôt intéressant, c'est d'utiliser effectivement ce que le législateur a voulu, en l'occurrence, permettre au demandeur de présenter son projet au public, ce qui va être fait aujourd'hui. Un projet, je dirais nouvelle mouture puisque je pense qu'il y a déjà eu une réunion d'information informelle qui a réuni pas mal de riverains. Et donc c'est des réunions ont été organisées sur base volontaire. Celle-ci est une réunion officielle dans laquelle vous allez recevoir une série d'informations en lien avec le projet pour vous, le public, c'est l'occasion de venir pour certains, peut-être chercher une première information en lien avec ce projet ou des informations en lien avec celui-ci. Mais c'est surtout l'occasion pour vous d'émettre des observations et des suggestions, en lien avec le projet, et j'insiste là-dessus, en lien avec le projet. C'est l'occasion de présenter des alternatives techniques qui peuvent raisonnablement être envisagées par le demandeur. C'est une possibilité qui vous est offerte. C'est de placer effectivement des alternatives techniques et de les énoncer et surtout, ce qui est intéressant puisque vous êtes, j'imagine toutes et tous des habitants du village ou des villages. Vous êtes des riverains en tout cas du projet. Et à ce titre, vous connaissez probablement mieux que le porteur de projet l'ensemble du cadre de vie dans lequel vous êtes en train d'évoluer. À ce titre, vous êtes les mieux placés pour mettre en avant des points particuliers qui doivent selon vous être abordés lors de la réalisation de l'étude de l'incidences, c'est ce qui se produit dans toutes les RIP, dans toutes les réunions d'information préalable.

Alors en termes de procédure, il y a la conception du projet qui s'est déroulée et on arrive à l'étape de cette fameuse RIP qui lance l'étude d'incidences sur l'environnement, je le disais. Vous avez la possibilité aujourd'hui de figurer dans le procès-verbal de manière officielle en prenant la parole. C'est la raison pour laquelle quand je vous donnerai le micro tout à l'heure, je vous demanderai d'avoir la gentillesse de bien donner votre nom et votre prénom, même si vous prenez la parole plusieurs fois pour qu'on puisse consigner tout ça. Et pour les plus timides d'entre vous ou si vous souhaitez compléter vos interventions, Vous avez la possibilité d'envoyer des courriers à la commune avec une copie au porteur de projet. Je vais y venir dans un instant et ce pendant une période de 15 jours. L'étude d'incidences va se dérouler, la demande de permis interviendra et l'autre moment où vous, population, dans le cas de la procédure, avez-vous voix au chapitre, c'est au moment de l'enquête publique : vous pourrez consulter les résultats d'études d'incidences et vous pourrez réagir pendant non plus 15 jours, mais une

période plus longue de 30 jours en l'occurrence. Différentes instances seront amenées à se prononcer. L'instruction du dossier suivra son cours et une décision devrait intervenir en lien avec la demande de permis. En pratique, vous pouvez, je le disais, vous pouvez adresser vos courriers à la commune de Comblain, avec une copie au demandeur et les coordonnées, Les voici, je vous les remettrai sous les yeux un petit peu plus tard dans la soirée. Si vous souhaitez des photographies ou en tout cas en prendre note. Donc on prendra le temps de vous les remonter sous les yeux. Je voudrais encore vous remercier de votre présence en nombre ce soir, ça témoigne de l'intérêt que vous portez à votre environnement, à votre cadre de vie et l'intérêt que vous portez au projet. Aussi j'imagine. Il y aura des questions, elles seront nombreuses. Et on va faire en sorte de les prendre toutes, donc merci déjà de votre présence et je l'espère du climat courtois de la soirée. On peut être opposé à un projet, on n'a aucun problème avec ça mais y a moyen de dire des choses dans des formes. Mais je ne doute pas que ça sera le cas, ici, aujourd'hui.

Je ne serai pas plus long pour ma part et je passe la parole au porteur de projet. Dont on va projeter le contenu.

Je peux faire une petite musique d'attente si vous voulez.

Ça, c'est déjà une première chose, le son fonctionne et la projection arrive.

Margaux Heine, collaboratrice au bureau Uman SA

Je peux déjà vous saluer donc merci à tous. Bonjour et merci à tous d'être là aujourd'hui.

Nous sommes très heureux de vous voir aussi nombreux, ça montre votre intérêt et votre implication pour le projet. Et comme vous allez le voir dans notre présentation grâce à vos retours, nous pouvons faire évoluer le projet. Donc merci d'être ici. Donc je vais vous présenter rapidement les 3 intervenants, même si ça a déjà été fait, donc je suis Margaux. Eleftherios Styliandis, que vous pourrez appeler LEF pour plus de facilité. Et Benjamin Schlit du Bureau Fieldwork, architecture du paysage, qui est basé du côté de Namur. Alors nous allons vous présenter le projet selon 4 grands axes. Donc tout d'abord, on va faire une petite introduction, poser les bases du projet donc pourquoi nous sommes là, qui sommes-nous ? Ensuite nous ferons un petit rappel théorique avec plusieurs concepts qu'il est important de rappeler pour que tout le monde parte sur les mêmes bases. Donc, on rappellera le concept de plan de secteur et de village de vacances. Puis nous ferons un petit bond dans le temps en arrière et nous reviendrons à la genèse du projet. On vous a préparé un petit récapitulatif de l'historique du projet et de ses évolutions grâce à de nombreux échanges, notamment ceux de vous, de, des riverains. Ensuite, je passerai la parole à LEF et Benjamin, qui rentreront plus précisément dans le projet pour vous expliquer tous ces détails et ensuite vous aurez droit à quelques images de synthèse et une vidéo de synthèse pour vous permettre de vous plonger dans le projet et vous montrer à quoi l'expérience pourrait ressembler. Alors comme je l'ai dit, je vais commencer par une brève introduction qui va commencer avec les maîtres d'ouvrage. Donc on parle ici d'un couple, un couple flamand avec Hermione Vite et Monsieur Raf Vergauwen. Donc ils sont flamands, donc ils ont beaucoup de mal à s'exprimer en français et parlent difficilement en anglais, mais ils s'entourent de collaborateurs qui peuvent faire la traduction et la liaison avec vous notamment. Alors ce couple est tombé amoureux de la région de Comblain-au-Pont il y a quelques années maintenant, ils ont fait un premier achat, l'acquisition du ranch Little Creek du côté de Hamoir, certains d'entre vous connaissent peut-être. Et en passant du temps dans la région, ils ont eu l'occasion de découvrir le terrain qui nous occupe aujourd'hui à Hoyemont et ils ont fait l'acquisition début 2022.

Alors ensuite, je vais vous présenter Uman, notre bureau, Uman architecture. Je vais vous expliquer qui nous sommes, d'où nous venons, quel est notre ADN. Alors la première chose à savoir quand on parle Uman architecte, c'est que, Uman, c'est la fusion de 3 bureaux qui étaient déjà bien implantés en Wallonie, donc on parle de HP architecture qui travaillait du côté de Marche-en-Famenne. De Uman, donc déjà un une première idée du nom Uman du côté de Huy et enfin le bureau Pierre Mas et associé. Donc pour INFO c'est là que LEF et moi avons commencé avant la fusion. Donc on travaillait du côté de Dalhem-Visé. Et alors pour cette fusion, nous avons décidé de nous rassembler dans de nouveaux locaux, de beaux et nouveaux locaux à Grâce-Hollogne, donc à Bierset, juste en face de l'aéroport, de l'autre côté de l'autoroute. Certains ont peut-être déjà vu. C'est un nouveau bâtiment blanc. Nous sommes aujourd'hui presque 40 collaborateurs, donc c'est un bureau d'une grosse, une grosse échelle pour la ville de Liège. Nous travaillons sur tout type de projet, que ce soit de la rénovation, de la nouvelle construction, du tertiaire, du privé des marchés publics aussi. Et nous sommes actifs dans toute la Wallonie.

Alors, qui sommes-nous ? Qu'est-ce qui nous rassemble ? Quel est notre ADN ? Et bien, ce sont toutes les valeurs que vous pouvez voir projetées devant vous. Donc nous sommes une équipe d'architectes ou de compétences pluridisciplinaires qui se complète bien. Alors qu'est-ce que nous aimons ? Eh bien, c'est travailler dans une équipe chaleureuse et conviviale. Et développer des projets et rayonner avec une conception architecturale humaine. Alors premier concept théorique que je vais rappeler, certains d'entre vous sont peut-être très familiers avec cette notion, mais pour que tout le monde parte sur les mêmes bases, on va la rappeler cette notion du plan de secteur. Alors le plan de secteur, c'est un outil réglementaire d'aménagement du territoire et d'urbanisme régional. Donc en fait, c'est un plan qui va organiser l'espace territorial en définissant des affectations de sol, donc par exemple dans une zone agricole au plan de secteur, on va y privilégier des activités en rapport avec l'agriculture. On ne va pas y planter du logement par exemple. Et cetera. Alors ce plan de secteur a une valeur réglementaire et on peut dire que c'est un très bon outil. C'est la colonne vertébrale pour un développement territorial cohérent et bien pensé. Petit problème technique. Je n'arrive plus à passer les slides.

Ok, ça charge donc le 2e concept que vous allez voir s'afficher à l'écran, c'est celui du village de vacances, donc c'est une notion qui est définie et réglementée par le CGT, donc le Commissariat Général au Tourisme. Donc qu'est-ce qu'un village de vacances ? C'est un ensemble d'unités d'hébergement qui va répondre à toute une certaine série de critères, je ne vais pas les faire dans l'ordre parce que je n'ai pas retenu l'ordre de la présentation. On a notamment la présence d'un bâtiment d'accueil pour les utilisateurs du village de vacances. On remarque l'absence de haies et de clôtures à l'intérieur du parcellaire, donc ça doit être libre. Les unités d'habitation doivent... Voilà, je vais reprendre dans l'ordre. Donc voilà, c'est développé sur un périmètre cohérent et unique. On n'y trouve pas de clôture de barrière pour le parcellaire interne du site. Il y a un local d'accueil. Comme je l'ai dit, les aménagements des abords doivent être travaillés de manière uniforme. Les unités de séjour peuvent accueillir au minimum 2 personnes et au maximum 20 personnes. Chaque unité de séjour est autonome, donc pas question d'avoir des sanitaires séparés du reste du logement par exemple. Ensuite, il y a toute une série d'équipements qui doivent être collectifs à tous les utilisateurs. Comme une plaine de jeux par exemple, c'est le meilleur exemple. Et enfin ces unités de séjour doivent être mises à disposition aux touristes au moins 6 mois par an.

Alors on dit que pour savoir où l'on va, il faut savoir d'où l'on vient. Donc on vous a préparé un petit récapitulatif du projet, donc tout a commencé avec l'achat du terrain, évidemment par nos clients, les maîtres d'ouvrage.

Notre mission à nous, Uman, a commencé en avril 2022, quand nous avons commencé à travailler sur le projet. Les premières esquisses. Et nous avons, en janvier 2023, certains s'en souviendront sûrement, fait une première présentation de manière totalement volontaire, sur base des recommandations de la commune, tout simplement dans le but de travailler en transparence avec vous et de vous mettre au courant de ce qui était en train de se préparer. Et vous avez été nombreux à réagir à cette, à cette présentation, nous avons pris en compte certaines de vos remarques pour améliorer le projet une première fois et grâce à ces remarques, nous avons présenté un 2e avant-projet un peu plus tard dans l'année à la CCATM donc commission consultative d'aménagement du territoire et de la mobilité. Et nous voilà aujourd'hui avec un 3e avant-projet qui prend en compte différents avis. On va le voir juste après, notamment le vôtre. Alors qu'est-ce qu'on, à quoi est-ce qu'on peut s'attendre dans le futur ? Et bien, nous pouvons nous attendre à avoir le retour de l'étude d'incidences, ses conclusions début 2024. Ce qui nous permettra d'adapter une nouvelle fois le projet mi-2024 pour pouvoir déposer un permis d'urbanisme. Et celui-ci ne nous sera pas accordé avant l'été 2024. Et si tout va bien, mais tout le monde sait que le domaine de la construction a toujours du retard, on pourrait envisager les premiers dossiers de l'exécution et travaux d'ici 2025. Alors j'en parlais. De nombreux échanges ont été effectués et ont enrichi le projet, donc, on a évidemment vos retours, les retours de la commune, ceux du Commissariat Général au Tourisme, l'avis des services de secours depuis un bon moment déjà la participation et la collaboration de Benjamin pour l'aménagement paysager et il y aura encore une grosse partie qui viendra avec l'étude d'incidences et ses conclusions. Donc ici on peut voir 3 moutures de de notre plan masse avec une case vide pour la 4e mouture. Après les conclusions de l'étude d'incidences, donc bon, vous n'y verrez peut-être pas grand-chose, mais il y a eu plusieurs adaptations. Donc premièrement, on va parler de la position du rond-point que vous trouviez beaucoup trop proche, pardon des habitations existantes donc nous l'avons reculé à l'est du site. Il y a le bâtiment communautaire aussi. Vous nous avez fait part de vos craintes concernant l'intimité et les nuisances sonores. Donc nous avons, sur base de vos remarques, nous avons supprimé ce bâtiment communautaire du projet. Nous avons déplacé la plaine de jeux vers le bas du site, encore une fois pour des questions de nuisance sonore. Nous avons créé une, agrandi pardon, le recul entre les premières maisons et les maisons existantes de l'autre côté de la route. Nous avons également diversifié l'offre de logement, donc la première fois qu'on est venu vous voir, c'était avec un seul type de logement. Aujourd'hui, on en a 3. Je regarde si j'ai oublié quelque chose, je pense que c'est bon. De toute façon, vous allez voir le nouveau le nouvel avant-projet très bientôt. Donc je vais passer la parole à LEF qui va débiter sa présentation. Et voilà.

Eleftherios Styliandis dit « LEF », associé au bureau Uman SA

Voilà, merci Margaux et merci pour cette introduction. Voilà qui nous qui nous a permis de remettre un peu l'église au milieu du village, disons sur ce sur ce projet. Donc si je passe purement maintenant, ce qui nous intéresse tous ici, c'est la présentation de notre nouvelle mouture suite à tous les échanges qui ont déjà été cités par Margaux, toutes les études complémentaires, que ce soit avec le paysagiste, que ça soit avec le avec la commune, que ça soit également avec tout ce qui est impétrant et autres. On arrive finalement à une nouvelle

mouture, donc pour reprendre un peu la jeunesse du projet et la situation, je ne veux pas vous apprendre où on se trouve. On se trouve purement dans le village de Hoyemont à côté, donc en plein dans l'ancien camping qui était existant. On se trouve ici sur un terrain qui a des particularités, notamment sa déclivité, où on a 11 M de différence de niveau entre le niveau de la route et le niveau bas du terrain. Qui est une contrainte relativement importante qui est, qui est un point important dans notre conception. Ensuite, on retrouve évidemment le chemin vicinal qui est un point juridique, mais qu'on a voulu mettre en valeur, en tout cas dans notre projet. Et l'ensemble des, de, du reste du site qui permet d'avoir une vue pleine sur la vallée. Au niveau de, du plan de secteur, on retrouve donc que le village de Hoyemont est purement dans une zone d'habitat à caractère rural. Et tous les alentours se retrouvent être dans une zone agricole. Mais l'ancien camping est le terrain qui a été acquis par Monsieur Vergauwen et Madame Hermine, est en zone purement de loisirs, donc une zone de loisirs qui est faite pour accueillir des espaces récréatifs tels que notamment des villages de vacances.

Ensuite, au niveau purement du projet de la zone qui nous intéresse, donc on ne, on ne s'implante pas sur l'entièreté du projet mais sur une partie de celle-ci qui fait approximativement 3 hectares, qui part de 160 M de large sur 180 M de long. Et sur ce terrain, on remarque principalement le, l'ancien camping qui va être le cœur vraiment de notre projet. Donc nous l'idée ici, c'était de présenter un projet qui s'implante dans ce qui était existant au préalable. Au niveau des propositions d'intention et du projet, comment est-ce qu'on a finalement fait évoluer ce projet et comment est-ce qu'on l'a mené à la présentation qu'on va vous montrer après ? On a pris les contraintes du site qui sont principalement l'orientation maximale au Sud vers la vallée et qui permet d'avoir une orientation la plus agréable possible pour les différentes implantations de logements. On a tiré évidemment profit de la pente du terrain qui est en déclivité avec une grosse différence de niveau entre le point haut et le point bas qui nous a permis d'implanter les logements de manière la plus optimum possible. Et ensuite on retrouve une végétalisation qui est importante et dont on a pris au maximum parti dans le cadre de nos projets, dans le respect au plus possible du terrain et de la zone. Donc, si on reprend une proposition purement de zonage sur le terrain, on va retrouver l'entrée du site, qui a été comme il a été déjà spécifié, qui a été décalé par rapport à notre première mouture qui vous a été présentée en janvier 2023. Afin d'éviter au maximum des vis-à-vis ou des problématiques avec les riverains directs. On retrouve donc ensuite un espace purement de parking paysager, donc on n'est pas sur un parking de supermarché mais sur un parking qui va permettre de canaliser les logements, les voitures pour les logements et pour les touristes. Ensuite, on retrouve un espace qu'on considère un espace boisé, un espace de loisirs purement et simplement qui se trouve à côté du site et qui permet de travailler en relation directe avec le chemin vicinal. Et la zone récréative qui se trouve, qui se trouve à proximité. Encore une fois, la zone récréative qui a été vis-à-vis du premier projet que vous avez, je pense tous vu, qui a été descendu au maximum et qui vient travailler en relation avec, encore une fois cette volonté de mise en valeur de ce chemin vicinal qui est une, une contrainte juridique du site, mais qu'on veut essayer de, dont on veut essayer de prendre parti.

Ensuite, on retrouve la zone d'implantation des logements. Et comme le montre la zone, on se maintient purement et simplement à la zone de l'ancien camping qui était existant et qu'on veut encore une fois remettre en valeur et qu'on veut essayer de travailler avec des principes qui sont les nôtres. Donc, concernant le plan-masse que vous avez vu en petit, mais qui est maintenant, qui est qui est plus perceptible sur ce projet ci, sur ce slide ci pardon. Donc on

retrouve l'accès principal du site qui est décalé au maximum sur le côté du terrain, pour encore une fois créer le moins de conflits possible. Ensuite, on retrouve un accès directement à la zone de parking paysager qui est une zone d'emplacement véhicules d'une soixantaine de places au maximum. On en a même comptabilisé 52 ici. Ensuite, on retrouve un bâtiment d'accueil qui est un bâtiment qui est obligatoire dans un village de vacances et qui va permettre en tout cas de pouvoir contrôler les allées et venues sur le site, donc l'entrée de site se fait uniquement à cet endroit-là. Ça c'est l'entrée, ce sont les allées et venues dans le village de vacances. Pas nécessairement dans l'entièreté du site. Ensuite, ce qu'on va retrouver, c'est l'implantation de nos logements, comme vous pouvez le voir, qui sont implantés de manière de manière ordonnée et désordonnée. Donc on va retrouver en fait une, une, un, un jeu en quinconce au niveau au niveau des logements qui vont permettre de dégager un maximum de vues et préserver l'intimité et augmenter, en tout cas la perception vers la vallée, donc on les retrouve décalés dans un sens comme dans l'autre. On les trouve également en biais sur la parcelle qui permet d'animer en tout cas notre implantation, mais surtout de travailler, de travailler les vues et de travailler les intimités de chacun. Ensuite en zone E et en zone F, on va retrouver la partie boisée et la partie de la zone, de la zone récréative et ensuite le chemin vicinal. Donc ce projet qui rassemble toujours autant, qui rassemble 25 logements à l'heure actuelle, sera, est un, est un projet qui se veut le moins invasif possible sur la zone et qui se veut le plus respectueux, en tout cas de ce qui a été, de ce qui a déjà été préétabli. Ici, on retrouve, on retrouve des logements différenciés dans lesquels on va rentrer dans le détail dans un dans un second temps et on retrouve une implantation qui est, qui est au maximum naturel et qui va vous être, qui va vous être décrite maintenant par Benjamin du côté purement paysage.

Benjamin Schlit, gérant de Fieldwork, architecture du paysage

Bonjour à tous. Nous, notre mission il y a 2 volets à notre mission et on est très heureux nous d'arriver si tôt dans le projet. On a déjà eu l'occasion de de le rappeler plusieurs fois tout à l'heure. Arriver maintenant pour nous, nous permet de travailler vraiment en synergie avec le bureau d'architecture. Et quand on a une équipe multidisciplinaire, en général, on élabore des projets et on n'arrive pas à la fin uniquement pour faire un petit peu de déco, ce qui arrive encore malheureusement trop souvent dans certains projets. Donc ici nous 2 volets très importants pour notre mission, c'est évidemment d'aménager le site, mais le volet le plus important, c'est surtout de de l'intégrer, de l'ancrer dans son territoire. Et ça, c'est le premier geste qu'on a essayé de mettre au point et d'analyser sur le terrain. Donc on a fait un relevé de de, de de la trame, excusez-moi.

Mais donc voilà donc la première chose qu'on a faite nous, c'est analyser la structure paysagère existante, et donc on se rend compte qu'évidemment on a le site qui lui a une structure très particulière. C'est un peu un ovni dans le territoire ici hein, puisqu'il est-il est complètement artificialisé, dictée par une trame, une structure d'exploitation. Et par contre autour et on aurait pu prendre un spectre encore un peu plus large. On retrouve des éléments très caractéristiques du territoire et ici à Hoyemont et dans la région. Donc, qui sont ces bocagères, ces bosquets qui viennent souligner la topographie, souligner le territoire et lui donner une structure. Donc ça c'est vraiment notre point de départ de l'étude du paysage. Voilà et donc notre objectif, ça a été de de venir ancrer le projet dans cette structure, dans ce réseau et de recréer des éléments semblables. Et donc on vient s'appuyer sur des éléments, sur des haies, qui vont permettre de recréer ce réseau, recréer une trame et ne plus avoir ce cube vert qui finalement ne s'accroche à rien. Et voilà c'est un peu comme je le disais tout à l'heure, un ovni ici à Hoyemont. Donc

l'intégration est très très très, évidemment très importante dans ce projet. Donc on se rend compte que on a des éléments. Qui vont permettre d'ouvrir la vue les cadrer à on a des espaces beaucoup plus ouverts, des espaces plus fermés et on va avoir quelque chose de de de plus visible dans le paysage. Au cœur du projet, on a évidemment son développement qui s'organise et qui se structure en lui-même, surtout par la mobilité. Donc évidemment on a l'implantation. Vous avez expliqué comment ont été positionnés les maisons, on a ce socle de prairies qu'on souhaite absolument maintenir, le préserver au maximum et les gestes qu'on essaie de poser sont vraiment venir se poser sur cette prairie, sur cette topographie. Pour organiser et faire vivre ce projet, on a évidemment toute une série d'éléments de mobilité, de cheminement. Donc, comme vous l'avez expliqué tout à l'heure, donc on a le parking en partie haute, donc les voitures vont rester dans cet espace et on a un premier réseau qui se dessine, qui permet de desservir le les logements. Aussi d'assurer la sécurité s'il y a un service de de secours qui doivent intervenir, et cetera. Et donc on a, on retrouve une hiérarchie dans ces cheminements. Donc voilà du plus grand au plus petit de celui qui va pouvoir desservir à pied l'habitation à celui qui va permettre de passer d'une parcelle, entre guillemets, même si les parcelles ne sont pas dessinées. Mais les petits chemins qui vont permettre un petit peu de de de se balader au cœur du projet. Greffer à cette première structure, on a des noyaux comme nous, on les appelle des poches qui vont permettre d'avoir des activités plus collectives. Donc on va retrouver les aires de jeu. On va retrouver des espaces qui vont permettre d'un peu contemplateur voire qui vont permettre d'avoir des vues, des perspectives sur la vallée, sur le sur le territoire et sur le paysage. Et donc ces noyaux s'organisent évidemment entre les maisons et notamment un petit peu plus sur la partie droite qui est un peu plus préservée et donc un peu plus éloigné des habitations dans lesquelles on va pouvoir retrouver comme on l'a dit, aire de jeux et cetera.

Alors aire de jeu ? Ce n'est pas Disneyland évidemment. Ici, ce sont plutôt des aires de jeux en bois intégrées dans la pente. Voilà, c'est trouver des jeux, essayer de s'appuyer sur ce qui existe et pas venir créer quelque chose de complètement artificiel bien entendu. Sur ces éléments-là viennent encore, vient encore se greffer une couche supplémentaire qui est qui est la couche, gestion des eaux, puisque voilà, l'objectif est évidemment de de garder le site le plus perméable possible, mais finalement il y a les autres toitures qui vont être ingérées et il y a les autres ruissellement de la parcelle et donc on s'appuie sur un principe qui est en général plutôt destiné à l'agriculture, qui permet de s'appuyer sur la topographie, sur les courbes de niveau, sur les sillons, et cetera, pour rendre le plus rapidement possible l'eau au sol. Dans un premier temps, l'objectif c'était la culture, hein ? Évidemment, ici, c'est plutôt d'éviter le ruissellement et de gérer les eaux directement sur la parcelle et donc on a de nouveau un réseau qui s'organise le long des cheminements, et cetera, qui ne peut pas être de capter et d'infiltrer les eaux, mais également de créer des milieux un peu plus particuliers que le milieu socle, prairie qu'on connaît actuellement, mais des milieux un peu plus humides dans lesquels la biodiversité va pouvoir se développer également et éviter d'avoir une prairie complètement vierge de de toute vie dans cette partie. Voilà, on va passer un petit peu sur l'architecture.

Eleftherios Styliandis dit « LEF », associé au bureau Uman SA

Donc je vais reprendre la main maintenant sur les logements à proprement parler. La belle présentation de toute, de toute l'intention au niveau paysage qui a été mise en œuvre et qui a été retravaillées de manière précise, en tout cas avec notre collègue sur ce projet. Donc notre partenaire, donc on va retrouver cette fois-ci non plus une seule typologie de logement qui pouvait être considérée comme démesurée dans les commentaires qu'on avait eus lors de nos

premières réunions. Mais on va en retrouver 3 types, donc on va retrouver un type d'une maisonnette, de 80 mètres carrés, 2 chambres. À un seul niveau. Je ne vais pas rentrer dans le nombre de logements, ils sont notés ici. Donc on va retrouver ensuite une 2e typologie également sur un seul niveau, encore une fois pour essayer d'amener le moins de contraintes possibles sur le site. Et le moins de contraintes visuelles en tout cas vis-à-vis des différentes habitations que l'on amène. On retrouve une 2e typologie de cette fois-ci une petite centaine de mètres carrés qui va prendre 2 à 3 chambres en fonction des configurations qu'on va leur donner. Et qui va aussi également faire qu'un seul niveau et ensuite on va retrouver une typologie un peu plus importante, mais dans un nombre bien réduit et qui va se retrouver en fond de parcelle. On va retrouver cette fois-ci une 3e typologie, une de 3 à 4 chambres cette fois-ci, sur 2 niveaux et qui va permettre d'accueillir un nombre plus important de personnes. Donc au total, on va, comme je l'ai déjà annoncé, on va retrouver 25 logements qui rentrent parfaitement en cohérence avec les... Le schéma de structure communale de Hoyemont où on est plus ou moins à 12 hectares, on est à 12 hectares à 12,5 logements. Merci. Par hectare, donc on est, on est pleinement dans ce qui se fait dans ce qui est acceptable, en tout cas selon les prescriptions urbanistiques. On est sur quelque chose encore une fois, qui est qui est très épuré, qui est très, qui est très ouvert. Au niveau des matériaux cette fois-ci donc on va retrouver les mêmes principes qui vous ont été présentés au premier abord, donc on va retrouver un premier socle qui sera réalisé en pierres du pays qui va permettre d'asseoir le bâtiment et qui va permettre de le poser sur toute une ossature en bois qui va venir mourir contre le, contre la pierre et qui va permettre de l'asseoir complètement et de marquer encore une fois les matériaux qui sont, qui sont locaux et qui vont rester dans le même langage que l'architecture qu'on peut connaître en tout cas sur la zone. Ensuite, maintenant, ici, on va vouloir vous présenter des visuels du projet qui sont des visuels d'architecte. On n'est pas sûr du photoréalisme pur mais qui vont permettre en tout cas de de de de vous immerger dans le projet et de pouvoir compléter l'expérience. Donc on se retrouve ici pleinement dans une des ambiances qui ont été notamment définies par notre partenaire paysagiste, qui sont des ambiances où on va vraiment vouloir travailler avec le terrain naturel, travailler avec l'eau qui va permettre de récupérer en tout cas l'ensemble des eaux de ruissellement qui pourraient être induites par le projet et une ambiance vraiment très naturelle et très verte au maximum. Ensuite on, là on fait un léger focus sur une parcelle type de logement où on va retrouver vraiment donc on est sur des parcellaires, qui ne sont pas vraiment définis, parce qu'on ne peut pas nécessairement les définir par des haies ou par des murs ou par des ou par tout ce qui s'ensuit. On est sur des zonages de logements qui vont d'une 500 à 600 m². En tout cas sur la zone. Mais qui sont voilà définis par des par des petits arbustes et par des petites, par des végétations qui seront implantées sur le projet. Donc là on retrouve pleinement notre volonté d'avoir ce socle en pierre qui va venir être entouré par ce par ce bardage bois et un maximum d'ouverture mais bien positionné qui vont permettre de de maximiser l'intimité, qui vont permettre d'avoir une ouverture la plus optimale possible vers le vers le paysage, mais également vers la zone sud, tout en gardant une casquette contre la surchauffe. Donc ici, on retrouve encore une fois, on se retrouve dans l'espace de zones de jeu où on va retrouver vraiment cette volonté qu'on a d'essayer d'impacter le moins possible le sol avec le projet le projet mais plutôt d'essayer de le sublimer avec une volonté de retrouver des aménagements paysagers, des aménagements en voirie, en sentiers qui vont permettre en tout cas de d'avoir un projet qui finalement vient tout naturellement sur le site sur le site de l'ancien camping.

Le projet donc on aimerait finir ici par une petite vidéo de présentation qui va vous permettre en tout cas de vous y de de vous. De compléter encore une fois l'expérience et de vous que vous puissiez prendre pleine possession de nos volontés sur le site. Donc ici la volonté est de vous montrer. Où on se trouve par rapport à la route et l'intimité que l'on veut absolument maintenir depuis la route par rapport aux habitations, donc avec le moins d'ouvertures possible vers les habitations qui encore une fois ont été reculées par rapport au premier au premier projet. Ensuite ici, donc vraiment, on se retrouve dans un espace bien plus lointain avec cet accès en rond-point qui va encore être étudié. On a bien conscience, mais qui est la meilleure alternative qu'on avait pour l'instant au niveau du projet. On passe par le bâtiment d'accueil après être passé par le par l'espace voiture. Le projet plus aucune voiture ne rentre sur le site. Là, on se balade exclusivement à pied ou par petite voiturette pour pouvoir accéder à ces à ces logements et à partir de là, on se retrouve sur les sentiers et on se balade sur un site qui est encore une fois le plus ouvert possible, qui se permet en tout cas d'avoir certaines interactions avec que ce soit l'eau, que ce soit avec les sentiers, que ce soit avec la nature qu'on récupère et cetera, et encore une fois, tout cet aménagement paysager qui a été étudié et qui a été mis en valeur sur ce projet. Donc je ne vais pas commenter toute la vidéo, je vais vous endormir mais ici, c'est vraiment une volonté de bien travailler avec des avec des espaces d'eau comme il a bien été expliqué par Benjamin. Et ensuite, en fond de parcelles, le projet elle, on arrive à cet endroit ci on retrouve les logements légèrement plus importants qui sont cantonnés à un espace et qui vont permettre en tout cas encore une fois de dégager des vues. Mais toutes les vues sont dégagées sur le site. Une étude a vraiment été créée pour pouvoir essayer de d'avoir le plus d'intimité possible tout en dégagant des vues vers la vallée. Et ensuite on va passer cette fois-ci. Donc j'ai une zone qui n'est plus une zone purement du village de vacances mais qui est une zone qu'on met en valeur également avec un espace, un espace boisé, un espace sentier, un espace de jeu que ça peut être considéré comme un parcours de revitalisation ou autre qui permet en tout cas de s'approprier les lieux par toute personne, que ce soient les personnes du village de vacances, que ce soient les personnes en dehors du village du village de Hoyemont ou du tourisme local. Donc on se retrouve vraiment sur une implantation qui est encore une fois qu'on essaie de proposer la plus naturelle possible sur le site vis-à-vis des contraintes qu'on a. Que ce soient les contraintes du site, que ce soient les contraintes du programme aussi qui nous est imposé et qu'on essaie en tout cas de mettre en valeur. Et ensuite ici, on vient simplement terminer la présentation du site avec un espace encore une fois qui est applicable par tous dans le village de vacances, le projet. Moi je vous remercie en tout cas de nous avoir écoutés. On espère. Voilà, on est dans l'attente de vos questions. Encore une fois ici comme dans tout le processus qui a été réalisé depuis le début, on est en travail, en tout cas en tant que bureau d'architecture au niveau du bureau paysage, on est en toute transparence, on est là pour essayer de travailler avec vous, travailler avec les bureaux d'études, les bureaux d'études qui sont nos partenaires sur le site, sur le projet ou qui sont, le bureau qui va faire l'étude d'incidences sur l'environnement. Donc voilà, on est disponible également pour répondre à vos questions en dehors de cette de cette RIP, je ne vais pas vous donner mon numéro de téléphone non plus, mais on est disponibles pour répondre à vos questions.

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

Très bien. Merci beaucoup pour ces présentations, merci aussi pour la qualité de votre écoute. Gardez encore, peut-être de la concentration quelques minutes, le temps effectivement que Maud Blaffart se présente pour les bureaux Sen5 et qu'elle vous explique ce qu'est une étude d'incidences sur l'environnement.

Maud Blaffart, géographe urbaniste au sein du bureau Sen5 sprl

Merci. Voilà. Bonjour à tous, encore quelques minutes d'attention avant effectivement les questions-réponses, mais moi je serai brève donc je représente. Je vais prendre le petit. Voilà, il est ici. Donc moi je représente la partie bureau d'études qui a été mandaté pour réaliser l'étude d'incidences sur l'environnement, donc pour évaluer les impacts du projet sur son environnement au sens large, je vais vous expliquer tout cela. Tout d'abord, je vais brièvement vous présenter notre équipe et vous expliquer pourquoi est-ce qu'on fait cette étude d'incidences. Et ce qu'elle va contenir, et enfin on rappellera la procédure et comment vous pourrez envoyer les différents courriers. On en a déjà parlé tout à l'heure.

Alors donc moi, Maud Blaffart, effectivement géographe urbaniste, pourquoi je vous mets ici toute l'équipe ? C'est parce qu'il faut savoir que pour réaliser une étude d'incidences, on doit avoir plusieurs profils puisque, comme je vous l'expliquerai, on doit analyser une multitude de thématiques, notamment. Donc moi je suis géographe, urbaniste, mais mon collègue Benoît, lui, est spécialiste bio-ingénieur. Donc, pour tout ce qui est biodiversité, milieu physique, et cetera. Et ma collègue Maureen Schmetz, qui travaillera aussi avec moi sur le projet qui est architecte et qui du coup pour les aspects paysagers bâtis, sera également du coup très utile. Nous avons donc l'agrément en fait pour donc de la Région Wallonne pour réaliser les études d'incidences sur l'environnement. Tout bureau ne peut pas le faire, il faut pouvoir prouver qu'on a les capacités en interne pour réaliser ce type d'étude et c'est donc l'agrément que nous avons. Nous sommes en bureau, donc d'environnement, mais aussi spécialisés en aménagement du territoire et d'urbanisme. On a parlé tout à l'heure, par exemple de schéma communaux. C'est aussi des choses que nous réalisons. Alors, venons-en au vif du sujet. Donc, l'étude d'incidences, c'est quoi et pourquoi est-ce qu'on la réalise ? Comme on l'a dit en introduction, le code de l'environnement exige qu'il y ait effectivement pour tout projet une étude scientifique qui évalue les incidences sur l'environnement. Alors ça peut prendre la forme d'une simple notice, mais dans certains cas, comme ici, c'est une évaluation beaucoup plus poussée. Et que contient donc que va contenir cette étude que nous allons réaliser ? Donc nous avons, nous allons devoir évidemment nous présenter, peu importe, mais surtout décrire donc le projet qui a été présenté aujourd'hui, donc nous nous nous basons, ça c'est très important, sur ce qui est présenté aujourd'hui, donc tout ce que vous venez de voir, c'est ce projet là, ce plan-là qui va être évalué par notre bureau aujourd'hui marque le temps 0. J'ai envie de dire pour commencer, nous l'étude. Alors nous allons faire un état des lieux et des abords. C'est ce qu'on appelle communément le diagnostic. Et ça va brasser vraiment toute une série de thématiques.

On appelle ça une étude sur l'environnement, mais on n'analyse pas que le milieu naturel. On va aussi analyser le cadre bâti, le cadre paysager, le contexte économique, le contexte touristique. Qu'est-ce que j'ai oublié ? La mobilité je l'ai dit, la gestion des eaux. Donc ça va vraiment brasser très large. Et alors une fois qu'on aura fait ce diagnostic, on va vraiment alors pouvoir, je vais dire nous nous concentrer sur les impacts du projet. On va décrire le projet dans notre étude qui a été présentée aujourd'hui et on va se dire voilà, sur base de chaque thématique, quels sont les impacts que nous évaluons sur l'environnement ? Selon toutes les thématiques que je vous ai dit, les impacts en termes de mobilité, en termes de paysage, et cetera. On va donc lister ces différents impacts et on va alors proposer des mesures, des solutions entre guillemets pour pouvoir soit éviter ces impacts-là. Donc une solution qui permettrait, pour un impact bien donné se dire voilà par exemple si on identifie un arbre remarquable et qu'il y a justement une maison dessus, décalons-là on pourra le préserver donc

on évite le problème. Ça c'est un exemple ou pour réduire donc on ne saura pas totalement évité l'impact, mais en tout cas on pourra diminuer ou s'il y a un impact qui ne peut pas être totalement, je vais dire, évité, on peut aussi le compenser. S'il y a encore des impacts résiduels pour lesquels nous ne, nous avons pas de solution, nous devons aussi le mettre dans l'étude d'incidences. Nous devons aussi dans notre étude faire une synthèse de toutes vos observations. Donc on va avoir le PV et moi je prends note également des questions-réponses. Donc on va faire une synthèse de toutes vos questions, réponses et également de tous les courriers qui seront envoyés. Donc il y aura une synthèse dans l'étude. Et alors on va proposer des alternatives si voilà, on propose telle et telle et telle solution. On peut proposer de redessiner ou de de changer avec des flèches, et cetera le plan et de proposer des alternatives aux projets à l'avant-projet qui qui vous a été soumis aujourd'hui. Alors on devra aussi lister les potentielles difficultés qu'on a rencontrées. Je ne sais pas moi, on avait besoin de telle formation. On n'a finalement pas su la voir malgré de nombreux mails ou autres, voilà, ça c'est des difficultés qu'on peut rencontrer. Et y aura un résumé de cette étude parce que vous vous doutez, il y a beaucoup de thématiques, donc c'est déjà une étude avec un certain nombre de pages et donc il y a aussi un résumé qui l'accompagne pour les personnes qui voudraient aller à l'essentiel. Voilà donc pour le contenu de l'étude. Alors pourquoi est-ce qu'on fait ça ? Comme je vous l'ai dit, c'est le code de l'environnement qui l'exige. Et ici, c'est parce que vous avez un projet, donc il y a un projet sur plus de 2 hectares. Et donc légalement, on passe automatiquement dans la législation qui nécessite une étude d'incidences. Et comme je vous l'ai dit, le but est, comme on l'a dit en introduction, le but d'aujourd'hui de la RIP, c'est vraiment de présenter le projet et surtout pour nous, bureau d'études, c'est d'avoir vos observations, vos suggestions, on est vraiment là pour vous vous écouter.

Alors la procédure, on l'a déjà expliqué tout à l'heure préalablement à la RIP, il y a eu toute une série de choses qui ont dû être mises en place par le demandeur, que ce soient les courriers officiels, la rencontre avec la commune pour préparer la RIB d'aujourd'hui, les invitations. Au pôle, aux communes et la publication dans les médias qui vous ont informés de la réunion, donc nous maintenant, on commence l'étude d'incidences, la durée de cette étude est d'environ 3 à 4 mois. Comme on l'a dit, ça nous amènera vers début 2024 et vous aurez donc 15 jours à partir d'aujourd'hui pour émettre vos observations. Mais peut-être aussi des demandes de mise en évidence de points particuliers, comme on l'a dit, c'est vous les spécialistes. Si par exemple voilà, vous avez une bonne connaissance du site parce que vous vous y promenez. Vous connaissez des choses particulières sur le site en termes de faune et flore, et cetera. Ce sont des choses intéressantes. Vous pouvez mentionner dans le courrier. Ça peut être aussi des suggestions d'amélioration du projet, des questionnements ou autres, donc n'hésitez pas à envoyer donc vos courriers aux 2 adresses qui sont là très importants pour que vos courriers soient valables. Mentionnez bien votre nom, votre adresse et envoyez-le aux 2, donc communes et demandeurs. C'est très important pour que votre courrier soit valable officiellement. Voilà merci.

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

Voilà, Merci beaucoup pour chacune de ces 2 présentations, à nous maintenant pour celles et ceux qui nous ont rejoints. Pardon. On enregistre les débats, c'est la raison pour laquelle on a des micros et si vous prenez la parole, je demanderai d'avoir la gentillesse à chaque fois de bien vouloir donner votre nom et votre prénom. Nous sommes nombreux, on va essayer de se discipliner autant que possible qui souhaitent prendre la parole pour débiter cette séance de

questions réponses ? Personne ? Bonne soirée, merci. Bon retour chez vous. C'est rare ça quand même, oui ? Bonsoir Monsieur.

Christophe Brolet

C'est Christophe Brolet, un habitant de Hoyemont depuis 23 ans maintenant. Donc un point que je voulais relever, c'est donc les, la dimension des logements, on est en zone de loisirs donc apparemment on est censé avoir des logements qui ne peuvent pas excéder 60 m² et être de plain-pied. Là, on est largement au-dessus. Donc là je m'interroge aussi et ils doivent être implantés sur des parcelles de 200 m² minimum. Donc c'est là un premier point que je trouve assez interpellant.

La parcelle doit faire 200 m² pour pouvoir accueillir un logement. Et donc on n'est pas sur du logement permanent, plus ce que vous proposez là, ressemble très fort à du logement permanent qui ne sera pas occupé tout le temps de toute façon. Et donc voilà, ça c'est un point que je voulais relever. Le 2e point. Après, je vous laisserai parler. Le 2e point, c'est le point de vue biodiversité. Pour un tel projet, le département nature et forêt doit être contacté aussi. Parce qu'on est quand même dans une zone qui est juste à côté d'une zone agricole. Et il y a quand même un impact sur l'environnement et sur sa biodiversité, et donc par exemple, pour l'étude d'incidences, une chose qu'il ne faut surtout pas oublier parce qu'on n'y pense jamais. C'est une étude sur les accidents sur la biodiversité, sur les chauves-souris par exemple, qui sont un élément hyper important de notre environnement.

Merci.

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

Merci à vous Monsieur, pour cette première intervention. Donc il y a il y a pas mal de choses dans ce que Monsieur a dit en première intention, c'était la taille des logements et de la surface des différents terrains. Monsieur disait qu'effectivement, si on voulait être en zone de loisir et respecter le prescrit disait-il. Mais il fallait être de plain-pied sur des surfaces à 200 m².

Eleftherios Styliandis dit « LEF », associé au bureau Uman SA

Donc à ce niveau-là j'entends bien ça c'est une, c'est la réglementation qui équivaut au camping donc pas du tout au village de vacances, donc il faut bien faire la différence entre les 2. Ici, on présente un village de vacances selon le code. Selon le CGT, donc le code du tourisme. Commissariat général du tourisme. Donc il y a il y a 2 distinctions à bien faire, il y a en effet, le camping avec ce que vous venez de dire et qui va encore plus loin avec des avec 50 ou 60% du nombre de logements qui doivent être amovibles, et cetera, et cetera. Donc tout ça c'est bien clair dans le code. Dans le, dans le code au niveau des campings. Au niveau au niveau des villages de vacances, il s'agit pas du tout de prescriptions qu'ils ont qui ont été faites. Pour bonne information, le projet a déjà été présenté à un représentant du Commissariat Général du Tourisme. Je suis désolé, je ne tombe pas sur son nom maintenant mais dont un avis préalable positif a déjà été donné sur le projet. Suivant en tout cas les prescriptions qui se donnaient via le code.

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

Quand on voit, disait Monsieur, si je ne me trompe pas, en traduisant ce que vous venez de dire à l'instant, on pourrait penser qu'on est face à du logement qui pourrait sembler du logement permanent, ce qui peut être une crainte aussi.

Eleftherios Styliandis dit « LEF », associé au bureau Uman SA

Non, ça c'est tout à fait, c'est tout à fait une crainte légitime. Sauf que là encore une fois, le code le prescrit bien, on est en zone de loisirs. Aucune domiciliation n'est permise en zone de loisirs. Et donc tout ça est bien réglementé et est bien mis en œuvre et tout ça doit être évidemment contrôlé au niveau de la commune.

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

Alors une question pour Madame Blaffart par rapport à l'étude d'incidences sur l'environnement, Monsieur s'inquiétait effectivement voir si la division nature et forêt était bel et bien contactée et si on prenait en compte toutes les incidences liées à la faune et la flore liées à ce projet ?

Maud Blaffart, géographe urbaniste au sein du bureau Sen5 sprl

Oui, effectivement, vous faites bien de mentionner concernant les chauves-souris. Nous on a tout de suite vu effectivement, lorsqu'on nous a demandé offre. Au vu du lieu et de la région, les impacts pour les chauves-souris donc ça effectivement il est, il y a des relevés qui sont prévus ainsi que d'autres relevés, notamment les oiseaux et les reptiles. C'est des choses qui vont effectivement être analysées.

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

Ok, merci Monsieur pour cette première intervention. Oui. J'arrive.

Christian Defourny

Bonsoir, je m'appelle Christian Defourny. J'habite ici à Oneux. D'où l'importance, parce que je n'habite pas à Hoyemont et je suis vraiment, mais je parle très gentiment, il n'y a aucune agressivité comme Monsieur le dit ici, je suis sidéré par le projet, par le projet. Pardon, parce que je trouve que on n'est plus en ce temps des années quatre-vingt. C'est vraiment un projet qui me rappelle quand on construisait à outrance sans se soucier de l'environnement, parce qu'ici, j'ai fait mon petit calcul et je rejoins Monsieur. Il y a plus ou moins 2.500 m² de toiture, il y a plus ou moins au bas mot. Je parie que si vraiment on calcule, il y a 2.500 m² très qui ne seront jamais drainés ça nous amène à 5.000 m². Quand vous entendez avec les, pardon. Je n'ai pas la parole facile. Les, les pluies abondantes qu'on est en train de ramasser depuis des années. On parle par exemple de 30 à 40 litres par mètre carré. On va dire qu'une pluie déjà forte qui est supportable est déjà à 20 ou 30 litres par mètre carré. Fois 5.000. Ou plutôt allez, on va, on va encore être gentils, on va s'arrêter à 20. 20 litres par mètre carré, fois 5.000. Ça nous fait un compte 50.000 L/h. 50.000 l/h, ça ne vous parle peut-être pas, mais c'est 50 citernes ça, ça parle peut-être plus à tout le monde. 50 citernes de mazout vont venir se déverser dans votre bassin de, je ne sais pas comment vous appelez ça. Mais pour moi, fatalement, 1 h ou 2 le bassin va déborder. On ne parle pas, là on parle juste des eaux pluviales, on ne parle pas des eaux usées, des eaux d'égouttage. Je suppose qu'il n'y a pas de toilettes sèches. Non, et j'ai l'impression d'être un extraterrestre quand j'en parle. Parce que si vous utilisez des toilettes sèches, vous vous rendez compte que l'eau est importante parce que en fait, un être humain quand il va aux toilettes, c'est plus ou moins 15 litres par pipi on va dire. Ce qui nous fait 3x, ça fait déjà 50 litres. Une douche, on prend toujours les douches comme à l'ancien temps, on laisse couler l'eau. Et il faut 80 à 100 litres d'eau pour une douche, donc on est plus ou moins à 150 litres par personne. Rien qu'en égouttage. Je suppose que les propriétaires ne n'imposeront pas des

produits biodégradables. Et totalement pour aller dans le bassin, le bassin des cotations, le bassin de décantation, Si on met des produits style tous les produits qu'on se lave tout à fait normalement. Le bassin va sentir mauvais, ça c'est sûr. Enfin tout ça pour résumer que c'est magnifique ce que vous faites et ce n'est vraiment pas une critique mais j'ai l'impression de retourner il y a il y a 30 ans parce que on ne se soucie pas du tout, pour rappeler je suis pompier, c'est pas pour me mettre en avant mais j'ai été en première ligne. Il y a eu 49 morts il y a à 2 ans. La vallée de l'Ourthe et de l'Amblève a été inondées. Et personne ne l'aurait jamais dit comme ici, vous ne direz jamais, évidemment que votre bassin va déborder, mais croyez-moi que en faisant les calculs, si on va plus loin, ça, ça me paraît impossible de pouvoir contenir toute cette eau-là. Ce qui se passera, c'est que ça va encore se déverser sur les pauvres gens qui seront dans la vallée. Voilà, C'est mon avis.

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

Merci beaucoup Monsieur, c'était très clair et très argumenté. Donc voilà, on est face à la question des eaux. Et en effet, s'il y a un bassin qui a énormément souffert il y a 2 ans, ben c'est le bassin de la Vesdre, c'est tous les pour tous, c'est tous les alentours, et cetera. La question des eaux, quels sont vos devoirs et vos obligations pour essayer autant que possible de rassurer Monsieur et être la population ? Qu'est-ce que vous devez nécessairement faire en termes de solution à trouver ?

Eleftherios Styliandis dit « LEF », associé au bureau Uman SA

Donc, ce qui a déjà été fait sur le projet, c'est qu'on a déjà fait une étude de perméabilité du sol qui a été faite par un bureau d'études spécialisées pour pouvoir en effet bien évaluer l'impact du projet sur la zone ici, après des calculs très rapides que nous avons réalisés, on imperméabilise, moins de enfin, à peu près 15% de la zone, en tout cas sur laquelle on intervient donc, pas du tout sur les 3.000 m², mais moins de ça, je n'ai pas les chiffres en tête. Vous me parlez de de certains 5.000 m². Peut-être ? Donc ici, on a donc toute une étude a été réalisée. Il faut comprendre que on est soumis au jour le jour sur ces questions-là également de de, de percolation, de d'imperméabilité des sols, et cetera, et on trouve des solutions. On essaie de trouver des solutions, que ce soit avec des bureaux d'études spécialisés, ici dans le cadre de ce projet ci, on va évidemment implanter pour chacune des maisons des bassins tampons qui seront citerne à eau de pluie de 10.000 litres qui seront implantés pour chacune des maisons afin de pouvoir temporiser justement cet afflux d'eau massif qui pourrait arriver sur le qui pourrait arriver. Et ces bassins de rétention, seront ensuite acheminés sur des bassins tampons. Et ces bassins tampons seront ensuite acheminés avec un certain ajustage. Voilà, je pense que je rentre dans de la technique mais un certain ajustage au niveau des espaces prévus à cet effet, donc on est vraiment conscients de ces points-là concernant les eaux usées, il est prévu de réaliser des microstations qui seront qui seront en tout cas respectueuses des différentes réglementations. Et qui permettront également en tout cas de tamponner un maximum les eaux de manière générale. Concernant les toilettes sèches, c'est une question évidemment qui revient. Je ne serai pas concepteur jusqu'à la toilette de chacun des habitants. Il s'agira juste de pouvoir ça, régler ça avec les avec les différents investisseurs potentiels du site. Mais c'était évidemment quelque chose dans laquelle on pourrait y avoir. Il pourrait y avoir en effet une sorte d'incitation à travers une charte où je ne sais pas moi, ça pourrait être des moyens originaux qui pourraient contraindre un maximum d'acheteurs d'acquéreurs, de d'entrer dans un système comme celui-là.

Bien sûr. Autre l'idée du site, et c'est comme ça qu'on le, qu'on le qu'on le vend et c'est pas, c'est pas juste vendeur, c'est vraiment l'ADN qu'on veut porter au site, ce sont des bâtiments qui sont autosuffisants au maximum, on va essayer de de les de, de de d'implanter les panes photovoltaïques, de proposer une ceinture bois, de proposer quelque chose qui sera au maximum respectueux de l'environnement avec des produits locaux et des produits qui vont permettre en tout cas une réutilisation autre, donc voilà ce sont pleins d'aspects qui nous occupent, mais on est beaucoup trop tôt pour l'instant dans le projet pour commencer à rentrer dans ces considérations-là. Mais ce sont des choses qui sont en tout cas pleines, dont on est pleinement conscient et qui vont dans le sens du projet.

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

Très bien, merci pour votre interpellation. Monsieur est tout à fait légitime et vous vous doutez bien que la question du traitement de l'eau était importante, mais elle est encore vraiment plus aujourd'hui. Elle est regardée à la loupe et ça oblige aussi le bureau d'études à aller au bout du bout de ce qu'il aura à produire en termes de conclusion ou de recommandations sur cette question-là.

Madame, Bonsoir.

Morane Terlier

Bonsoir, je m'appelle Morane Terlier, je suis directement concernée parce que j'habite juste en face de cette nouvelle infrastructure. Je voulais juste rebondir de façon très pratico-pratique sur ce que Monsieur vient de dire. Donc actuellement nous avons des nouvelles constructions, nous avons un système là en station d'épuration et cetera, dès qu'il pleut fort, nos vides ventilés se remplissent. Donc ça c'est déjà actuel, c'est pas attention, si on construit, c'est déjà comme ça et on n'a pas de solution parce qu'Hoyemont est rempli de sources qui bougent. Car voilà donc forcément nous, ça, ça nous tracasse un petit peu, est-ce que les problèmes vont s'accroître avec, voilà le temps qui est celui que l'on connaît à l'heure actuelle. Et par rapport au panneaux photovoltaïques ? Moi j'aimerais aussi dire quelque chose, alors je ne sais pas ce qui est prévu. Je ne m'y connais pas assez, mais sachez que nous mettons de plus en plus de panneaux photovoltaïques que la ligne où nous sommes. Nous sommes en bout de ligne, il n'y a actuellement aucune solution et que nos panneaux sautent. Moi j'ai environ 25 coupures par jour par rapport à l'ensoleillement. Je ne suis pas la seule parce que nous sommes en bout de 2 lignes et RESA n'a absolument pas de solution à nous fournir. Pour le moment, il faudrait remplacer toute la ligne. Enfin voilà. Donc est-ce que le... voilà, je sais que des habitants mettent de plus en plus de panneaux et c'est un petit peu le chat qui se mord la queue quoi. Voilà.

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

Dit autrement, est-ce qu'un projet peut être une opportunité finalement d'améliorer une situation existante, que ce soit par rapport au traitement de l'eau, que ce soit par rapport à la situation décrite pour les panneaux photovoltaïques auprès de RESA. Est-ce que vous auriez vous, porteurs de projet, bureau d'études, la possibilité effectivement d'interpeller RESA, par exemple par rapport à ces questions, des panneaux photovoltaïques et d'en faire un point de votre dossier ou de votre étude d'incidences, c'est possible ça ?

Vous avez un micro, vous avez un micro, vous avez un voilà.

Il est allumé, il est allumé.

Maud Blaffart, géographe urbaniste au sein du bureau Sen5 sprl

Nous dans l'étude d'incidences, on doit aussi évaluer tout ce qui est infrastructure technique, donc raccord, notamment en RESA, et cetera. Donc on peut aussi, on va aussi de toute façon envoyer des courriers, les contacter pour avoir les infrastructures, les plans ici. Si vous mentionnez ça particulièrement, on peut d'autant plus se poser la question.

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

L'idée ce n'est pas d'ajouter des problèmes, mais d'essayer de trouver une solution avec l'arrivée d'un projet, pourquoi pas ? Et donc pour l'autre question qui était posée, c'est une information complémentaire qui me donnait Madame par rapport à la situation de l'eau, les vides ventilés, disait-elle qui sont déjà inondées aujourd'hui sans la présence du projet.

Eleftherios Styliandis dit « LEF », associé au bureau Uman SA

Oui, à l'heure actuelle donc, le projet est en contrebas par rapport à ça, c'est une chose, ça c'est clair. Donc pas d'impact direct sur la zone. On avait compris, soyons clairs sur le projet ici, c'est un projet de d'une ampleur relativement importante. On est sur une zone importante qui a été impactée. Toutes les études vont être mises en œuvre pour. Pour essayer de limiter le potentiel à impact au maximum, soyons clairs. On a une étude d'incidences sur l'environnement qui est prévue à cet effet aussi. Nous, on a déjà commencé nos études avec les bureaux partenaires, donc on a déjà fait, on a déjà anticipé tout ce qui concerne aussi la perméabilité du sol, donc tout ça est étudié, va être étudié également en collaboration avec notre partenaire paysagiste ici donc, tout ça est, on en est bien conscients, on sait, on connaît les problèmes actuels, on a été impactés par ça également, même au niveau de notre propre bureau, on a été totalement inondés via donc on est pleinement conscients de ça. On ne fait pas fi de ça, on répond à une demande de manière la plus sensée possible. Au niveau de ce projet, mais tout va être tenu en compte et idem pour ce qui est RESA. Même une étude va être demandée par RESA qui sera obligatoire en vue du permis pour connaître l'impact sur le réseau et potentiellement demander une nouvelle cabine de tension qui va permettre en tout cas, de faciliter en tout cas, l'acheminement au niveau électrique quoi.

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

Mais voilà. Je pense qu'il faudrait comme celle-là, elle est faite aussi pour identifier des problèmes, entendre des riverains qui sont concernés par des situations en particulier. Pouvoir le dire c'est quelqu'un aujourd'hui. Donc voilà, c'est de l'information qui vous nourrit et ça sert à ça ce genre de soirée là. Oui Madame, j'ai vu votre bras bien levé et j'arrive.

Bonsoir.

Sarah Remy

Sarah Remy. Moi ma question, elle porte sur la deuxième partie du terrain qui a été achetée, donc on voit sur les plans que donc vous ne construisez que sur la partie actuelle du camping. Même si le parking et les zones de loisirs sont enfin, sont sur finalement le pré actuel. Et qu'en est-il en fait du reste, puisque. Comment, enfin, est-ce qu'il y a une extension envisagée possible ? Et si ce n'est pas actuel, comment nous pouvons être sûrs que le projet ne va pas s'étendre ?

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

C'est une très bonne question directe. En gros, c'est ce projet-là point ou c'est ce projet-là ? 3 points de suspension ?

Eleftherios Styliandis dit « LEF », associé au bureau Uman SA

La demande qui nous a été faite par le client pour être très direct aussi, c'est sur ce terrain-là uniquement le reste, les possibilités que vous avez, en tout cas c'est de clairement et là je vais être aussi direct la zone, est en zone de loisirs donc elle est faite pour ça donc il faut je vais aussi le faire acheter le terrain ou alors changer le plan de secteur à cet endroit-là pour être sûr qu'aucune autre, parce qu'il n'est pas sûr non plus que la partie du terrain soit vendue un jour et soit faite de quelque chose d'autre. Nous, en tant qu'auteurs de projet et même en vis-à-vis de notre client et même le client lui-même, faut dire ce qui se passera sur le terrain. Ce n'est pas la question actuelle du tout. Nous, on propose sur la partie du terrain de l'ancien camping avec des avec ce qu'on vous a présenté. Le reste...

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

Voilà, mais pour être clair le projet que vous proposez, et rien d'autre. Ok, voilà pour le reste, mais ce qui, oui Madame se demande et revient à la charge. Il n'y a pas quand même de projet pour pouvoir investir le reste du site, est-ce que c'est quelque part dans des cartons ou pas du tout ?

Eleftherios Styliandis dit « LEF », associé au bureau Uman SA

Pas dans les miens en tout cas.

C'est qu'il a, c'est qu'il a fait appel à un autre architecte.

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

Votre nom, Monsieur.

Martin Attout

Avis à la population. On prend aussi les parcelles qui sont adjacentes pour la construction.

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

Les parcelles qui sont reprises dans l'avis de publicité, l'avis d'urbanisme ?

C'est, ça sont plus larges que celles que vous présentez aujourd'hui, c'est bien ça ?

Eleftherios Styliandis dit « LEF », associé au bureau Uman SA

Oui. Ouais, nous on a juste repris l'ensemble de la parcelle qui appartient à Monsieur à Monsieur Vergauwen. Projet qui est présenté ici et encore une fois, c'est là-dessus que toutes l'étude d'incidences se pose, c'est uniquement sur la partie, sur la partie gauche du site, en fonction de ou on se trouve.

Virginie Harzé

Je reviens encore là-dessus parce que, OK le projet ne concerne que la partie que vous avez présentée aujourd'hui, mais encore une fois l'avis à la population reprend toutes les parcelles dont les propriétaires sont propriétaires. Qu'est est-ce qu'on a comme garantie ? c'est important pour nous en fait, de se dire ben on se limite à 25 logements. Ou non, c'est potentiellement 100 logements.

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

On peut se mettre à la place de la population. Voilà, on va aller au bout de cette question-là, qu'est-ce que vous pouvez ? Voilà, vous êtes autour de projets, vous êtes le bureau d'architectes, vous n'êtes pas propriétaire. J'entends bien, mais ce que vous pourriez apporter comme garantie auprès de la population en étant clair,

Eleftherios Styliandis dit « LEF », associé au bureau Uman SA

Le permis d'urbanisme et le permis qui va être déposé ici se portera uniquement sur les parcelles qui sont concernées par les par le projet qui vous a été présenté. Le reste c'est purement un copier-coller qui vous a été donné pour qui reprenait l'ensemble de l'ensemble des parcelles du site. Mais ici le permis d'urbanisme qui sera déposé concernera uniquement les parcelles qui seront qui ont été impactées ici par le projet.

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

Mais ceci dit, on peut interroger le propriétaire dans le cadre de l'étude d'incidences sur l'environnement et il pose la question de ses intentions claires et précises. Comme ça au moment de l'enquête publique, vous pourrez consulter sa réponse. Voilà, je pense que on peut mettre ça au procès-verbal ?

Ok, très bien, merci Madame. Bonsoir Madame.

Nicole Maréchal

Bonsoir Nicole Maréchal de Hoyemont. Et conseillère communale ici à Comblain, j'ai 2 courtes questions et une 3e pour les représentants du collège. Question sur la construction, est-ce que vous pardon, est-ce que vous construisez l'ensemble des immeubles d'un coup ? Le promoteur, hein. Et puis les vendre une à une ou il les construit progressivement en fonction des ventes ? La question sera peut-être posée par d'autres, mais c'est donc la question de la mobilité autour des travaux et de la mobilité par la suite d'ailleurs, OK.

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

On va les prendre une par une, donc la question de Madame, c'est par rapport au programme, donc la manière avec laquelle le projet va se développer, est-ce qu'il est prévu en effet de déployer l'ensemble du projet d'un coup, d'un seul, ou en tout cas dans un même tenant ? Où est-ce que c'est morcelé à mesure que les ventes interviendront ?

Eleftherios Styliandis dit « LEF », associé au bureau Uman SA

À l'heure actuelle, j'avoue que c'est un peu compliqué pour nous de répondre, donc il faut qu'on fasse le point avec le client là-dessus. Il faut comprendre une chose, c'est que le seul impact qu'il y a au niveau de la route et ça va être fait directement, c'est de viabiliser le terrain. Donc on va le l'amener au raccordement directement que ce soit en eau ou que ça soit en électricité, donc ça ce seront les premiers travaux qui vont être réalisés et qui auront un impact qu'on va essayer de limiter au maximum. En tout cas au niveau du site, ça c'est une chose. La deuxième chose concernant l'impact en tout cas de la construction de ces logements, il faut comprendre que les logements, comme il a déjà été dit, seront en ossature bois principalement, donc on va simplement couler une dalle de béton en lieu et place. En tout cas à l'endroit de de la zone de construction et ensuite sur laquelle on va venir poser de manière très rapide de manière avec un processus de préfabrication au maximum les logements, donc le système constructif proposé ici et promu par le bureau d'architecture et par le porteur de projet. Un système constructif

rapide pour des questions économiques, écologiques, mais surtout d'impact envers les habitants.

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

Donc oui, dit autrement, le projet pourrait se dévoiler rapidement parce qu'on est sur des structures préfabriquées, c'est ça ?

Eleftherios Styliandis dit « LEF », associé au bureau Uman SA

C'est l'idée.

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

Très bien.

Nicole Maréchal

Merci, la question au collège dans le PV d'une réunion du collège en 2012, il était précisé que le camping était installé en zone de captage donc je voulais savoir ce qu'il en était ? Oui ou non ?

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

Bon, je ne sais pas, c'est une question pour le collège, je ne sais pas qui au sein du collège peut répondre à ça. Je vois une main qui se lève brillamment. C'est à vous Monsieur n'a patate chaude, c'est pour vous.

Georges Vangossum

Georges Vangossum échevin, donc au niveau de captage, je ne sais pas si on peut dire que le terrain est à captage, mais dans l'ancien camping, les anciens s'en souviendront. Monsieur Poncin, l'ancien propriétaire avait son propre captage. Les citoyens d'Hoyemont et d'Oneux, historiquement, étaient alimentés par cette nappe qui, qui va, je vais dire, je, sans doute surtout de la crête, quoi. Et cette nappe alimentait donc les 2 villages. Alors oui, c'est un captage. Juridiquement, je ne sais pas si c'est Madame, c'est peut-être si c'est renseigné comme captage. Mais oui, à l'époque, le camping utilisait ses propres propres sources et la compagnie des eaux faisait même appel à Monsieur Poncin en cas de décrochage dans le passé, non, ici je ne sais pas si le propriétaire a des intentions d'utiliser ou de se raccorder à l'eau public, ça je ne sais pas. Donc voilà.

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

Merci pour cet échange. Mais voilà c'est une question. Mais elle est clairement posée donc on va peut-être se diriger vers le bureau d'études, lui demander d'apporter une réponse à cette question ouverte. Vous êtes OK Madame Blaffart avec ça ?

Maud Blaffart, géographe urbaniste au sein du bureau Sen5 sprl

Oui tout à fait. Mais nous de toute façon, on analyse les captages, qui sont mentionnés par la Région Wallonne. De toute façon, donc on va consulter la carte et alors on analyse aussi tout ce qui est sol effectivement sous-sol pour voir si potentiellement il peut y avoir effectivement comme vous le mentionnez voilà des soucis de nappes hautes et cetera, donc, même si ce n'est pas mentionné sur les cartes, on peut investiguer dans ce sens-là effectivement.

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

En tout cas, j'ai cru comprendre que c'était le sens de la question qui était posée, donc investiguez !

Maud Blaffart, géographe urbaniste au sein du bureau Sen5 sprl

De toute façon, on devra c'est obligatoire. Oui.

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

OK, oui. Je vous en prie.

Georges Vangossum

Échevin. Par rapport à RESA pour répondre à Maurane, donc ça passe au collège communal. Dans 2 jours on va avec RESA faire une réunion d'information citoyenne sur tout ce qui est décrochage. Tout ce qui est prosumer et tout ce qui est problème photovoltaïque, pour le moment, donc, il y aura une réunion en octobre ou en novembre. Ça va se décider après-demain.

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

Et c'est une précision importante qui est apportée ici parce que, à partir du moment où un projet est déposé en RIP, il existe, on ne peut pas ignorer en effet qu'il fait partie d'une hypothèse de travail et que peut-être qu'il verra un jour. Donc ça j'imagine que ça viendra alimenter des discussions avec RESA.

Merci Monsieur l'échevin pour cette précision. Bonsoir Monsieur.

Philippe Larock

Philippe Larock, j'ai une question à poser concernant les communications. Ce matin, j'étais en visioconférence et j'ai eu 2 ruptures dans le circuit, est-ce que Proximus a l'intention de de prolonger et de mettre la fibre optique ? Parce que quand on va construire 35 maisons, ce n'est pas votre problème ? 35 maisons supplémentaires avec des enfants qui vont venir avec tout ça, avec des tablettes. C'est comme ça que ça fonctionne, donc je pense qu'on va avoir des séries de problèmes, même pour les personnes qui sont en télétravail hein. Alors deuxième chose concernant la percolation, j'espère que ceux qui font l'étude de percolation ne sont pas les mêmes que ceux qui ont fait l'étude au CHU quand on a fait des parkings parce que. Les inondations, qu'il y a eu à il faut quand c'est un déferlé, ce n'était pas mal.

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

On va noter la deuxième remarque de Monsieur comme une suggestion, c'est de ne pas faire appel à ce bureau-là si j'ai bien compris le sens de votre de votre interpellation.

Mais de la même manière qu'on parlait de de de cabine de raccordement par rapport aux panneaux photovoltaïques et cetera, on souligne un problème lié plutôt à la téléphonie mobile et à la connectivité. Est-ce qu'un projet peut être l'occasion d'attirer effectivement les meilleures avec la meilleure technologie et pas une technologie bancaire ?

Eleftherios Styliandis dit « LEF », associé au bureau Uman SA

Tout à fait. Encore une fois, nous on n'est pas, on ne fait pas partie de Proximus donc ce n'est pas que on s'en fout, c'est juste qu'on a à titre personnel, je ne sais pas répondre à ça directement. Pourtant j'aimerais bien. Non, il faut comprendre que dans des grands, dans des

développements projets de ce type-là, c'est à ce moment-là que Proximus en tout cas une étude Proximus ou qu'importe une étude leur est demandée et c'est à ce moment-là qu'ils se plongent dans la zone qu'ils se rendent compte potentiellement des soucis qu'il peut y avoir. Il s'agira à ce moment-là, eux, ils prennent souvent la décision, pas toujours en tout cas, mais ils prennent la décision de se dire, Ah, c'est peut-être le moment de de réinvestir, en tout cas dans notre réseau et de l'améliorer. Encore une fois, ça, je ne suis pas de Proximus et dans des projets similaires que nous avons réalisés, il en a résulté l'installation d'une fibre optique ou peu importe. Mais ça, Proximus pourra répondre à la question au moment de l'introduction du permis et au moment de l'étude qui sera réalisée en fonction.

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

Note pour plus tard faire pression sur Proximus pour améliorer la situation des riverains. Oui, Monsieur.

Philippe Larock

Philippe Larock, voilà. Je rappelle qu'on vient de faire des travaux sur Oneux, enfin plus bas qu'on n'est qu'on a fait toutes les routes, et cetera, et on n'a pas installé initialement la fibre optique. Il reste 4 km à mettre. Quand on a demandé à Proximus a dit non, non, moi je n'ai pas les moyens de mettre 4 km de fibre optique pour arriver jusqu'ici, donc, je vous souhaite bon courage pour allez-vous battre avec Proximus. Voilà, alors j'ai encore une petite question. J'ai vu dans les surfaces de maison qu'il y a des maisons qui peuvent accueillir entre 2 et 20 personnes.

Margaux Heine, collaboratrice au bureau Uman SA

Non ça c'est ce qui est suggéré dans le règlement des villages de vacances au maximum 20 personnes dans un logement. Mais ce n'est évidemment pas notre but. Nous, on a jusqu'à 4 chambres au maximum.

Philippe Larock

20 personnes dans 150 m². C'est quand même beaucoup, hein ?

Margaux Heine, collaboratrice au bureau Uman SA

Non, non, c'est la réglementation des villages de vacances. Nous, on fait le choix de ne pas faire venir 20 personnes dans un même logement. On a au maximum 4 chambres, donc si on compte 2 personnes par chambre ça fait 8 personnes ou par logement au maximum.

Philippe Larock

Concernant le fait de ne pas être résident, moi je me pose la question de savoir qui va contrôler, la commune peut-être, mais qui à la commune va contrôler ? Parce que quand vous êtes résident, quand vous avez une résidence en France ou en Espagne, et cetera, c'est 185 jours je pense. La présence dans le pays et vous devenez résident. Il ne faut pas qu'ils soient nécessairement consécutifs, hein, c'est la réglementation comme ça. Donc, qui va contrôler ça ? Moi je pose la question.

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

C'est une bonne question, c'est ce qui est craint en fait. Qu'est-ce que vous avez comme moyen vous développeurs ou la commune ou l'autorité ? Je ne sais pas. Quelconque de s'assurer au maximum d'éviter ça ?

Eleftherios Styliandis dit « LEF », associé au bureau Uman SA

À titre personnel, moi je n'ai pas de moyen d'éviter ça de cette manière-là, mais par contre il est clair que le code est très clair à ce niveau-là, il est interdit de s'y domicilier. Et les logements doivent être occupés. Je ne sais plus comment ça... 6 mois par an donc, mais il est interdit de s'y domicilier et c'est voilà. Je ne sais pas comment donner plus de garanties que ça qu'une zone dans laquelle on ne peut pas mettre sa boîte aux lettres et se domicilier. Je n'ai pas plus de réponse que ça, je ne suis pas dans le... mais c'est en effet c'est à la commune de bien de bien régler ça mais on est en zone de loisirs c'est codifié par le, par le code tout simplement et donc il est interdit de s'y domicilier.

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

Merci monsieur pour votre intervention. Madame, le retour.

Sarah Remy

Oui, Sarah Remy, en fait en entendant toutes les questions des gens, il me semble qu'en fait l'inquiétude part du fait que ce village de vacances va quasiment presque doubler. En fait la quoi il sera rempli, la population du village actuel avec du coup tout le manque d'eau, électricité, et cetera. Qui va donc voilà, ça c'est une inquiétude à laquelle vous ne pouvez sûrement pas répondre, mais que je voulais partager avec mes concitoyens et ensuite une autre de mes questions. Je vois vos belles photos avec tout bien les belles, les belles fleurs et tout le monde est très gentil et poli. Qui sera garant en fait de du bon fonctionnement de et de la bonne cohabitation de toutes ces personnes par exemple, qui sera garant que les gens ne vont pas mettre de l'eau de javel dans leur dans leur station d'épuration ? Que tout va bien se passer si nous en tant que voisin il y a des soucis qui, vers qui on va s'adresser en fait ? Le propriétaire, lui, il ne sera plus là, j'imagine ?

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

C'est une bonne question, elle est tout à fait légitime. Donc voilà, en cas de de de débordement, quel qu'il soit, civique au sens large du terme, qui est capable de réguler tout ça et comment les choses sont-elles idéalement régulées ?

Eleftherios Styliandis dit « LEF », associé au bureau Uman SA

Donc, pour être pour pouvoir être village de vacances comme on l'a noté, il est censé y avoir un bâtiment d'accueil qui va être, qui va, qui va avoir une personne qui y sera en tout cas présente et qui sera en tout cas la personne de contact pour toute question vis-à-vis du village de vacances. C'est voilà, c'est donc c'est régulé de cette manière-là, avec une personne qui est censée, qui est, qui est présente, en tout cas sur le site.

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

Une conciergerie permanente en quelque sorte. Ok.

Eleftherios Styliandis dit « LEF », associé au bureau Uman SA

Tout à fait !

Pascal François, Modérateur pour AFP-Pro

Madame. Non ? Oui, vous, pardon, vous étiez juste devant moi.

Brigitte Hennico

Donc Brigitte Hennico, je travaille à la commune. Je voudrais quand même dire que, en ce qui concerne les domiciliations dans les zones de loisirs bien sûr c'est interdit mais par contre les communes sont obligées de domicilier provisoirement. Les personnes qui le veulent et donc au final le provisoire peut durer très longtemps, donc on n'a aucune certitude que ça ne sera pas des résidences en réalité.

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

C'est une difficulté administrative à laquelle vous êtes confrontés quoi, donc vous ne pouvez pas interdire à quelqu'un de se domicilier de manière temporaire et vous ne pouvez pas non plus interdire que le temporaire dure.

Ok, très bien, voilà cette difficulté qu'on entend. Merci en tout cas pour cette précision.

Il y a un noyau dur là-bas à gauche, donc je vais venir, j'arrive, mais je vais un peu à droite. Vous voulez bien Monsieur ? Oui.

Jean-François Goemans

Jean-François Goemans, j'habite le village Hoyemont. Et je veux confirmer ce que Madame derrière moi disait au niveau de l'eau et l'infiltration de l'eau dans cette cave ou dans ce vide ventilé. Quand on a fait les fondations de leur maison, effectivement directement, tout de suite la fondation était remplie d'eau et on était en été dans une période où il ne pleuvait pas énormément. Alors dans les prairies, en dessous du camping, donc vers le sud, il y a de gros écoulements d'eau en surface dès qu'il pleut assez bien. Plus bas, le chemin est plus ou moins engorgé par l'eau après une semaine de pluie et ça coule pendant plusieurs jours et dans la prairie juste en dessous, le long du bois, il y a eu de gros éboulements de terre encore l'année dernière. Y a plusieurs arbres qui sont tombés parce qu'il y a une érosion permanente au fur et à mesure du ruissellement, donc la terre n'est pas capable d'absorber beaucoup d'eau après une semaine de pluie, ça coule en surface. Et je pense qu'avec tout le recouvrement du sol que vous allez faire, vous allez avoir de très grosses difficultés pour stocker l'eau et l'empêcher d'aller ruisseler et d'emporter la terre. En plus de ce qui est déjà emporté maintenant.

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

Très bien, c'est des compléments d'informations par rapport à qui a déjà été dit, mais si vous souhaitez ajouter quelque chose, Je vous en prie.

Eleftherios Styliandis dit « LEF », associé au bureau Uman SA

Non, il faut comprendre que, encore une fois, dans le cadre du permis, autant l'étude d'incidences sera là pour ça. Mais il y a aussi tous les avis consultatifs et qui sont des avis certaines fois conformes. Donc on retrouve par exemple la cellule GISER qui est maintenant très alerte sur tous les problèmes d'inondation qui ont été créés avec des contraintes beaucoup plus importantes qui nous sont arrivées depuis juillet 2021 avec une étude bien poussée, bien spécifique qui est faite par cette cellule, et donc toutes ces considérations sont à prendre en compte. On entend. Et les considérations qu'on ne connaît pas nécessairement du quotidien comme vous, mais tout ça va être étudié, tout ça va être mis en exergue et les conclusions qui vont être de l'étude vont être suivies à la lettre. De toute façon, elles sont soumises à permis.

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

En ça, l'ensemble des réunions citoyennes comme ça sont extrêmement pertinentes, vous êtes toutes et tous concernés par des problématiques diverses et variées, et vous les pointez de manière particulière, donc on ne peut pas ignorer ce que vous vivez, c'est en tout cas porté au procès-verbal et ça oblige aussi le bureau d'études à creuser davantage les situations particulières qui lui sont décrites. Madame.

Andrée Hautcharage (ndlr. : Hodchamps ?)

Oui, Andrée ? Hautcharage ?, j'habite en face du camping, mon voisin a régulièrement un lac à l'arrière de sa maison. Et quand il pleut très fort, il doit faire pomper l'eau dans son vide ventilé.

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

Et c'est de nouveau une situation particulière qui vient s'ajouter à ce qui a déjà été dit. Merci Madame. En tout cas pour cette info. Ok. Attendez, sans micro, ce qui n'est pas dit n'existe pas.

Jean-François Goemans

Oui, toujours. Jean-François Goemans, du village, toute la zone où on a du camping, toute la zone du plateau dès qu'il pleut pendant quelques jours, cette zone commence à suinter et à certains endroits dans les prairies, il y a jusqu'à 20 cm d'eau. Pas loin du camping à côté.

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

Très bien, on ne pourra pas dire qu'on ne sait pas.

Eleftherios Styliandis dit « LEF », associé au bureau Uman SA

Toutes les mesures compensatoires, on a déjà eu le cas sur d'autres projets où on intervient sur des sur des projets qui ont été totalement inondés et sur lesquels on vient faire une rénovation et sur lesquels on vient réintervenir. La cellule GISER est très alerte à ça. Toutes les mesures compensatoires qui doivent être prises à ce niveau-là seront prises. Pour l'instant, donner la solution, je ne l'ai pas, mais en tout cas soyez, soyez bien sûr et bien conscients d'une chose. On entend toutes ces remarques, elles sont remises au procès-verbal et elles seront étudiées, mais nous, on en est pleinement conscients et on étudie ces points-là. Souvent.

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

Bonsoir.

Pascale Burette

J'habite à Hoyemont. Donc j'habite Hoyemont et je confirme qu'effectivement les évacuations d'eau, le terrain, ça doit être de la glaise, j'imagine, parce qu'effectivement on se retrouve tous avec effectivement de l'eau dans son jardin qui n'évacue pas. Je voulais parler de l'arrivée d'eau parce que j'habitais au bout du village. Bien souvent, on prend sa douche goutte-à-goutte, parce qu'effectivement, tout le monde prend sa douche en même temps. On est très économe en eau. Et puis ben ce qui m'inquiétait c'est qu'effectivement quand on vient en vacances, ben généralement on aime bien prendre son temps pour se doucher. Et donc bon, voilà l'économie d'eau. À mon avis je pense qu'à un moment on pourra oublier alors ce qui me tracasse aussi c'est qu'écologiquement je pense qu'on va tous droit dans le mur parce que on ne fait pas attention à l'environnement et je suis vraiment stupéfaite de voir qu'on permette de construire des maisons 4 façades. Alors que je pense, si je ne me trompe, qu'on va vers plus des maisons

mitoyennes pour effectivement être un petit peu attentifs à l'écologie. Des maisons, 4 façades. J'imagine que ces maisons seront à vendre, donc ce seront des propriétaires différents et donc le promoteur ne sera plus enfin ici, il a acheté le terrain pour faire construire 25 maisons dans un premier temps, parce que j'ai aussi entendu parler qu'effectivement, dans un premier temps, c'était 25 maisons et dans un deuxième temps, 25 autres maisons. Sur le terrain de droite d'ailleurs, en regardant les plans de du Monsieur qui faisait l'aménagement avec les plantes, c'était très joli. On voyait déjà que à côté. Enfin bref, c'est une interprétation, mais. Je, je le sens vraiment comme ça. Donc je suis vraiment interpellée de voir qu'effectivement, au niveau de l'administration communale, on autorise comme ça des maisons, 4 façades pour des vacances de luxe parce que ce seront des villages je pense, de haut standing. On a entendu pas mal de choses, donc peut-être que vous pourrez démentir.

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

Je vois que vous avez une liste interminable donc on va les prendre point par point si vous voulez bien. Bon, il y avait la question de l'eau, Madame est en bout de course, c'est le robinet effectivement, c'est compliqué à alimenter. Voilà rapidement.

Eleftherios Styliandis dit « LEF », associé au bureau Uman SA

C'est la même chose que pour tout, une étude va être faite par le par celui qui alimente, qui alimente l'eau et toutes les prescriptions qui seront données par lui de toute façon. Sinon on n'a pas de raccordement.

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

Mais on va considérer. On va considérer que c'est une photographie de situation que Madame a donné en plus de ce qui a déjà été donné, mais la question des 4 façades, voilà, c'est une... c'est vrai quand on est propriétaire privé et qu'on veut construire, c'est compliqué effectivement en être incité à faire autre chose que des 4 façades et sur des grandes surfaces. Donc qu'est ce qui fait que vous pouvez faire des 4 façades pour un village de vacances ?

Eleftherios Styliandis dit « LEF », associé au bureau Uman SA

Il est clair qu'au niveau du village de vacances, on est assez libres dans la construction en tout cas des logements qu'on veut y amener. Et ici, il s'agissait, selon la demande en tout cas de notre client de proposer des logements de qualité. Ce ne sont pas des logements de luxe, on ne parle pas d'un logement de luxe à quatre-vingts mètres carrés de logement, donc on est sur des logements de qualité qu'on veut proposer, en tout cas aux, aux, aux différentes, aux différentes personnes qui voudraient en prendre possession. Et ici, il s'agit d'un village de vacances, donc ce ne sont pas, ce n'est pas du parcellaire qui est à vendre et à acheter comme dans un lotissement. Ici, il s'agit d'acheter une maison dans une copropriété générale, qui est régie par une, par une personne qui sera là, je ne sais pas si 24 h sur 24, mais qui sera là en tout cas pour gérer le village de vacances, les allées et venues et les touristes en règle générale.

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

Très bien. Allez Madame, on avance dans la liste.

Pascale Burette

Et puis alors moi, j'ai d'autres questions, c'est-à-dire que Hoyemont au niveau de de la route, ça simplement je ne sais pas si elle est vraiment si Hoyemont est vraiment bien conçu pour un

charroi avec autant de voitures que ce qu'il n'y aura. Déjà les camions de la ferme aux poulets qui font un passage. Non mais attendez, parce que où Hoyemont finalement je pense que c'est là qu'on y met tout ce qu'on veut bien y mettre qui dérange tout le monde. Il y a un chariot à pas possible si votre chat se promène sur la route, vous êtes sûr qu'effectivement il n'existe plus parce que je reviens de la ferme aux poulets où effectivement les camions roulent excessivement vite. Moi ça fait 30 plus de 30 ans que j'habite à Hoyemont. Alors avec 25 logements en plus, je ne peux pas imaginer. Ou alors il faut peut-être faire une voie de bandes, 3 bandes ou quelque chose qui va pouvoir accepter tout ça.

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

Voilà, question pour le bureau d'études, voilà la, la mobilité, le débit, la circulation, la vitesse, tout ça, ça fait partie clairement du champ de votre étude d'incidences sur l'environnement.

Maud Blaffart, géographe urbaniste au sein du bureau Sen5 SPRL

Tout à fait, on va tout d'abord faire des comptages, nous dans la situation existante, donc on va venir se poster dans le village et compter effectivement les allées et venues à différents moments de la journée. Et alors, sur base du projet, on va évaluer dans un scénario maximal en imaginant que ben c'est un moment où toutes les habitations sont occupées. Avec un maximum de voitures, on peut estimer, on va réinjecter du coup ce nombre de voitures dans la situation qu'on aura déjà calculée pour estimer le pourcentage de trafic en plus que ça va générer et le nombre de voitures en plus en heure de pointe du matin et du soir qui sont souvent les moments les plus importants dans la journée. Donc, ce sera effectivement calculé et évalué dans l'étude d'incidences.

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

C'est légitime. Dans chaque projet, avec une certaine ampleur, mettez-vous à la place d'une population, forcément tout à fait, c'est le débit, le nombre de voitures. Forcément, ça inquiète.

Maud Blaffart, géographe urbaniste au sein du bureau Sen5 SPRL

Tout à fait, c'est souvent une crainte effectivement.

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

Madame.

Virginie Harzé

Virginie Harzé. Hoyemont. Moi j'avais retenu à la première réunion du mois de janvier que vous aviez beaucoup insisté sur le fait que on ne devait pas trop se tracasser parce que finalement la maison sera occupée maximum 6 mois à l'année et je ne pense vraiment pas me tromper parce qu'on avait même posé la question, mais comment est-ce que ça va être géré vu que le propriétaire il construit, il vend et puis il s'en va ? Et ici j'entends que finalement, vu que c'est un village de vacances, c'est minimum 6 mois l'année donc déjà là je me dit tiens c'est marrant, ça a changé. Non, non, c'est minimum qu'ils ont-ils ont dit, ils ont dit minimum. Deuxième question, c'est que c'est un village de vacances, donc forcément il y a une. C'était un bâtiment, une salle polyvalente, voilà. Donc forcément ça va apporter aussi des nuisances sonores.

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

Et non, non, non, on va gagner du temps sur la deuxième question à savoir la salle polyvalente a été supprimée. Fin de discussion, voilà, mais s'agissant de la première partie de la question de de de Madame, je vous en prie.

Eleftherios Styliandis dit « LEF », associé au bureau Uman SA

Tout, tout ce que je peux dire, c'est je vous, je vais vous renvoyer au code, je ne vais pas, je ne vais pas moi polémiquer sur ce point. Je vais vous renvoyer au code du tourisme et en tout cas au niveau des zones de loisirs qui est très clair sur le sujet. Je ne sais pas moi en tant qu'architecte vous donner plus de précisions que ça et j'en suis désolé si je pouvais vous donner toutes les informations possibles, je vous les donnerais, Et là je vous invite à retourner dans le code du et dans le dans le CGT, dans toutes les dans tout ce qui est prescrit au niveau des villages de vacances et au niveau des zones de loisirs. Et là vous aurez toutes les réponses à vos questions.

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

Très bien. Oui Monsieur, j'arrive hein ? Je vous ai vu Monsieur à droite.

Jonathan colette

Voilà, Bonsoir, moi je suis Jonathan Colette. Je vis à Géromont bon je me dis bon ça va faire quand même, on voit bien. Je pense que tout le monde est conscient un Hoyemont dans Hoyemont. Maintenant, admettons que ce projet voit le jour, qu'est-ce qui nous garantit que Monsieur Vergauwen va garder ce côté verdoyant tout au long de de de la construction et voilà, qu'est-ce qui peut nous le garantir ?

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

Oui, voilà, oui mais c'est important parce que c'est vrai que c'est très joli. Des projections, je me mets à la place de la population qui voit ça, qui se dit OK très bien en l'état ça peut, ça peut sembler séduisant, mais qu'est-ce qui fait qu'on peut avoir l'assurance que les choses seront faites comme ça ?

Eleftherios Styliandis dit « LEF », associé au bureau Uman SA

Le permis. Donc c'est comme pour votre maison, vous ne pouvez pas rajouter un étage comme vous voulez. Pourtant vous avez demandé le permis. C'est le permis, le permis régit en tout cas ce qui a été établi sur plan et qui permet en tout cas de de, de codifier et de bien de bien. Voilà codifier. En tout cas ce qui va être mis en œuvre, c'est la seule garantie et celle la garantie qu'on peut vous donner.

Benjamin Schlit, gérant de Fieldwork, architecture du paysage

Y compris l'occupation du sol évidemment, et le nombre d'arbres, le linéaire de de haie, et cetera. Voilà donc le permis régit absolument l'ensemble du projet.

Jonathan Collette

Ok, maintenant je vais un peu plus parler pour nos amis du village, on va dire pour avoir été plusieurs fois à Little Creek Je ne sais pas si certains d'entre vous ont déjà été plusieurs fois. Avant, ça avait à côté un peu un peu ranch sympa. Aujourd'hui, je trouve que ça ressemble déjà plus vraiment à ce que c'était auparavant. Vous avez déjà une légère image de ce qui pourrait

se passer par la suite. Et connaissant un peu le personnage, enfin vraiment très peu, mais je n'en doute pas. La suite, les autres constructions. Par la suite, je pense qu'on pourrait voir le jour si ça continue, ça c'est sûr, voilà.

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

Ok, c'est votre avis, je ne peux pas l'empêcher, oui, j'ai vu. Ouais, c'est dans la foulée de ce qui a été dit, allez-y Madame.

Nicole Maréchal

Merci. Oui c'est dans la foulée exacte. Voilà et donc c'est Nicole Maréchal toujours. Voilà, c'est une observation, ce n'est pas une question et c'est une remarque même qui ne s'adresse évidemment en rien aux auteurs de projets qui sont là ce soir mais qui est relative aux promoteurs. Effectivement, le promoteur à Little Creek, il a commis les infractions urbanistiques et à l'environnement. Ça ne me donne pas vraiment grande confiance et ça me rend si pas soupçonneuse, disons extrêmement vigilante et je pense que chacun doit l'être.

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

C'est dit. Bonsoir Monsieur.

Philippe Larock

Oui Philippe Larock, moi là je voudrais, moi, si Nicole Maréchal quand même, qui a été notre ministre. Donc voilà, je voudrais simplement poser la question vous avez parlé de dalle de béton, donc on y a déjà un problème d'évacuation des eaux. Vous allez mettre la maison sur des dalles de béton, donc c'est encore du béton en plus pour la percolation, ce n'est peut-être pas très... la bonne solution. Et Deuxièmement, quand nous avons fait construire ici le, l'entrepreneur ne pouvait construire la deuxième maison que quand la première était vendue. Et la question vous a été posée par Madame Maréchal, est-ce que vous allez pratiquer de la même façon ? Donc on fait une maison, on vend la maison et seulement on peut construire la deuxième maison ? Ca, c'était une réglementation communale. C'est une exigence de la commune. Et...

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

Je pense qu'il va, mais il avait répondu que tout s'enchaîne. Je pense de manière linéaire. Non ?

Eleftherios Styliandis dit « LEF », associé au bureau Uman SA

Non, je ne saurai pas cette question. Par contre, dans le cas de votre de votre construction, visiblement par un promoteur visiblement par lotissement, visiblement dans une zone à caractère rural et tout ce qui s'ensuit, c'était sans doute une des conditions du permis de le dire. Moi je ne sais pas commenter plus que ça la prescription qui a été faite avant ici pour rappeler. Je ne suis on, on n'est pas encore assez loin dans le projet, on vous montre un projet qui est soumis à une réunion d'information préalable. On ne va pas jusque-là, la dalle de béton, c'est une de toute façon une toiture au-dessus entre nous. Mais il s'agit encore une fois que du... que de de premières hypothèses. Si par exemple dans le dans le dans les études préalables, il va nous être demandé d'avoir des volumes compensatoires en dessous des vides ventilés pour compenser une zone des, des, des, des zones d'eau complémentaires. Ce ne seront plus, ça ne sera plus une dalle de béton, ça sera des vides ventilés et autres, donc ce sont voilà, il ne faut pas s'arrêter au simple mot, on est vraiment ici sur un avant-projet qu'on vous propose. On va

reprendre en tout cas en considération toutes vos questions et toutes vos remarques pour faire évoluer une deuxième fois, une quatrième fois même maintenant le projet, en tout cas, encore une fois, l'idée est de travailler en transparence, hein ici.

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

OK. On avance dans cette soirée et je vous remercie vraiment pour la cordialité des débats, on peut dire les choses et on peut le dire bien, donc ça se passe comme ça aujourd'hui et j'en suis ravi. Je voudrais simplement jauger qui souhaite prendre la parole et qui n'a pas encore pris avant le terme de cette soirée. Oui, je m'en doutais, je m'en doutais, mais Monsieur d'abord, à vous.

Vincent Grondal

Bonsoir Vincent Grondal donc moi en fait je me suis, je suis interpellé finalement par la philosophie du projet à la base. Donc ce sont des personnes qui sont tombées amoureuses de la région, donc on peut se dire à la base qu'ils vont chercher à faire quelque chose de ça n'a pas pour la région, et cetera. Mais finalement je me questionne derrière. Au niveau de la structure juridique et de de tout ce projet, donc on parle d'un village de vacances. Quels sont les éventuelles obligations d'avoir une gestion de ce de ce village de vacances, que ce soit sous forme d'une SPRL, d'une ASBL de de de quelque chose ou autre. Y a-t-il quelque chose par rapport à ça qui est prévu par les personnes qui mettent ce projet en œuvre, donc ça c'est une première question. La deuxième question par rapport à, au bureau d'études qui va faire l'étude d'incidence étant donné qu'elle travaille pour son client, en quelle mesure pouvons-nous finalement être certains de l'objectivité de de de l'étude qui va être réalisée ?

Ah et puis alors j'avais une dernière, mais je la poserai après.

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

On va prendre ces 2 là. Bon Ben je me demande à quel moment arrivait la question par rapport à l'indépendance du bureau. D'habitude ça arrive beaucoup plus tôt dans les soirées. Mais répondez Madame, je vous en prie, qu'est-ce qui garantit l'indépendance de votre bureau par rapport à votre client ?

Maud Blaffart, géographe urbaniste au sein du bureau Sen5 SPRL

Oui, c'est une bonne question. Tout à fait légitime et qui ressort régulièrement. Malheureusement, on est soumis. Voilà aux lois ici en Belgique, c'est comme ça maintenant, nous, nous, nous, quand nous signons une convention avec le demandeur, nous nous mentionnons bien dedans que nous sommes un bureau indépendant et que nous pouvons mentionner les choses telles qu'elles sont. Sans crainte d'avoir des pressions du client effectivement, et il faut par ailleurs savoir que notre étude nous ensuite est évaluée par la Région, donc elle passe au pôle, comme on le dit pôle environnement et donc si on a des manquements ou si on passe à côté de quelque chose pour faire plaisir à notre client, ça va se voir et nous on risque de perdre notre agrément. Donc ce n'est pas du tout dans notre intérêt de bâcler l'étude et de passer outre des impacts parce que ça peut clairement nous retomber dessus. Et comme je vous le dis, on le mentionne dans le contrat.

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

Et puis un bureau d'études peut faire les recommandations qui ne plaisent pas nécessairement à son client. Ainsi, le client souhaite s'écarter effectivement des recommandations. Il doit s'en

justifier. La première question de Monsieur était en lien avec la structure juridique qui pourrait encadrer un projet comme celui-là, mais rapidement s'il vous plaît.

Eleftherios Styliandis dit « LEF », associé au bureau Uman SA

Très rapidement, on est soumis par le commissariat général de tourisme, c'est très codifié. Il y a il y a toutes les prescriptions sont, sont placées pour pouvoir être village de vacances et pour pouvoir avoir un permis qui est délivré derrière. Donc ça je ne sais pas être plus clair que ça. Je vais vous renvoyer encore une fois au CGT et à tous et à toutes les prescriptions qui sont données ici. Pour être appelé village de vacances et pouvoir obtenir un permis.

Vincent Grondal

Voilà Vincent Grondal toujours donc moi c'était par rapport à l'occupation des logements aussi. Donc on parle effectivement d'un village de vacances avec une obligation de mise à la location par les propriétaires durant 6 mois l'année, ce qui lui permet lui de l'occuper finalement en tant que propriétaire, les 6 autres mois. Et donc la crainte que je pense que tout le monde peut avoir ici, c'est d'avoir effectivement des propriétaires d'une seconde résidence qui viendront d'avril à septembre et qui mettront leurs biens en location d'octobre à mars, sans la louer et finalement d'avoir oui des résidents qui sont là-bas durant la belle saison dans nos contrées.

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

On a déjà soulevé ce point tout à l'heure, mais vous avez raison d'en rajouter une couche. Effectivement, parce que cette question a déjà été posée tout à l'heure. Qui ? Ok, l'indépendance du bureau, voilà. Devant, il y avait qui ? Calmez-vous là, calmez-vous, j'arrive, j'arrive. Pardon.

Francis Philippin

Oui, bonsoir Francis Philippin, j'habite ici, Oneux. En fait, je vous ai bien entendu, vous avez bien décrit le projet et honnêtement, si j'étais investisseur ben j'aurais peut-être envie d'adhérer à votre projet. Et au-delà de ça ? Je me pose une question en admettant même qu'il y ait aucun impact sur la vie des habitants Hoyemontois, vous n'avez pas décrit dans votre projet les éventuels bienfaits ou avantages que cela va apporter à la population de Hoyemont. Donc qu'est-ce qu'il y aurait comme motivation pour les habitants de Hoyemont d'accepter votre projet ? Moi je n'en vois pas. Mais voilà.

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

Plus de taxes dans les caisses communales peut-être ? Partiellement.

Eleftherios Styliandis dit « LEF », associé au bureau Uman SA

Augmenter le réseau Proximus, augmenter le...

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

Mais non, mais c'est vrai. C'est une bonne question, je ne sais pas si ça peut en faire partie. Il y a un chapitre socio-économique dans des études d'incidences sur l'environnement. Est-ce que les retombées positives font partie du champ de ce que vous pouvez observer ? Ce n'est pas idiot comme question hein ?

Maud Blaffart, géographe urbaniste au sein du bureau Sens SPRL

Oui tout à fait, c'est de besoins, finalement, qu'est-ce qu'il y a besoin dans le village en termes de ceci, de cela, et cetera, ça, ça, c'est analysé dans la partie plus alors euh, sociale économique et touristique, on peut mettre en avant effectivement des éléments ou pas.

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

Très bien, je prends, je prends vraiment des dernières questions.

Ce qui n'est pas dans le micro n'existe pas donc vous parlez, on n'entend rien du tout, reprenez oui.

Francis Philippin

Francis Philippin à nouveau, en fait, euh, vous avez fait l'article de de vos maisons ? Je compatis, c'est très bien, mais vous n'avez pas fait l'article vis-à-vis des gens de Hoyemont, moi je n'ai rien entendu de convaincant pour dire aux gens de Hoyemont. Ben adoptez notre projet, vous aurez ça, ça, ça et ça comme avantage. Vous n'aurez pas d'inconvénient mais je n'ai pas entendu les avantages, moi je me mets à la place des gens qui habitent là-bas.

Maud Blafdart, géographe urbaniste au sein du bureau Sens SPRL

Alors, ce n'est pas moi qu'il faut regarder pour le coup parce que je ne suis pas porteur de projet.

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

Ah non, non, mais.

Eleftherios Styliandis dit « LEF », associé au bureau Uman SA

Les avantages, vous avouer, c'est compliqué à pour moi de répondre comme ça, mais il faut comprendre qu'on va essayer de de d'avoir un projet qui se veut le plus qualitatif possible. Mais on est parti aussi sur des études complémentaires qui vont être données potentiellement augmenter le réseau, le réseau Proximus en a parlé. Potentiellement augmenter le réseau, le réseau électrique, on a parlé le réseau d'eau, on en a parlé. Donc tous ces tous ces points là en tout cas vont être étudiés et auront un impact positif sur la région. Promouvoir un maximum le tourisme de proximité également, remettre en valeur un chemin vicinal qui n'est plus utilisé et qui est totalement maintenant mis à l'abandon ou presque, et donc c'est toutes ces points là qu'on veut mettre en qu'on veut mettre en valeur l'implantation générale, la zone de jeu, tout ça, ce sont des choses dont on a parlé. Durant la présentation et qu'on veut absolument ici promouvoir pour le terrain.

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

Mais on dit souvent en matière de communication, pardon de prendre cette casquette. On essaie de convertir une contrainte en opportunité. Ben les riverains y voient une somme de contraintes. Y a peut-être des opportunités, qu'il faut les lister. On a parlé de Proximus, on a parlé de RESA, on a parlé d'autre chose. Peut-être que ça peut être non, mais pas que, pas que pas que pas que. Si, si, allez-y. Attendez.

?

Pardon, c'est un peu dur quand même d'entendre que on doit accepter toutes ces contraintes là en échange un peu plus de fibre optique et de TIC et TAC non ça ne suffira pas quoi.

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

Non, c'est clairement, ce n'est clairement pas suffisant. J'entends bien, mais la question posée, Monsieur, c'est, qu'est-ce qui peut être listé au bénéfice des citoyens maintenant ? Voilà en effet, voilà.

Qui souhaite prendre la parole, mais je prends vraiment la toute dernière question, si vous voulez bien. Oui je me doutais. A vous.

Sarah Remy

Donc ce n'est pas une question, c'est juste... Voilà, j'informe les gens qui sont ici. On est plusieurs personnes du village à cette réunion justement pour se poser les questions qui... nos inquiétudes et les questions au sujet de ce village de vacances. Et on va continuer à se réunir. Pour justement voilà, se poser ensemble les questions qui nous intéressent nous et donc pour ceux que ça intéresse, de rejoindre le projet, d'être au courant de ce qui va se passer. Je vais me trouver là à la sortie avec un papier si vous voulez me donner votre nom et votre adresse mail, je serai juste là auprès du bar. Voilà.

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

C'est clair, c'est précis, oui. À Madame. C'est à vous.

Noëlle Joskin

Je m'appelle Noëlle Joskin, j'habite ici à HOneux. Et ma question, c'est pourquoi le propriétaire n'est-il pas ici ?

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

Arrivée un peu tard, cette question, mieux vaut tard que jamais. Mais oui, je crois que, enfin je ne sais pas, moi je ne le connais pas. Donc à titre personnel. Mais bon voilà sa présence il est représenté, je ne sais pas ce que vous souhaitez dire par rapport à votre client mais en effet je pense que ça a été dit dès le début de la soirée. Il ne parle pas bien français et n'est pas spécialement à l'aise avec l'expression francophone dans un contexte comme celui-là. Voilà, on vous donne juste... Voilà, il n'est pas là pour cette raison-là Madame. Je crois qu'il n'y a pas d'autres. S'il s'exprimait avec les mots choisis et qu'il pouvait s'exprimer comme ça, ça serait plus facile pour lui, ce n'est pas aujourd'hui. Sérieusement ? Celui qui veut le mot de la fin. Madame à droite.

?

C'est juste une question pour pouvoir profiter, donc je suppose que les habitants de Hoyemont seront invités à pouvoir profiter de la salle de sport des infrastructures. On pourra oui mais enfin je veux dire de pouvoir le chemin vicinal par exemple, qui place, qui passe en plein milieu, on ne pourra pas passer ?

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

Je ne suis pas capable de vous répondre à ça, mais allez-y rapidement.

Eleftherios Styliandis dit « LEF », associé au bureau Uman SA

C'est un espace public, il n'y a pas de salle de sport, il n'y a plus de de de de de salle polyvalente. Enfin voilà, la présentation a été assez claire ici pour ceux qui l'ont suivie. Donc tout ça est un espace public et la salle de la salle polyvalente qui a fait grand bruit au début et qui était une

idée ou de de la part de la commune pour que le pour que le promoteur, comme il a appelé ici, puisse voilà investir un peu plus dans la communauté, donc tout ça a été balayé. Durant les premières les premières investigations en tout cas, et les premières réunions donc tout ça a été retiré. Donc ici on est purement sur un village de vacances et des espaces publics avec un chemin vicinal qui est remis en évidence.

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

Très bien. Merci beaucoup. Monsieur bonsoir.

Jean-Luc Paulus

Jean-Luc Paulus, j'habite Oneux. Donc ma question par rapport à la mobilité ? On parlait du chemin vicinal, mais je n'ai pas vu le long de la route. Parce que bon, on va quand même intégrer ici, peut-être une stratégie de personnes dans le village de Hoyemont. Et je ne vois pas de de communication le long de la route entre le camping. Enfin entre le village de vacances et le centre du village. Est-ce que la commune ne pourrait pas demander que qu'on que l'on mette des trottoirs tout le long pour un peu et faire des aménagements spécifiques ? Tout le long de cette route pour permettre une bonne mobilité. Également pour les vélos. Et alors, ici, une réflexion...

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

Attendez juste avant la réflexion. C'est ce qu'on appelle une charge d'urbanisme. En fait, vous demandez que le développeur puisse réaliser des aménagements qu'il rétrocède ensuite dans la commune pour entretien. Mais voilà, c'est une suggestion pertinente, vous la recevez ?

Eleftherios Styliandis dit « LEF », associé au bureau Uman SA

Je la renvoie à la commune, c'est tout simple à dire, mais en effet, et ce sont des charges d'urbanisme tout à fait classiques et qui sont également tenues compte en tout cas dans le plan financier du projet ici hein ? Et ce sont des points sans doute qui sont évalués également par l'étude d'incidence sur l'environnement. Mais c'est une bonne remarque, oui.

Jean-Luc Paulus

Ouais et alors, ici, une réflexion tout à fait personnelle comme ça va impacter tous les habitants de Hoyemont. Est-ce que ça ne mériterait pas une consultation populaire ?

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

Ouille. Ça c'est sûr, des mots forts, ça, je ne sais pas, ce n'est clairement pas aux développeurs de de de se prononcer par rapport à ça. C'est l'autorité communale qu'il faut interpeller.

Oui mais voilà, en tout cas ça c'est demandé.

Monsieur.

Christian Defourny

Toujours Hoyemont. Vraiment déçu, parce que sans être outrageant, je respecte tout à fait votre travail, mais comme je vous ai dit tout à l'heure je suis mais hyper. Enfin quand je vois tout ce qui se passe déjà comme problème de percolation d'eau des personnes qui ont des vides ventilés qui se remplissent d'eau, et cetera. On sent que ce n'est pas votre Cam. L'écologie, il faut l'avouer, et que le propriétaire du terrain ne l'est pas non plus, sinon il serait là, comme Madame le disait. Donc stop, c'est quelqu'un qui a acheté un terrain pour rentabiliser et en fait

le vice caché de cette histoire, c'est que ça va devenir un deuxième village de Hoyemont, voire troisième quand tu auras les 25 autres maisons, voilà. C'est ma constatation.

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

Très bien, c'est un avis qu'il faut pouvoir entendre et il est dit ce soir, oui Mesdames, c'est vraiment le mot de la fin. Je vous en prie. Voilà.

Virginie Harzé

Est-ce qu'on pourrait avoir la présentation ? La dernière fois, vous, vous ne l'aviez pas envoyée. Je voyais qu'il y avait pas mal de d'adresses mail, de contacts, et cetera, et ce serait chouette.

Pascal François, Modérateur pour AFP-Pro

C'est d'avancer le débat. Est-ce que la présentation pourrait être déposée sur le site de la commune, mais à titre indicatif ? Mais c'est non-engageant, hein ? Forcément ceci parce que c'est une mouture du projet qui arrive à une date donnée.

Eleftherios Styliandis dit « LEF », associé au bureau Uman SA

Je ne sais pas si c'est si c'est vraiment utile et nécessaire. De toute façon, le projet va encore évoluer et le projet sera consultable une fois durant l'enquête publique. Donc voilà, la présentation a été faite ici, on va y réfléchir en interne et on va revenir vers la commune pour donner en tout cas une partie de la présentation pas l'entièreté. On est quand même soumis à droit d'auteur donc voilà, mais encore une fois on va, on va faire ce qu'on peut, en tout cas pour fournir les documents qui vous permettront d'analyser au mieux la situation et revenir dans les 15 jours après. Voilà, c'est tout ce que je peux dire.

Pascal François, Modérateur pour AFP Pro

Ok. Ok, très bien, en tout cas ça a été demandé clairement. Merci beaucoup. Je voudrais vraiment vous remercier. Je sais que c'est toujours un exercice délicat, à la fois pour les porteurs de projets, les différentes personnes qui constituent les conseils du bureau et en même temps pour le bureau d'études et pour moi-même aussi. C'est un exercice particulier. Parce qu'on se dit bien qu'il y a rarement 120-130 personnes qui lèvent la main en disant, j'adore votre projet, vivement qu'il se fasse, ce n'est pas vraiment le cadre d'une soirée comme celle-ci, vous en conviendrez. Mais néanmoins, je voudrais vous remercier de la qualité des échanges, la qualité des interventions. Mesdames, Messieurs bravo et bravo à toutes et tous, en tout cas pour cette prise de parole, et c'est ce que le législateur a voulu, c'est vous entendre décrire des situations particulières, poser des questions. Proposer des solutions, des alternatives, des choses qui vous passent par la tête et qui se veulent pertinentes et en ça, la soirée a été constructive donc merci à toutes et tous pour votre présence et la suite. Le round supplémentaire, ce sera au moment de l'enquête publique où vous pourrez consulter les résultats de l'étude d'incidence et à nouveau réagir pour une période de 30 jours. Encore une fois, merci à chacune. Et à chacun.

* * *
* *