

MOTION DU CONSEIL COMMUNAL DE COMBLAIN-AU-PONT RELATIVE AU PROJET DE CRÉATION D'UN VILLAGE DE VACANCES SUR LE SITE DE L'ANCIEN CAMPING DE HOYEMONT

Le 19 septembre dernier, les auteurs du projet de création d'un village de vacances à Hoyemont, projet immobilier à permis unique, ont présenté celui-ci à la population, dans le cadre de la procédure de la réalisation de l'Étude d'Incidence sur l'Environnement. Le bureau qui est chargé de l'étude d'incidence était lui aussi présent, tandis que le promoteur était absent.

Pour rappel, ce projet consiste en la création de vingt cinq immeubles de un à deux étages, en dur. Lors d'une réunion d'information précédente, le promoteur avait lui-même indiqué le prix de vente de ces immeubles : entre 400.000 et 500.000 euros. On est donc loin de pavillons de vacances ou de gîtes.

A ces vingt cinq immeubles s'ajouteront un parking de 60 places, un lieu d'accueil, des sentiers carrossables privés, une zone récréative et des plans d'eau servant de bassins de rétention, sur le modèle des bassins d'orage.

Près de 100 comblennois ont assisté à cette réunion, ainsi que des représentants du Collège et une fonctionnaire de l'administration. Si le climat de la réunion est resté courtois, pas une intervention n'a appuyé le projet. Au contraire, toutes une série d'interrogations ont été exprimées, révélant la grande inquiétude des habitants du hameau de Hoyémont, mais aussi celle d'habitants d'autres villages de notre commune.

Considérant les interventions formulées lors de cette réunion et les inquiétudes exprimées quant à plusieurs problématiques :

Eau :

- approvisionnement en eau : aujourd'hui déjà, le débit laisse parfois à désirer à Hoyémont, qu'en sera-t-il quand une centaine de touristes s'ajouteront aux habitants?
- Hoyémont dispose d'un régime d'assainissement autonome, les eaux usées se déversant dans le bois de Comblinay puis dans le ruisseau du Boé ; l'assainissement correct pourra-t-il être assuré quand une centaine de touristes seront présents ? Un étang se situe en contre-bas de la zone du projet, pourra-t-il supporter les eaux de ruissellement sans danger de débordement ? Les autorités de la commune concernée ont-elles été consultées ? Celles d'Aywaille et Ferrières peuvent aussi être concernées ;
- les architectes ont assuré vouloir rendre l'eau le plus rapidement possible au sol, mais nous savons que les sols sont souvent déjà saturés d'eau; aujourd'hui déjà, le ruissellement entraîne de l'érosion et des éboulements en contre-bas du terrain ; qu'en sera-t-il avec 25 maisons de plus ?
- plusieurs habitants voisins du projet (en face) ont expliqué que leur vide ventilé étaient régulièrement inondés en cas de pluie ; d'autres ont rappelé que Hoyémont comptait plusieurs sources et qu'ils disposaient de puits naturels dans leur cave (puits qui débordent également régulièrement) ;
- la présence de 25 maisons va entraîner une artificialisation des sols, ce qui peut accroître les risques d'inondation dans une région déjà fragile à ce sujet ;

Électricité, accès à Internet :

L'architecte a présenté les immeubles comme autonomes, car équipés de panneaux voltaïques ; pourtant les maisons neuves voisines, équipées elles aussi de ces panneaux, subissent parfois jusqu'à 25 coupures d'électricité par jour ; la situation ne va pas s'améliorer en ajoutant 25 % de maisons à celles du village ;

L'accès à l'internet pose aussi des problèmes quotidiens ; dans ce cas aussi, l'ajout de 25 immeubles ne va pas résoudre les problèmes ;

Environnement :

- le site dont il est question est à l'abandon depuis plus de vingt ans ; si l'auteur du projet trouve qu'il ressemble à un ovni, le fait est que le site s'est ré-ensauvagé : plantes, mammifères, insectes ... y ont trouvé un lieu tranquille où ils se sont installés ; ainsi, on y a trouvé des orchidées pyramidales, fort rares, et on y rencontre la pie grièche-écorcheur ; toutes deux sont des espèces protégées ;
- dans l'étang situé en contre-bas du site, le castor s'est installé
- au-delà de l'impact sur la faune et la flore du site, celles du bois de Comblinay seront aussi touchées : destruction de l'habitat, pollutions sonores et lumineuses, tout cela aura un effet sur une bio-diversité reconnue comme encore riche et diversifiée ;
- on peut aussi s'inquiéter pour les chauves-souris, nombreuses dans ce hameau ; ce serait désolant pour une commune amie des chauves-souris et possédant un centre d'expertise et de revalidation à leur sujet ;
- alors que la commune de Comblain-au-Pont mise à juste titre sur la qualité de son environnement et sur le tourisme durable (entre autre à travers son asbl Les Découvertes), ce projet serait en totale contradiction ;

Urbanisme :

- alors que la Région Wallonne demande à ce que l'habitat évolue, décourageant les maisons quatre façades au profit d'immeubles plus économes en énergie et en sol, ce projet digne des années 80 prône le gaspillage du territoire ;

Nuisances pour les habitants domiciliés à Hoyémont et y vivant :

- Mobilité : il est certain que l'augmentation de la circulation va créer des nuisances : la route principale est étroite et sert aussi au stationnement des véhicules des habitants ; on y constate pourtant d'incessants excès de vitesse, même par des poids lourds ;
- va-t-on envisager une offre de transports en commun pour tenter de diminuer le recours à l'auto dans un hameau isolé et éloigné de plusieurs kilomètres des centres de Comblain ?
- nuisances sonores : Hoyémont se situe sur une crête, et cette situation engendre une réception des bruits lors de chaque festivité, qu'elle se déroule sur la crête ou dans les vallées ; une centaine de touristes à proximité, cela va à coup sûr engendrer des nuisances ; le promoteur n'était pas là pour nous dire comment il allait s'assurer du respect de la tranquillité du village ;
- en cas de tapage nocturne, la zone de police pourra-t-elle intervenir, alors que nous nous situons à l'extrémité de son territoire d'action ?

- L'auteur de projet a évoqué la présence d'un bâtiment d'accueil et d'un concierge ; quels seront ses horaires, ses prérogatives ? En dehors de la surveillance du site, sera-t-il chargé de son entretien, de la sécurité, du contrôle du bruit ? Pourra-t-il sanctionner, et à quel titre ? le promoteur étant absent, pas de réponses à ce sujet ;
- le concierge sera-t-il aussi chargé de la gestion des immondices ? À Hoyémont, les poubelles sont vidées le vendredi matin, alors que les touristes seront surtout présents le WE ;
- le projet prévoit la réouverture du chemin vicinal menant à l'arrière du terrain concerné ; cet afflux de touristes ne risque-t-il pas d'avoir un impact sur la tranquillité et l'intimité des habitants ?

Economie et finances locales :

- les propriétaires des vingt cinq immeubles ne pourront pas y vivre plus de six mois par an ni s'y domicilier ; cependant ils pourront le reste du temps louer ou prêter leur maison qui pourrait donc être très souvent occupée ; sans domiciliation, il n'y aura pourtant que peu de retombées pour la commune ;
- on peut se demander quel sera l'impact sur l'offre immobilière à Comblain-au-Pont du prix très élevé des ces vingt cinq maisons ; cela risque d'entraîner une hausse générale des prix de vente et un accès plus difficile pour celles et ceux qui voudraient vivre (et donc payer leurs impôts) à Comblain ;
- la possibilité d'acheter vingt cinq maisons dans la commune pourrait réduire la demande en gîtes à louer, impactant celles et ceux qui, dans la commune, ont investi dans la création de tels gîtes.

Considérant que le promoteur n'a pas assisté à la réunion, laissant plusieurs questions sans réponses ;

Considérant qu'il s'agit avant tout pour le promoteur de réaliser une opération financière, multipliant par plus de 15 fois le coût de l'achat du terrain (500.000 €) ; opération qui risque d'amener bien des nuisances aux habitants de Hoyémont sans leur amener un seul bénéfice, non plus qu'à la commune ;

Considérant que ce projet ne répond en rien aux exigences urbanistiques et environnementales actuelles, répondant elles à la nécessité de lutter contre le réchauffement climatique et de protéger la bio-diversité ;

Considérant que le promoteur s'est rendu coupable d'infractions urbanistiques et environnementales dans un autre projet sur le territoire d'une commune voisine , ce qui doit au minimum faire réfléchir un autre pouvoir public ;

Considérant que le promoteur a acheté l'ensemble de la zone de loisirs d'une superficie de plus de six hectares, que le projet actuel concerne la moitié de cette zone et qu'on peut donc craindre qu'à l'avenir il souhaite également valoriser la seconde moitié ;

Considérant que tout accord passé par le Collège avec le promoteur pour n'accepter aujourd'hui qu'un projet sur trois hectares n'empêchera en aucun cas qu'une nouvelle demande soit introduite à l'avenir ;

Considérant que la réunion préalable de présentation au public de ce projet pourrait être entachée de deux irrégularités : l'affichage public évoquait une zone de 3,0225 hectares, alors que les parcelles citées constituent une superficie de 4,4 hectares ; d'autre part c'est l'auteur de projet qui a rédigé le PV de la réunion publique alors qu'il aurait dû être rédigé par l'administration communale ;

Sur proposition du groupe Ecolo en date du 5 octobre 2023, le Conseil Communal demande au Collège :

- de ne pas remettre un avis positif au projet en l'état;
- qu'il se fasse l'écho des inquiétudes exprimées par les citoyens lors de la réunion d'information préalable à l'étude d'incidence sur l'environnement ;
- qu'il incite le promoteur à adapter son projet pour qu'il réponde à des exigences environnementales et urbanistiques bien plus ambitieuses, répondant à la qualité de l'environnement de Comblain-au-Pont et au souhait de la commune de développer un tourisme durable ;
- clôture enfin la réflexion évoquée lors d'une réunion du Collège en 2012 sur l'avenir de la zone de loisirs de Hoyémont, dans le cadre du schéma de développement communal ; réflexion jamais aboutie et qui, si elle se concrétisait, permettrait au promoteur de réorienter son projet.