

Compte-rendu de la réunion de la Commission « village de vacances de Hoyemont » du 5 décembre 2024

Prochaine réunion fixée le **22 janvier 2025 à 19h00**
Ordre du jour : analyse des rapports de services, de l'avis de la CCATM
et des résultats de l'enquête publique

Présents :

Pour le Collège communal : Jean Paulus, Jean-Christophe Henon, et Pierre Warzée.
Pour le Conseil communal : Nicole Maréchal.
Pour la CLDR : Anne Jacobs, François Gochel et Céline Vandenberghe
Pour le village de Hoyemont : Virginie Harzé et Sarah Remy
Pour le service communal « cadre de vie » : Aurélie Gotti et Jason Martins
Pour la FRW : Denis Defays

Excusés :

Frédéric Flagothier (Conseil communal), Mercédès Lecrompe et Jean-François Goemans (village de Hoyemont).

1. Objectif et cadre de la rencontre

L'objectif de la rencontre est de remettre un avis circonstancié et le plus argumenté possible au Collège communal sur la demande de permis d'urbanisme introduite pour le projet de village de vacances de Hoyemont.

Le point sur les démarches communales

Au printemps 2024, la Commune s'est renseignée sur les démarches pour mettre en œuvre un SOL (Schéma d'Orientation Local) relatif à cette zone. Plusieurs rencontres ont été organisées avec le fonctionnaire délégué. Il s'est avéré que le coût d'un tel outil était très élevé et qu'il ne permettait pas de disposer d'une base contraignante suffisante pour empêcher un développement futur du projet.

Avec le nouveau SDT (Schéma de Développement Territorial) et la nécessité pour les communes de revoir leur SDC (Schéma de Développement Communal), la Commune a donc décidé de s'orienter vers cette solution. Le développement de la zone de loisirs de Hoyemont fera l'objet d'un point particulier au sein de ce SDC via le développement d'une option d'aménagement à part entière. Le cahier spécial des charges pour désigner un

auteur de projet sera approuvé par le Conseil communal du 19 décembre. Le marché sera lancé dans la foulée. Il faut compter 2 ans pour réaliser un tel outil.

Les options communales par rapport à ce dossier.

Le Collège communal insiste sur le fait que ce dossier est complexe et que le positionnement à adopter quant à la remise d'avis sur la demande de permis n'est pas simple. Voici quelques éléments de réflexion à prendre en considération :

- Le refus n'est pas simple à justifier car le promoteur dispose aussi de droits et il respecte les législations wallonnes, notamment les règles édictées par le Commissariat Général au Tourisme (CGT) en matière de villages de vacances. Sur le plan urbanistique, le projet ne présente que peu de failles au regard des textes législatifs.
- L'octroi du permis pourrait se faire sur base de conditions strictes et de charges d'urbanisme poussées au maximum.
- En cas de refus de permis, le promoteur a déjà annoncé un recours. En cas de recours, il faut être conscient que la Commune perdra la main sur la suite du dossier qui sera soumis à l'avis du Ministre.
- Si le Ministre donnait un avis favorable au projet, la Commune pourrait encore introduire un recours au Conseil d'Etat.

2. Présentation du projet



Le projet est présenté par le service cadre de vie de la Commune en insistant sur les modifications suivantes :

- Le porteur de projets propose de réaliser des aménagements de sécurité routière rue du Village en charges d'urbanisme : passage piétons, chicanes et accotement.
- La plaine de jeux a été déplacée à proximité du bâtiment d'accueil pour être plus facilement accessible depuis le village.
- Les logements ont été, à quelques exceptions près qui restent du 4 façades, regroupés par blocs de 3.
- L'accès au village de vacances a été déplacé pour ne plus être situé à hauteur de la dernière maison de village.
- Les cheminements intérieurs au site ont été retravaillés.

Les différents documents composant la demande de permis d'urbanisme ont été transmis aux participants quelques jours avant la réunion de manière à ce qu'ils puissent en prendre connaissance et préparer leurs questions et remarques.

| |
|--------------------|
| <u>Remarques :</u> |
|--------------------|

- | |
|---|
| - La Commission recommande à la Commune de demander l'avis du DNF mais aussi les avis des communes d'Aywaille et Hamoir. |
| - La Commission recommande à la Commune d'établir un cautionnement pour la plaine de jeux de manière à garantir sa réalisation dans la mise en œuvre du projet. |

3. Remise d'avis de la Commission

| |
|--|
| La Commission, et plus particulièrement les habitants du village, souhaitent que le Collège communal remette un avis négatif sur cette demande de permis d'urbanisme. |
|--|

Les arguments avancés sont les suivants :

3.1 La philosophie du projet

- Même si ce projet est justifiable sur le plan légal, il **découle d'une logique commerciale privée trop éloignée de la politique touristique développée au niveau communal** depuis de nombreuses années et qui vise à développer, sur le territoire communal, un tourisme vert et durable basé notamment sur les activités de l'asbl « Les découvertes de Comblain ». Le schéma de structure était d'ailleurs très clair à ce sujet dans la formulation des options d'orientation. Le développement d'un camping nature et durable, doté d'une véritable gestion, aurait été plus facilement accueilli par les habitants. Le projet Huttopia (<https://europe.huttopia.com/>) est ainsi cité en exemple.

- **Le caractère durable du projet est discutable.** Si des efforts sont réalisés en la matière, il reste encore bien du chemin à parcourir dans la philosophie « stop béton », dans le choix des matériaux d'isolation...
- **Sur le plan économique, ce projet n'apporte quasi aucune retombée positive pour le village ou la commune.**
- **Les charges d'urbanisme proposées ne sont pas suffisantes** au regard du projet. Elles doivent être revues et destinées à réduire les impacts négatifs du projet pour les habitants du village. Le service cadre de vie rappelle qu'elles doivent nécessairement être situées dans le périmètre du projet.
- **Le modèle économique du projet** (construction des logements par un promoteur, vente à des particuliers et puis mise en location touristique) n'apporte que peu de garanties sur le devenir et la bonne gestion du site.

3.2 L'intégration architecturale et urbanistique

- **La densité** prévue dans le village de vacances est trop importante par rapport aux 170 habitants actuels. L'arrivée de ce projet va augmenter, à certaines périodes, la population du village de plus de 70%, ce qui est contraire au caractère à la volonté des habitants et de la Commune de maintenir le caractère rural et agricole de Hoyemont.
- **La présence d'immeubles 4 façades**, même si leur nombre a été réduit par rapport aux premières esquisses, va à l'encontre d'une politique rationnelle d'aménagement du territoire.
- **Le manque d'intégration** par rapport à la structure du village (implantation des bâtiments) mais aussi par rapport à son caractère rural et agricole.
- En ce qui concerne **les modifications du relief** (création de merlons), elles ne sont pas compréhensibles dans les différents documents car pas suffisamment précisées dans les coupes. De nombreuses interrogations restent donc présentes.

3.3 La mobilité dans et autour du projet en ce compris l'accessibilité.

- **La traversée de Hoyemont va être problématique** : vitesse et manque de sécurité pour les usagers actifs (piétons et cyclistes).
- **Le manque de transports en commun** pour les touristes vers le centre de Comblain. Le dossier parle notamment de la présence d'un bus qui n'existe pas. Le seul bus qui dessert le village est à vocation scolaire.
- Même si les 50 places de stationnement prévues, dont 2 PMR, semblent logiques et rationnelles, des inquiétudes subsistent. En cas de forte affluence sur le site et de certains évènements festifs, **du parking excédentaire** risque en effet d'engendrer des soucis dans le village.

- **Le parking sera le premier élément visible**, même si les haies restent présentes. Pourquoi dès lors ne pas inverser le parking et la conciergerie ou créer une zone tampon plus importante ?
- **Les aménagements de sécurité routière** prévus en charges d'urbanisme par le porteur de projet **semblent insuffisants** au regard des enjeux.
- En ce qui concerne **le sentier Vicinal**, son réaménagement ne fait pas l'unanimité. Il s'agirait d'un accès supplémentaire vers le village, ce qui risque d'y amener marcheurs et cyclistes. Certains participants souhaiteraient donc le préserver en l'état sans réaménagement spécifique.

3.4 L'impact sur les infrastructures existantes (voiries, eau, électricité, internet, assainissement des eaux...)

- **L'approvisionnement en eau** pose déjà question aujourd'hui (débit faible). Quid avec autant de nouveaux logements ? Quid de l'avis de la CILE ? il est fort probable que la création d'un bassin à destination des services d'incendie sera exigée.
- **Quid de l'imperméabilisation des sols** alors que des soucis divers de débordements sont déjà rencontrés dans le village ? Risque d'inondations ? D'érosion ? D'éboulements ? Pourquoi ne pas avoir envisagé la solution de logements sur pilotis ?
- **Un assainissement correct des eaux** pourra-t-il être assuré ? Quid de l'impact sur l'étang situé en contrebas ? Il faut savoir que dans le bois de Comblinay, situé en aval, une réserve naturelle Natagora est envisagée avec le soutien de la Wallonie. Des questions se posent également sur l'utilisation et l'entretien des micros-stations individuelles.
- Quid **des coupures électriques** déjà nombreuses ? RESA fera procéder au placement d'une nouvelle cabine.
- Quid de la qualité du **réseau internet**, déjà limité ?
- **Au niveau de l'éclairage**, quid de l'impact lumineux lors des belles soirées d'été ?

3.5 L'impact sur la vie des habitants (trafic, nuisances sonores et visuelles...).

- Le village de Hoyemont est localisé sur une crête. **Les risques sonores sont donc très élevés** avec une centaine de personnes sur le site et des activités.
- Par ailleurs, les premières discussions avec le fonctionnaire délégué ont mis en lumière **l'absence d'une zone tampon suffisante** entre le noyau villageois et le village de vacances. Cette zone tampon doit absolument être développée de manière à réduire au maximum l'impact sonore. Cette demande du fonctionnaire délégué pourrait entraîner une révision des plans.

3.6 L'impact environnemental (faune et flore).

- La Biodiversité s'est développée sur le site. **2 espèces protégées** y sont désormais présentes : l'orchidée pyramidale et la pie grièche-écorcheur. Le développement du projet aura un impact négatif sur ces deux espèces.
- Le projet aura un impact négatif sur la **présence de castors** dans l'étang en contrebas.
- **Des impacts négatifs sur la faune et la flore du bois de Comblinay** (destruction d'habitat, pollutions sonores et lumineuses, ruissellement d'eaux usées...) sont à prévoir. Une réserve naturelle Natagora, soutenue par la Wallonie, est pourtant prévue dans cette zone.
- **Des impacts négatifs sont également à prévoir sur les chauves-souris** fort présentes dans le hameau.

4. Les suites

Il est prévu que le Collège communal se positionne sur la demande de permis le 30 janvier 2025.

Au préalable, les démarches suivantes sont programmées :

- Les différents services consultés remettront leurs avis pour le 30 décembre, à l'exception du service HEMECO qui a jusqu'au 13 janvier 2025.
- La CCATM remettra un avis le 16 janvier.
- L'enquête publique sera organisée en janvier.

La Commission se réunira une nouvelle fois le 22 janvier prochain à 19h pour faire le point sur l'ensemble de ces démarches.

Pour toute question ou remarque sur ce compte-rendu :



Agent de développement

Denis Defays, d.defays@frw.be, 083/660.775



Service cadre de vie

Aurélie Gotti, aurelie.gotti@comblainaupont.be, 04/369.99.86

Jason Martins, jason.martins@comblainaupont.be, 04/369.99.55