

Conseil communal du 23/3/2021

Retranscription intervention citoyenne : projet COFTI

Deux intervenants, M. Van Hoye, citoyen d'Erezée et Monsieur le Bourgmestre Michel Jacquet.

Citoyen, Monsieur Van Hoye :

Je suis membre de la Commune depuis 8 ans, j'ai travaillé pendant 15 ans à l'IMP du Val d'Aisne et je suis investi dans la région. C'est de cette place que je parle. J'ai envoyé un courrier à l'ensemble des personnes qui constituent le Collège et le Conseil communal et je voulais revenir sur les éléments que j'ai eu l'occasion de développer au sein de celui-ci avec l'aide de personnes de mon entourage qui réfléchissent autour du projet COFTI.

Pour resituer le contexte, fin novembre 2020, j'ai constaté l'ouverture d'une enquête publique au sujet d'un projet qui me paraissait interpellant sur le site de la rue de l'Etang à Laforge. Passant régulièrement dans le coin j'ai pu voir des travaux qui ont été effectués ; j'ai été étonné de constater qu'on avait fait une mise à blanc : l'ensemble des arbres de ce site ont été abattus.

Il y a également eu des travaux extrêmement importants sur cette zone humide et je me suis dit que sachant que pour pouvoir ne fut-ce qu'abattre un arbre il faut un permis d'abattage, j'ai été étonné de voir que ce site avait été fortement mis à mal. J'ai également constaté qu'il y avait l'étang mais qu'il ne s'agissait pas d'un simple curage, il y a d'autres travaux qui sont entrepris aux alentours et qui devraient (me semble-t-il) faire l'objet d'une autorisation et notamment d'un permis d'urbanisme.

L'enquête publique a été motivée par une demande de dérogation au plan de secteur. Il s'agit d'un projet situé en zone agricole d'intérêt paysager et en zone de service public et d'équipement communautaire. Je reprends l'avis d'enquête publique et j'avais mis dans le courrier entre-guillemets la question du projet qui consiste en des travaux de transformation d'un château en salle de réception et de gîtes, la transformation d'une dépendance en spa, la transformation d'une habitation en gîte et l'aménagement de parkings. Ce sont ces éléments-là qui m'ont fortement motivé à me questionner et à vous interpeller.

Notamment toute l'idée que ce projet est construit dans une perspective événementielle. Pas seulement pour deux gîtes (même si la taille des gîtes interpelle dans cette idée de tourisme

intégré) mais de deux gîtes d'accueil touristique et sur cette idée que le Collège communal a diffusé via un toutes boites qu'il défendait toute une logique d'un tourisme intégré, ce tourisme intégré étant, me semble-t-il, un tourisme à taille humaine. Ça me paraît important de dire qu'il y a au départ dans le premier projet 36 logements dont 24 dans le château et 12 au numéro 3 de la rue de l'Etang. Et je sais qu'il y a une nouvelle enquête publique qui parle de 24 logements et de 14 autres logements dans l'annexe.

J'ai été également alerté par d'autres habitants de la Commune et cela m'a semblé faire l'objet de différents problèmes. Notamment toute cette occupation des lieux par des touristes pour des festivités en grand groupe ; il me semble que cela va créer des nuisances qui sont inévitables. Un atout important de notre Commune est son environnement, son intérêt autour du monde forestier, du monde agricole, tout cet environnement rural qui me paraît vraiment être une richesse importante. Cela me semblait vraiment être quelque chose d'important à préserver et qui risque d'être mis à mal par la logique d'accueil de grands groupes. Cette quiétude va être menacée. Négliger ce problème, c'est risquer d'engendrer un climat de tension entre le monde des touristes et les habitants du lieu. Même si Laforge est dans un endroit un peu plus isolé, il y a quand même tout un environnement où il y a quelques habitants et aussi cette corrélation qu'il y a avec les autres communes (mais j'y reviendrai plus tard).

Comme je vous le disais, la richesse de notre région c'est notamment la beauté du paysage et sa diversité biologique ; il faut donc mettre en avant que le site de Laforge est un lieu tout à fait particulier avec le grand étang où on peut observer depuis des années la présence de batraciens ; c'est un lieu exceptionnel pour sa diversité biologique. Si on y repasse, j'y vais moi-même quotidiennement, on voit que les grues ont repris leurs travaux. La beauté du paysage, si on continue ces travaux, pourrait être mise à mal ; cette capacité d'intégrer les modifications à la fois du sol, du sous-sol.

J'ai reçu un mail aujourd'hui de Madame Charlotte V. (fille de la voisine du propriétaire du pré) qui met en évidence le fait qu'il y a une non-concertation pour déverser les eaux, pour l'organisation des travaux ; pour ne prendre qu'un exemple, les grues sont allées sur le terrain de son papa et cela va amener tout un tas de problèmes par rapport à cette situation. Il y a vraiment tout une importance par rapport à ce projet d'accueil de grande taille qui me semble, qui nous semble (puisque je ne parle pas seulement en mon nom propre mais il y a vraiment toute une réflexion commune) vraiment incompatible avec le respect de l'environnement.

La question de la dérogation au plan de secteur qui vise à supprimer la zone agricole d'intérêt paysager et ce sur l'ensemble du site, cette disparition des zones agricoles au profit de lieux touristiques est en augmentation inquiétante. Ce sont des zones agricoles qui font vraiment le charme de la Commune. Un autre élément qui est lié à ce projet est toute la question de la dangerosité de la densité de circulation qu'il va produire. Quand on voit le projet avec la création de parkings qui implique aussi le fait que certaines personnes qui vont se garer tout près de la ferme devront traverser la grande route. Cela augmente vraiment la question de la dangerosité et ça met en péril la sécurité et les usagers qui vont devoir traverser la route.

Je sais qu'il y a un nouveau projet, mais au départ, en tout cas dans la logique de l'interpellation, il y a la question des parkings et de leur taille. On est vraiment dans des tailles de parking dont le nombre est complètement incompréhensible ; on parle de 100 places en face du terrain de football, 77 places derrière la ferme et 27 place entre le numéro 1 et le numéro 3 à gauche de la rue de l'Etang. Je ne comprends pas cette dimension des parkings qui ne me semble pas justifiable compte tenu du nombre de places dans les gîtes.

Je change de niveau ; sur un plan économique, je me pose la question des rentrées financières pour les commerçants locaux et surtout pour la création d'emplois dans la région ; sachant que l'actionnaire principal de COFTI est également propriétaire des bâtiments et terrains voisins. De ce fait, il y a une crainte que le projet actuel ne soit qu'une phase d'un projet plus grand puisque ça risque d'inclure la ferme et nous savons que la personne qui habite dans la ferme est une personne d'un âge certain qui à un moment donné ne sera pas éternelle. Ces bâtiments seront vides, ils sont spacieux et il y a donc un risque d'augmentation de projet.

Il y a aussi toute la question du projet avec le chapiteau qui ne s'intègre pas du tout dans le cadre. De plus, comme on le sait, le chapiteau est prévu pour une longue durée et cela interpelle tant par sa taille que par sa dimension plutôt festive. Cet aspect du projet n'est pas clair.

Je vais tout de même conclure parce que le temps m'est imparti. Il me semble que le projet COFTI représente plusieurs germes de tension entre les futurs utilisateurs du projet et les habitants des alentours et des villages environnants. On parle des autres villages il y a Mormont, Deux rys, Ninane, La Forge, Fanzel, ... tout cela pose à tous tout un tas de questions. Il est clair que ce projet qui est construit dans toute une dimension événementielle, je rappelle ici toute l'importance du tourisme intégré. Fanzel, je sais qu'il y a un gîte qui y a été construit et qu'en tout cas, a une capacité de 6 à 8 personnes et ça c'est beaucoup plus une dimension de tourisme

intégré qu'une dimension de 24. En conclusion, il nous semble qu'il vaudrait mieux refuser ce projet pour permettre d'autres projets conçus sur d'autres bases. Je pense également, vous savez qu'à Fanzel il y a Jacques D. qui fait partie du comité CLDR, cela me paraît également opportun de consulter ce comité pour pouvoir élaborer un projet de longue durée. Je vous demande de ne pas accorder la dérogation de plan de secteur sur cette zone agricole d'intérêt paysager et de maintenir la fonction prévue dans cette zone. J'ai pensé que l'on pourrait suggérer des alternatives. On pourrait respecter la zone agricole d'intérêt paysager en créant des projets à finalité socio-pédagogique : un espace d'accueil pour les classes vertes, par exemple. On sait que ce n'est pas le rôle de la commune mais il y a un pouvoir d'influence et on peut faire des suggestions au propriétaire ; il peut y avoir des classes vertes, des stages nature, ... Je trouve qu'il y a une magnifique synergie avec Mormont, le terrain de foot et je trouve que dans la politique de santé, pouvoir avoir un hébergement pour des classes de foot, des écoles de foot, ça serait pour la commune vraiment quelque chose de magnifique. Il y a donc des alternatives qui existent et notamment l'utilisation des bâtiments.

Je me permets finalement de vous poser la question suivante : quels sont les avantages pour la commune et ses habitants d'un projet de cette nature ? Je vous remercie de m'avoir écouté.

Monsieur le Bourgmestre Michel Jacquet :

Bonsoir à tous. Je remercie Monsieur Van Hoyer pour sa question qui me donne l'occasion de clarifier un certain nombre d'éléments et d'éviter peut-être une rumeur un peu excessive dans ce dossier. Dans les dossiers d'urbanisme, cela prend parfois beaucoup d'ampleur uniquement dû à une méconnaissance ou à une découverte du dossier.

Je vais d'abord répondre à Monsieur Van Hoyer sur son courrier. En ce qui concerne l'abattage d'arbres et le curage de l'étang, les membres du Collège aux noms desquels je m'exprime trouvent cela regrettable. La question qui se pose ici est de savoir jusqu'à quel point il fallait un permis, pour quels travaux exactement, mais on ne va pas rentrer dans cet aspect technique des choses. Nous sommes aussi assez navrés de la manière dont les travaux ont été réalisés et, vous l'avez dit, en gênant parfois les voisins puisque nous aussi nous avons été interpellés par la voisine au sujet de dégâts qui auraient été réalisés sur sa propriété. On a évidemment indiqué au demandeur, en ce qui concerne ces travaux d'abattage et de curage, que nous souhaitons avoir une demande de permis avec un avis circonstancié de la division nature et forêt concernant les plantations à effectuer. Elles feront d'ailleurs l'objet d'une caution pour

être bien certain que ces plantations soient effectuées à la bonne saison. En ce qui concerne l'aménagement des étangs, je rappelle qu'il y a deux étangs sur le site.

Pour ce qui est de l'occupation du site par des touristes pour des festivités, le Collège communal a indiqué au demandeur qu'un chapiteau installé pendant 90 jours est tout à fait inapproprié à cet endroit. Nous rejoignons donc évidemment les remarques de la population à ce sujet.

Pour la demande de dérogation de plan de secteur, vous l'avez souligné, nous sommes partie en zone agricole d'intérêt paysager, partie en zone d'équipement communautaire. Je rappelle évidemment que les constructions existantes (càd l'ancien château et la maison d'habitation qui se trouve sur la route qui mène à l'église de Deux-Rys) ont été érigées avant 1962. Vous savez que 1962, c'est la date pivot pour la législation sur l'urbanisme. Pour le Collège, les aménagements futurs ne peuvent en tout cas pas concerner tout le site. Il n'y aura donc aucune dérogation accordée pour l'intégralité du site. J'ai bien entendu que vous souhaitiez que la dérogation sollicitée pour nous ne doit concerner que la zone de construction actuelle c'est-à-dire ce qui se trouve en bordure de la voirie de Deux-Rys pour éviter au maximum de descendre à l'intérieur du terrain.

En ce qui concerne la densité de la circulation et l'aménagement pour les usagers lents, pour ceux qui connaissent l'endroit, cette voirie est utilisée aussi pour le raccourci. On y croise parfois des gens qui roulent à une vitesse excessive. C'est donc déjà un endroit assez dangereux, surtout au niveau du carrefour avec la route régionale. Relevons sa dangerosité mais relevons également qu'aucun accident grave n'a été jusqu'à présent à déplorer. La volonté de la commune était de solliciter le service public de Wallonie pour réaliser un rond-point qui viserait à sécuriser ce carrefour et à ralentir la vitesse à cet endroit compte tenu a fortiori de la présence des infrastructures sportives. Tant l'urbanisme déconcentré de la région que le service public de Wallonie, de ce fait, le Collège est quand même assez favorable à la mise en sens unique du tronçon de voirie communale. Pour rappel, le projet du demandeur prévoit un aménagement d'un trottoir sécurisé qui doit rejoindre les futurs aménagements communaux à réaliser en face du terrain de football et dans la rue qui va du terrain de football vers la place de Mormont dénommée la rue du Thier d'Aisne.

Pour la problématique des parkings, pour le Collège, les 27 places de parking prévues entre les numéros 1 et 3 sont évidemment indispensables dans le cadre des règles que nous appliquons urbanistiquement parlant sur la commune d'Erezée. La raison de cette exigence

c'est qu'à aucun moment la voirie déjà étroite ne soit réduite ou obstruée par des véhicules. Dans son avis, le Collège a indiqué que le permis afin d'établir 77 places de parking derrière la ferme serait refusé. Nous avons ainsi adhéré aux remarques des citoyens et on a considéré que ces 77 places de parking étaient totalement superflues. En ce qui concerne les places en face du terrain de football, nous considérons qu'elles doivent avoir plusieurs affectations, tenant compte de la vitalité et de la fréquentation très importante du club de football de Mormont, mais aussi tenant compte qu'on est dans une zone connue pour des problèmes d'inondation.

En ce qui concerne l'aspect économique, vous l'avez dit Erezée est une commune rurale agricole forestière mais qui se veut aussi commune touristique. Le tourisme est tout de même symbolisé par la présence sur notre territoire de nombreux gîtes et de secondes résidences. Il est d'ailleurs notable qu'une part significative de ces gîtes appartiennent à des habitants de la commune et qui en retirent aussi un revenu substantiel. Les différents corps de métier qui interviennent quotidiennement dans ces bâtiments doivent être pris en compte. Je rappelle également la présence de cette clientèle touristique présente toute l'année, c'est là un avantage de ces gîtes et secondes résidences. D'ailleurs, l'on remarque qu'un certain nombre de commerces ne pourraient poursuivre leurs activités si ils devaient se contenter de la clientèle locale. Il est donc clair que l'économie de notre commune est alimentée par ces activités et évidemment les finances communales sont aussi impactées favorablement puisqu'il y a un régime de taxe pour les gîtes et les secondes résidences.

En ce qui concerne le développement d'un projet, pour le Collège communal, le projet doit se limiter à deux gîtes d'accueil touristique qui se situent en dehors d'une agglomération, avec les annexes éventuelles mais en oubliant toute perspective événementielle redondante. Je rappelle tout de même que le droit de propriété est un droit assez absolu qui est d'ailleurs consacré par la Constitution et il n'est pas du rôle des pouvoirs publics d'imposer une affectation à des propriétés individuelles. Par ailleurs, nous avons déjà sur notre Commune une maison des jeunes, un centre sportif, plusieurs projets de logement intergénérationnel ou de groupe. Nous sommes très vigilants sur l'équilibre indispensable entre les différentes fonctions au sein de notre village. Ainsi, nous privilégions l'installation d'entreprises dans des zones adaptées, nous créons du logement uniquement accessible à des habitants (les lotissements communaux à Hazeilles ou Fisenne, logements au presbytère de Mormont, maison de village de Fanzel, site de l'ancien garage Leboutte à Erezée). Enfin, nous avons développé des infrastructures nous permettant d'attirer de nouveaux habitants et non pas des seconds résidents tels la crèche ou le hall sportif.

Je souhaite maintenant préciser la procédure, comme ça je pense que j'aurai répondu de manière complète. Un premier dossier a été déposé à l'urbanisme le 24 octobre 2020, une enquête a été réalisée du 18 novembre au 2 décembre 2020. Ensuite, de cette enquête il y a eu une série de réclamations qui sont arrivées. Le Collège en a évidemment pris connaissance et s'est forgé un avis à la lecture de ces réclamations. Nous avons sollicité des avis ; avis de l'agriculture, avis du commissaire voyer, avis de la cellule GISER, avis de la direction des routes du Luxembourg et avis de la prévention du service régional d'incendie. Dans ces avis, il y avait également des avis qui étaient soit favorables, soit favorables mais conditionnels. En faisant la synthèse de ces éléments, nous avons indiqué aux demandeurs le 2 février 2021 qu'il convenait de supprimer les parkings du côté de la ferme, qu'il fallait abandonner la mise en place de chapiteau pour des fêtes et réceptions, qu'il fallait se recentrer sur les deux gîtes et sur l'espace « spa » qui était prévu, qu'il fallait prévoir la remise en état des étangs avec plantation d'espèces locales suivant avis du DNF. Le dossier devra comprendre un plan de plantation à effectuer avec devis et soumis à caution. Dès lors, prévoir évidemment pour les deux gîtes un parking suffisant à proximité et enfin, pour répondre à la législation sur les établissements d'hébergement touristique de grande capacité, il y a lieu de fournir les informations sur la personne chargée de la gestion journalière de l'établissement. En suite de cela, le demandeur a déposé un nouveau dossier de permis le 24 février 2021. Il a reçu un accusé de complétude le 15 mars 2021. Une enquête publique a débuté le lundi 22 mars et se poursuivra jusqu'au 6 avril 2021. Cela pour la dérogation au plan de secteur. On a renvoyé des demandes d'avis le 15 mars 2021 à l'agriculture, à la cellule GISER, à la direction des routes du Luxembourg et à la prévention du service régional d'incendie. Il est à noter que le 19 mars 2021, une demande de permis pour les travaux techniques a été déposée (étangs).

Voilà Monsieur Van Hoye, Mesdames messieurs les conseillers, Madame la Présidente, ce que je pouvais répondre à cette intervention citoyenne.

Citoyen M. Van Hoye :

Je vous remercie de votre réponse et j'ai bien entendu que vous aviez répondu en tout cas à des éléments partiels de la question qui était « quels sont les avantages pour la Commune par rapport à ce type de projet ». J'entends bien que, notamment sur le commerce local, quoique j'ai des doutes, notamment parce que le gîte s'adresse à une clientèle de luxe. J'ai vraiment des doutes que le commerce local soit utilisé. Pour faire simple, j'ai plutôt envie de dire « laissez les VIP à Durbuy mais gardez la nature à Erezée s'il vous plait, et ce tourisme intégré ». De pouvoir me permettre d'insister sur cette logique de dire que c'est quand même 38 places dans

un gîte, même si le lieu, ce château, c'est vraiment se dire est-ce qu'il n'y aurait pas moyen de réduire cette taille de gîte et notamment d'avoir accès à des éléments plus simples. Mon propos est vraiment général de dire qu'il y a un problème de logement dans la région. Quand on cherche une maison, les budgets sont tellement élevés que ça ne permet pas aux gens de la région d'acheter et on sait toutes les conséquences que cela engendre par rapport aux écoles ou à l'emploi.

Je vous remercie quand même d'avoir pris position par rapport au côté évènementiel, ça effectivement je n'imaginai pas une compatibilité entre le monde du foot et le monde de l'accueil VIP. C'était devoir mobiliser la police pour des plaintes autour de tapages nocturnes. La compatibilité entre ces deux publics ne me semble pas possible. Il y a un progrès dans ce dossier, maintenant je vous invite à aller encore plus loin dans vos positions de maintien de notre Commune rurale, dans l'idée d'affirmer « laissons les VIP à Durbuy et accueillons un autre projet, tentons de suggérer quelque chose au propriétaire quelque chose de plus intégré qu'un spa, un Wellness, que ces accueils de luxe qui sont un petit peu artificiels. Ils ne vont pas venir manger dans les restaurants d'ici, ils vont aller à Durbuy, ils vont aller à Wéris.

Je vous remercie en tout cas d'avoir aménagé le projet et je serai attentif à la deuxième enquête publique. J'entends que vous avez une oreille attentive aux citoyens de votre commune et je vous en remercie encore.