

AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE SUR UNE DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

Le Fonctionnaire délégué,

Vu le Code du Développement Territorial (ci-après, le Code),

Vu le livre I^{er} du Code de l'environnement.

Considérant que VERGAUWEN ESTATES B.V. (Raf et Hermona VERGAUWEN-VYT) a introduit une demande de permis d'urbanisme, relative à un bien sis Sur Hoyemont à 4170 COMBLAIN-AU-PONT, cadastré COMBLAIN-AU-PONT 1 DIV Section H N° 874 A,872 A,881 B,875 A,871 A,870 A,886,885 C,888,887,883 A,882,885 B,885 A,901 A,893 D,902 A,890 A,889,893 C,893 B et ayant pour objet la création d'un village de vacances ;

❖ Procédure

Considérant que la demande complète a fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 29/11/2024 ;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 10/02/2025 ;

❖ Evaluation des incidences sur l'environnement

Considérant que la demande de permis ne comprend pas une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ;

Considérant que l'administration communale a conclu qu'il y avait lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement ;

Considérant que la demande de permis comprend une étude d'incidences sur l'environnement ;

❖ Situation juridique

Considérant que le bien est situé en zone de loisirs et en zone agricole au plan de secteur de Huy - Waremme approuvé par A.R. du 20/11/198 ;

Considérant que le bien est situé en zone agricole et en zone de loisirs - surimpression : périmètre n° 13 nécessitant une réflexion d'ensemble au schéma de développement communal adopté par le Conseil communal en date du 13/07/2012 ;

Considérant qu'il est également :

- soumis en partie, aux prescriptions du lotissement/permis d'urbanisation 073/15 ;
- visé à la carte archéologique ;

❖ Mesures particulières de publicité

Considérant que l'enquête publique a eu lieu conformément aux articles D.VIII.7 et suivants du Code ;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 06/01/2025 au 20/01/2025 ;

Considérant que 945 réclamations ont été introduites lors de cette enquête publique :

- 3 réclamations ont été déclarées irrecevables pour la raison suivante : réclameur mineur ;
- 3 réclamations ont été déclarées irrecevables pour la raison suivante : envoi hors délai ;
- 939 réclamations sont recevables ;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

Mobilité

Il n'existe pas d'offre de transport en commun (exceptée scolaire) permettant de rejoindre le site depuis Comblain-au-Pont ou même d'Aywaille.

Le recours à la voiture est la seule solution de mobilité existante.

Or, les aménagements présents (routes étroites, peu ou pas de trottoirs...) ne sont pas prévus pour absorber l'augmentation du trafic routier qui va de pair avec la construction d'un village de vacances de 25 maisons.

Des équipements doivent être envisagés pour garantir la sécurité des habitants du village, des usagers de la route et des éventuels futurs usagers du village de vacances et de ses infrastructures.

Impact sur la quiétude du village et de ses habitants

Les réclamants expriment diverses craintes inhérentes à l'implantation d'un village de vacances de 25 maisons aux abords du village de Hoyemont, telles que :

- nuisances sonores
- perte de convivialité
- conflits de voisinage
- infractions à l'éventuelle charte de gestion du village de vacances (pas de modèle fourni à l'heure actuelle)
- effets néfastes de l'augmentation ponctuelle de la population du village de Hoyemont de l'ordre de 70%
- gestion et entretien du site (horaires, sécurité, bruit, déchets...)

Infrastructures techniques (eau, électricité, Internet ...)

Les infrastructures existantes d'approvisionnement en eau de distribution, en électricité et pour la fourniture d'accès internet sont insuffisantes.

Les habitants rencontrent déjà actuellement de nombreux problèmes (faible débit en eau, coupure d'eau et d'électricité, décrochage des installations photovoltaïques, réseau internet peu performant...).

La consommation additionnelle que représente 25 maisons supplémentaires ne fera qu'empirer la situation déjà compliquée à l'heure actuelle.

Suites aux inondations de juillet 2021, les inquiétudes relatives à la gestion des eaux de ruissellement mais également des eaux usées sont grandes.

La capacité d'absorption des eaux du site est limitée et il n'est pas souhaitable que les terrains soient ponctuellement transformés en marécage ou en mares car cela pourrait impacter la biodiversité extrêmement variée présente sur le site.

Des doutes sont émis quant aux calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention et d'infiltration des eaux ainsi que concernant le choix d'installer une station d'épuration individuelle par maison au lieu d'envisager un système collectif de traitement des eaux usées pour l'ensemble du village de vacances.

Environnement et biodiversité

Des espèces protégées sont présentes sur le site (faune et flore), l'implantation d'un village de vacances à cet endroit, en plus des diverses nuisances sonores et lumineuses, mènera inévitablement à la destruction des habitats sans qu'aucune compensation ne soit prévue par le projet.

L'Etude d'Incidence sur l'Environnement ne répond pas aux inquiétudes des villageois et ses recommandations ne sont pas ou peu suivies par l'auteur du projet (constructions en dur sur dalle de béton alors que l'EIE recommande une construction sur pieux par exemple).

De plus, le projet semble incongru face aux problématiques environnementales actuelles et pose question quant à son impact sur l'environnement naturel du site : zone de loisirs entourée d'une zone agricole en contre-haut d'un bois récemment acheté par Natagora en vue de la création d'une réserve naturelle.

Intégration architecturale et urbanistique

Le projet est en totale contradiction avec les objectifs du Schéma de Développement Territorial récemment adopté par le Gouvernement wallon qui vise, entre autres, la limitation de l'étalement urbain en prenant la densification des centralités (le village de Hoyemont n'est pas repris dans une centralité telle que définie par le Schéma de Développement Territorial).

Les matériaux projetés (moellon de calcaire) sont en inadéquation avec le bâti existant (moellon de grès).

La densité prévue par le projet est trop importante et représente un impact conséquent sur le village.

L'exploitation/urbanisation de cette zone de loisirs doit être encadrée (il n'est pas envisageable d'y construire un lotissement "déguisé") et les recommandations de mise en œuvre reprises au Schéma de Structure Communale doivent être respectées (préservation de la partie agricole notamment), la zone doit

faire l'objet d'une étude spécifique dans le cadre de la future élaboration du Schéma de Développement Communal.

Une zone tampon, avec la plantation de végétation, entre le village de Hoyemont et le village de vacances ainsi qu'à l'ouest doit être prévue pour limiter les nuisances. L'implantation du parking en entrée de village est trop prégnante, il y a lieu de diminuer l'impact visuel de ce dernier lorsque l'on entre dans le village depuis Awans.

Les modifications du sol projetées sont peu claires et ne permettent pas une analyse circonstanciée.

Autres considérations

Le projet est considéré comme rétrograde et en totale contradiction avec les volontés de tourisme durable, de préservation des espèces et de la qualité de l'environnement de la commune de Comblain-au-Pont.

Le projet ne donnera pas lieu à des retombées positives (financières ou autres) pour la commune mais risque au contraire de faire, entre autres, augmenter le prix de l'immobilier.

La réputation du promoteur, en termes d'infractions (urbanistiques et environnementales) commises et de santé financière, n'invite pas à la confiance.

Le projet porte atteinte à l'identité patrimoniale, rurale et paysagère du village et de la commune.

Il est à noter que, à une quinzaine de kilomètres à vol d'oiseau du site, se situe le Château de Fanson qui est classé et protégé pour sa valeur artistique et esthétique par la Commission des Monuments et Sites depuis 1971 par un Arrêté Royal.

Considérant que, dès le début, le projet a fait l'objet d'une levée de boucliers de la part des citoyens par la création, notamment d'un collectif "Hoyemont dit non" (www.hoyemont.be) et d'une médiatisation importante (articles dans la presse, interviews radio et télé, pétitions en ligne sur www.change.org) ;

❖ **Services et commissions consultés**

Considérant que la Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité a émis un avis favorable conditionnel en date du 16/01/2025 ;

Considérant que l'avis de la Zone de secours 3, sollicité en date du 29/11/2024 et transmis en date du 27/12/2024 est favorable conditionnel ;

Considérant que l'avis de la CILE - Compagnie intercommunale Liégeoise des Eaux, sollicité en date du 29/11/2024 et transmis en date du 12/12/2024 est favorable conditionnel ;

Considérant que l'avis de l'AIDE - Association Intercommunale pour le Démergement et l'Épuration des communes de la province de Liège, sollicité en date du 29/11/2024 et transmis en date du 10/12/2024 est favorable conditionnel ;

Considérant que l'avis de la Province de Liège - Infrastructures STP - Service des Cours d'eau non navigables, transmis en date du 17/01/2025 est favorable conditionnel ;

Considérant que l'avis du Commissariat Général au Tourisme - CGT, transmis en date du 05/02/2025 est favorable conditionnel ;

Considérant que l'avis du SPW ARNE - Département de la Nature et des Forêts - Direction de Liège transmis en date du 04/02/2025 est défavorable ;

Considérant qu'à défaut d'envoi dans le délai imparti de l'avis de RESA, sollicité en date du 29/11/2024, la procédure peut être poursuivie ;

Considérant qu'à défaut d'envoi dans le délai imparti de l'avis du collège communal de Hamoir, sollicité en date du 20/12/2024, la procédure peut être poursuivie ;

Considérant qu'à défaut d'envoi dans le délai imparti de l'avis du collège communal d'Aywaille, sollicité en date du 20/12/2024, la procédure peut être poursuivie ;

Considérant qu'à défaut d'envoi dans le délai imparti de l'avis du CESE Wallonie Pôle "Environnement", sollicité en date du 30/01/2025, la procédure peut être poursuivie ;

❖ **Rapport sur le projet du Collège communal**

Vu l'avis défavorable émis par le Collège communal en date du 06/02/2025 ;

❖ Avis du fonctionnaire délégué

Considérant le contenu du formulaire de demande de permis (annexe 4) ;

Considérant les plans immatriculés en mes bureaux le 02/12/2024 :

- 3 plans grand format, datés du 11/10/2024 ;
- 10 plans grand format, datés du 15/10/2024 ;

Considérant le reportage photographique en ma possession ;

Considérant que le projet consiste en la création d'un village de vacances composé de :

- 25 maisons de type R+1 ;
- un bâtiment reprenant l'espace d'accueil, une conciergerie et une supérette ;
- une zone de stationnement ;
- une aire de jeux ;
- une voirie de circulation ;

Considérant que le projet est implanté au sein de la zone de loisirs ; que celui-ci est conforme à la destination de la zone telle que fixée par l'article D.II.27. du Code ;

Considérant que l'avis du Collège communal de COMBLAIN-AU-PONT, motive son avis favorable comme suit :

« Considérant que le projet consiste en la construction d'un village de vacances comprenant 25 maisons en dur de type R+1, une conciergerie/accueil/supérette, un parking, une plaine de jeux et une voirie de circulation en zone de loisirs ;

Vu les éléments repris dans les différents documents et plans constitutifs de la demande, notamment les options d'aménagement et le parti architectural du projet ;

Vu l'étude d'incidence sur l'environnement menée dans le cadre de ce projet ;

Vu les recommandations émises dans l'étude d'incidence ;

Considérant qu'un nombre important de recommandations ne sont pas suivies, notamment :

7. Synthèse des recommandations :

- o *« 3 | Définir une utilisation de la zone « est » sur SDC afin de garantir que le village de vacances ne s'y étendra pas. Une infrastructure récréative (plaine de jeux ou terrain de sport), accessible à tous, serait pertinent, ainsi qu'un verger. » ;*
- o *« 8 | Avertir tout acquéreur de l'imposition de mettre le logement à disposition de touristes 6 mois l'année afin d'éviter l'habitat permanent. »*
- o *« 11 | Préserver au maximum le relief actuel du site en adaptant le bâtiment au relief et en se limitant aux éventuels déblais-remblais des zones d'emprise des constructions et infrastructures. Les espaces verts et communs devront impérativement s'intégrer dans le relief existant. En cas de déblais-remblais, il faut veiller à se rapprocher d'une balance nulle et d'utiliser les remblais au plus proche, ainsi que joindre des coupes à la demande de permis.*
- o *« 12 | Respecter et maintenir au maximum le relief existant pour l'implantation des habitations. Envisager des techniques alternatives : ossature bois, construction sur pieu. Prévoir un plan de déblais-remblais avec les entrées/sorties au sein du site et une réutilisation maximale sur site (l'utilisation de merlon paysagers est pertinente). »*
- o ...

Considérant qu'un certain nombre d'objectifs du Schéma de Développement Territorial ne sont pas respectés, notamment :

9. Respect des objectifs du SDT :

- o *« SA4 : Soutenir les modes de transport plus durables adaptés aux spécificités territoriales et au potentiel de demande »*
- o *« CC3 : Assurer l'accès à tous à des services, des commerces de proximité et des équipements dans une approche territoriale cohérente »*
- o *« CC4 : Créer les conditions favorables à la diversité des activités et à l'adhésion sociale aux projets »*
- o ...

Considérant que, d'après l'avis de la CILE, à l'endroit du projet, la voirie est équipée en distribution d'eau pour laquelle la pression est de l'ordre de 2,4 bars. Cette pression nous a été communiquée à titre indicatif car il n'est pas possible pour la CILE de garantir une pression constante car cette dernière est sujette à des modifications en fonction des différents paramètres qui influencent la distribution d'eau. De plus, la CILE nous signale que la disponibilité en eau via le réseau existant est limitée et que, afin de ne pas mettre plus en difficulté l'alimentation en eau des usagers actuels, une analyse devra être réalisée afin de déterminer les aménagements nécessaires ;

Considérant que, conformément à l'article D.195 du Code de l'Eau, tout équipement ou renforcement (placement d'une bache de réserve équipée d'un groupe hydrophore si pression trop faible) éventuel nécessaire du réseau est intégralement à charge du candidat-bâtitseur ;

Considérant que rien n'est prévu dans le projet en vue de régler les problèmes d'approvisionnement en eau de distribution alors que cela est indispensable ;

Considérant que, la zone de secours HEMECO, dans son avis favorable conditionnel daté du 27/12/2025, requiert l'installation d'une borne incendie capable de débiter au minimum 20m³/h et ce pendant 2h ;

Considérant que rien n'est prévu dans le projet en vue de fournir aux services de secours le débit et la quantité d'eau nécessaire en cas d'incendie alors que cela est indispensable ;

Considérant que, des problèmes relatifs à l'approvisionnement électrique sont soulevés par les habitants (débranchage des installations photovoltaïques, coupures de courant récurrentes) mais qu'en l'absence d'avis remis par RESA, il est difficile de quantifier le problème, il y aurait lieu de réaliser une analyse proposant l'installation d'équipements techniques en vue de solutionner les désagréments rencontrés actuellement ;

Considérant que rien n'est prévu dans le projet en vue de régler les problèmes d'approvisionnement en électricité alors que cela est indispensable ;

Considérant que, des problèmes relatifs à l'accès au réseau internet sont également mentionnés par les habitants ;

Considérant que rien n'est prévu dans le projet en vue de régler les problèmes de fourniture de réseau internet alors que cela est indispensable ;

Considérant que, en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales et usées, l'AIDE soulève que, les tests de perméabilité ont été réalisés à faible profondeur. Or, l'auteur de projet prévoit deux grands massifs drainants sur un terrain en pente, ce qui impliquera qu'une partie de ces ouvrages, dont le fond doit être horizontal, sera situé à plus de 2m sous le terrain naturel et qu'il serait donc utile de vérifier la perméabilité des sols à cette profondeur pour dimensionner correctement les ouvrages d'infiltration ;

Considérant que, en ce qui concerne l'assainissement des eaux usées, le projet prévoit l'installation d'un Système d'Épuration Individuel pour chaque bâtiment, mais que, selon l'avis de l'AIDE, il serait certainement plus intéressant de prévoir un seul système d'épuration centralisé plutôt qu'une multitude de petits SEI ;

Vu la fiche-projet P2.05 du Plan Communal de Développement Rural 2013-2023 relative à la mise en place d'une épuration autonome collective à Hoyemont qui attestait déjà à l'époque de cette nécessité au niveau du village ;

Considérant que le projet actuel de village de vacances ne fait qu'accentuer le problème ;

Considérant qu'aucune offre de transports en commun (exceptée scolaire) n'existe pour accéder au site et que le projet ne prévoit rien à ce sujet ;

Considérant le trafic supplémentaire que ne manquera pas de générer le projet ;

Considérant dès lors que, il y a lieu de prévoir l'installation de dispositifs permettant d'assurer la sécurité de tous (passage pour piétons surélevé, chicanes, casse-vitesse, trottoirs...) ;

Considérant qu'aucune information ne nous a été transmise concernant la gestion projetée du site ;

Considérant que le projet actuel ne fournit aucun modèle de règlement de co-propriété qui permettrait au Collège communal d'être fixé sur les problématiques suivantes : gestion des eaux

usées (entretien des SEI ou du SEC), horaires, gestion des déchets, gestion du courrier, utilisation des parties communes, charte de bon voisinage, gestion des nuisances sonores/ « couvre-feu », ... ;

Considérant que la biodiversité a repris ses droits sur le site qui habite plusieurs espèces protégées ;

Considérant que le projet aura pour conséquence la destruction de nombreux habitats et que dès lors, il y a lieu de mettre en place des mesures de compensation pour recréer ces habitats en prévoyant dans le projet des aménagements de restauration et de maintien de la biodiversité au niveau du solde restant de la zone de loisirs ;

Vu le Schéma de Développement Territorial adopté par le Gouvernement wallon le 23 avril 2024 et entré en vigueur le 1er août 2024 ;

Vu la délibération du Conseil communal du 19.12.2024 approuvant le cahier des charges relatif au marché public de désignation d'un bureau d'étude pour l'élaboration (révision complète) d'un Schéma de Développement communal (SDC) ;

Considérant qu'un appel d'offres a été lancé pour ce marché jusqu'au 31.01.2025 ;

Considérant que 3 offres nous sont parvenues ;

Attendu que le marché public sera attribué en date du 6/02/2025 et que la mission débutera d'ici quelques semaines ;

Considérant que le projet est localisé à la limite communale, en périphérie du village rural de Hoyemont ;

Considérant que cette localisation ne permet pas de rencontrer les objectifs de développement territorial et d'aménagement qui visent une optimisation spatiale qui comporte notamment la lutte contre l'étalement urbain, la préservation maximale des terres, une utilisation efficiente et cohérente du sol par l'urbanisation et la maîtrise de la mobilité ;

Considérant que l'urbanisation non optimisée du site (constructions en dur sur fondation béton et non constructions légères sur pilotis, ...) aura pour conséquence une réduction de la capacité d'absorption des précipitations par le sol, une accélération de la perte de biodiversité, une pression sur les paysages, une diminution des espaces agricoles, naturels et des autres terres aptes à absorber le CO2, une dépendance accrue à la voiture et des coûts d'équipements et d'entretien élevés ;

Considérant que ces conséquences sont négatives pour le bien-être des habitants et pour l'attractivité du territoire ;

Considérant qu'aucune zone tampon entre le projet et le village n'est prévue, qu'aucun recul des constructions ou densification des haies et/ou de la végétation existante n'est prévu ;

Considérant par ailleurs que la création d'une zone tampon impliquerait une diminution de la largeur de la zone urbanisée et donc une réduction de la densité de l'habitat.,

Attendu que l'aire située à l'est de la zone ne doit pas être urbanisée conformément au Schéma de Structure Communal ;

Considérant que les cheminements internes représentés sur les plans laissent à penser que le projet serait scindé dans sa présentation et induirait la possibilité d'un développement futur au-delà de la zone concernée par la présente demande de permis ;

Considérant que l'avis de l'archéologie n'a pas été sollicité par le promoteur alors qu'il est obligatoire pour des projets prenant place sur une superficie supérieure à un hectare ;

Considérant que la taille et l'aspect architectural des constructions projetées s'assimilent plus à des maisons d'habitation qu'à de l'hébergement touristique, or, pour être admises en zone de loisirs, les futures constructions doivent, par leur volumétrie et les commodités qu'elles offrent, impliquer une certaine rotation des usagers ou résidents ou, à tout le moins, ne permettre qu'une résidence limitée dans le temps, ce qui ne peut être le cas de secondes résidences consistant "en des maisons qui ont l'apparence de maisons unifamiliales" ce qui risquerait d'induire un phénomène d'usage exclusif et de résidence permanente des futurs propriétaires ;

Considérant que cela augmente le risque que des demandes de domiciliation soient adressées à l'administration communale alors même que les domiciliations sont interdites en zone de loisirs au plan de secteur ;

Considérant que le type de projet présenté induit une forme de replis qui ne favorise en rien une quelconque plus-value socio-économique pour la commune au regard de la localisation du projet ;

Considérant qu'il serait possible de proposer un projet d'hébergement touristique plus diffus, plus durable, moins assimilable à un lotissement ; en renforçant la dimension paysagère et végétale et par conséquent l'intégration des hébergements dans le site et le village de Hoyemont ; par exemple en utilisant des structures plus légères, notamment en bois, sur pilotis (comme recommandé par l'Etude d'incidence sur l'Environnement) afin d'éviter un ancrage béton définitif au sol ; totalement ou partiellement démontable et recyclable ; facilitant une gestion touristique du lieu sans risque de voir apparaître des demandes de domiciliation ; limitant également les besoins en eau, en électricité, voire de réseau ; et visant en définitive un objectif de développement touristique vert et diffus, compatible avec l'intérêt communal et la politique de développement local et rural menée par la commune depuis les années 1990 ; »

Considérant que sur base de l'analyse des documents constitutifs de la demande de permis d'urbanisme, la Fonctionnaire déléguée rejoint les propos du Collège communal ;

Considère que la Fonctionnaire déléguée relève par ailleurs une erreur de procédure en matière de durée de l'enquête publique ; que l'article D.29-13. § 1er du Code de l'environnement précise en effet que la durée de l'enquête publique est de trente jours pour les projets soumis à évaluation des incidences sur l'environnement ; que l'enquête publique réalisée dans le cadre de la présente demande de permis a été réalisée du 06/01/2025 au 20/01/2025, avec une durée de 15 jours ; que l'enquête publique n'a donc pas été réalisée conformément aux prescriptions du Code de l'environnement ;

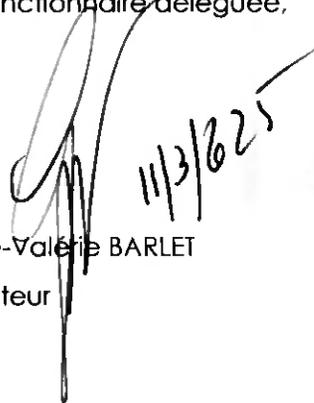
Pour les motifs précités,

Émet un avis défavorable au projet présenté.

11 MAR. 2025

A Liège, le.....

La Fonctionnaire déléguée,


Anne-Valérie BARLET
Directeur