Fabienne Monville

Rue des Métiers 19

6940 DURBUY (Palenge)

Palenge, le 15 avril 2022

Administration Communale de Durbuy
A l'attention du Collège Communal
Basse Cour, 13
6940 BARVAUX
Transmis par mail à Véronique Rensonnet
À urbanisme@durbuy.be
philippe.bontemps@durbuy.be; veronique.balthazard@durbuy.be;
laurence.jamagne@durbuy.be
freddy.paquet@durbuy.be; fabrice.sarlet@durbuy.be;pablo.docquier@durbuy.be

Concerne : demande de la SA LUX PROPERTIES demeurant à Abdijhoek 13 à 8210 Loppem représentée par Monsieur Christian Femont visant à obtenir un permis d'urbanisme, numéro de dossier 2022/0063, pour la construction d'un immeuble à 35 appartements, type secondes résidences, situés rue des Renoncules à 6940 DURBUY (cadastre division 2, section C, respectivement n° 705 G,)

Monsieur le Bourgmestre,
Mesdames, Messieurs les Echevin.e.s,

Vous trouverez ci-dessous l'ensemble de mes remarques concernant ce projet :

1. La société demanderesse Lux Properties, domiciliée à Loppem, est une société qui a été constituée le 21 décembre 2021… Elle a pris ou prendra le relais de la société Europe Promotions qui était domiciliée à Roselaere**. Je m'étonne de cette récente, très récente, constitution de la société Lux Properties …pour présenter ce projet d'envergure**. Que devient la société Europe Promotions ?

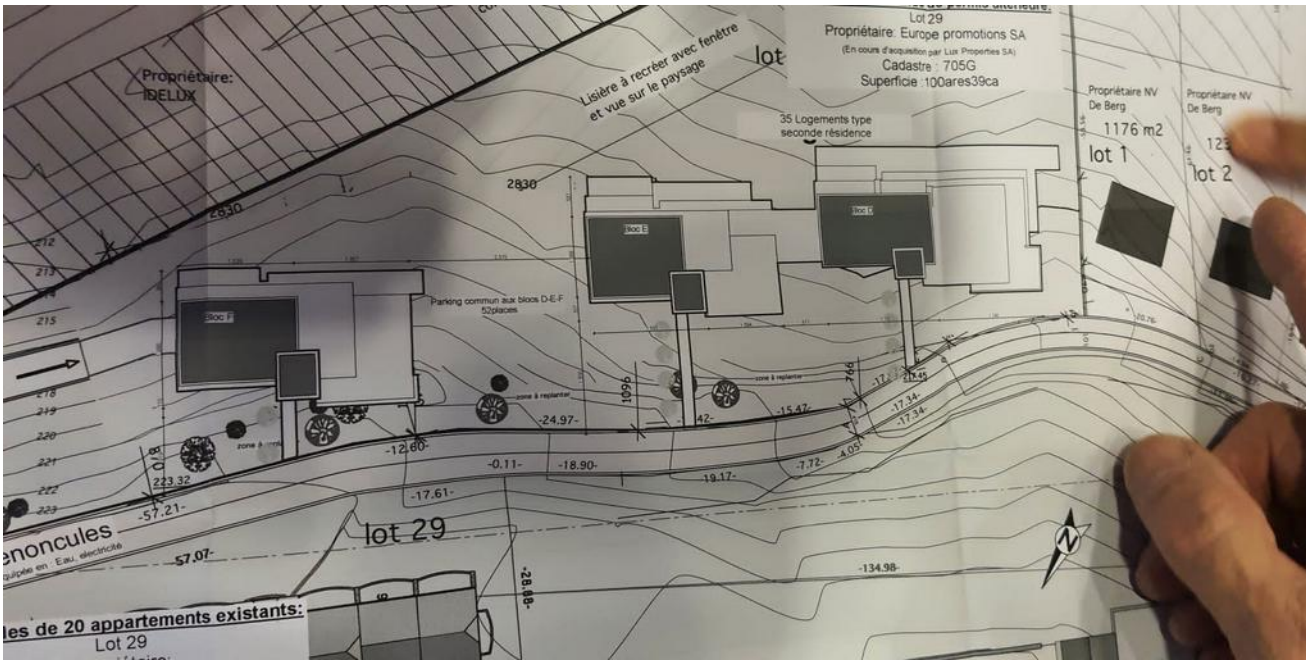
2. Selon l'extrait suivant de la législation concernant les demandes de permis,

   « **Principe** : quiconque peut introduire une demande de permis d'urbanisme (le permis d'urbanisme étant lié au bien immobilier et non à la personne du demandeur).

   Nuance : le demandeur doit toutefois être en capacité de mettre en œuvre le permis délivré.

   La demande de permis ne doit donc pas nécessairement émaner du propriétaire du bien ou du terrain. **Néanmoins, si le demandeur n'est pas le propriétaire, il doit joindre à sa demande de permis l'avis selon lequel il a averti le propriétaire de son intention d'introduire une demande de permis sur son bien. »**

Or, il s'avère que Lux properties n'est pas encore vraiment propriétaire (c'est en cours, voir plan ci-après). <u>Il conviendrait donc que la société Lux properties joigne à sa demande l'avis selon lequel il a averti le propriétaire actuel de son intention d'introduire une demande de permis sur son bien.</u>



3. Je constate, par ailleurs, pour la Xième fois, que ces investisseurs viennent du nord du pays. **Ne conviendrait-il pas que, parallèlement au « règlement de police sur les hébergements touristiques » qui établit une clé de répartition « premiers résidents », et « nombre de secondes résidences », la Commune de Durbuy crée, <u>dans la même logique et pour certains buts identiques</u>, pareil règlement pour établir une clé de répartition « investisseurs wallons » et « investisseurs flamands ou hollandais » ?**
4. Dans chaque dossier, les biens concernés sont considérés au plan de secteur comme « zone de loisirs à caractère rural » (voir, par exemple, le cadre 2 pour le dossier 0063 et le cadre 5 pour le dossier 0064). Mes recherches m'ont permis de retrouver les appellations « zone de loisirs », « zone d'habitat à caractère rural » … **En quoi consiste l'appellation « zone de loisirs à caractère rural », où est-elle définie ? Que signifie-t-elle concrètement ?**
5. **Par ailleurs, au regard du règlement de police sur les hébergements touristiques cité ci-dessus dans mon point 2, ces 35 appartements type secondes résidences ne doivent-ils pas être pris en compte pour calculer la capacité maximale de tous les hébergements touristiques sur Barvaux s/o ? (voir entre autres, l'article 3). Et dès lors, ne dépasse-t-on pas la capacité maximale totale de tous les HT autorisés sur Barvaux s/o ?**
6. Il est fait mention dans le cadre 7 : « liste et motivation des dérogations et écarts », de l'écart , entre autres , du projet sur le point suivant : « Document n°6 , Art. A Densité d'occupation et estimation des capacités d'accueil. Le plan directeur prévoit 120 appartements de loisirs ; le projet objet de la demande comprend 35 appartements s'ajoutant aux 20 existants » <u>Si je compte bien</u> : avec les 35 appartements de cette demande de permis 2022/0063, les 20 appartements existants, les 2 immeubles de 35 appartements demandés par la même société dans le dossier 2022/0064 (c'est-à-dire 70 ! ?) **, on atteint les 125 appartements !? Ne sont-ce pas des dimensions suffisantes que pour demander une étude d'incidences ? Et**

ce projet additionné à l'autre ne créerait aucun impact sur la nature, les résidents existants, sur les eaux de ruissellement, l'alimentation en eau, en électricité, etc ?

7. **Le dossier semble minimiser l'impact sur l'environnement et sur la configuration géotechnique du lieu :**
   a) **L'espace boisé concerné par le permis d'urbanisme 0063 : (voir photo n°3 de la demande de permis d'urbanisme 2022/0063 transmise par l'atelier 47)**

Contrairement à ce qui est décrit dans le cadre 4, la zone boisée concernée est constituée principalement de feuillus, (entre autres, charmes) et abrite une faune et flore locales bien présentes (témoignages des habitants du bâtiment des 22 appartements du nom de les Jardins SA et moi-même, j'ai pu le constater : diversité des oiseaux – rouges-gorges, sitelles, mésanges, etc… écureuils… en contrebas, des chevreuils traversent le golf qui, soi-dit en passant, ne figure plus sur les plans du dossier 0063 (?) . (remplacé par pelouses devant les blocs)). Plus largement, l'endroit concerné s'inscrit dans un site où l'équilibre constructions, aménagements liés au golf et nature – **en contrebas, existent des zones humides, des étangs occupés par des castors, on constate la présence d'orchidées sauvages à proximité** – est encore harmonieux**.**

La bétonisation future et l'accroissement du nombre de personnes fréquentant le site ne peuvent que rompre cet équilibre… Ce dernier devrait s'afficher comme une priorité sans cesse croissante dans notre commune (comme ailleurs..d'ailleurs !)compte tenu de la nécessité absolue de préserver ce qui reste de la biodiversité dans notre région.

b) Configuration du sol :

Etant donné l'importance de la pente du relief (supérieure à 15 % si j'ai bien compris), l'omniprésence du schiste sur le site**, la superficie – impressionnante - prévue en m2 des zones aménagées en sous-sol (voir plans) - parkings, passages permettant la liaison entre les immeubles, rampe d'accès à l'immeuble concerné par le permis 0064, le creusement de cette dernière qui passe sous des infrastructures existantes (voir plans),**

Etant donné que le relief, sur le lieu de la construction, va être modifié puisque les bâtiments présenteront 4 à 5 niveaux d'un côté et deux de l'autre,

c) Eaux de ruissellement, risques d'inondation :

Etant donné qu'en juillet 2021, la chambre de visite en contrebas de la piscine existante a pu être sauvée in extrémis d'une inondation certaine suite à l'afflux des eaux de ruissellement, grâce à l'intervention d'un résident de l'immeuble Les Jardins pendant la

nuit, et <u>que dès lors, on peut craindre l'inondation des sous-sols pendant un épisode de pluies intenses,</u>

d) Raccordement à l'eau de distribution :

Etant donné l'extension du réseau d'eau demandée à la SWDE, et au vu des conséquences sur la population résidente des changements récents effectués de fournisseur d'eau dans plusieurs localités de la commune (très forte calcarisation , et donc investissements financiers à réaliser pour protéger ses appareils ménagers ou ses canalisations),

<u>Il me semble donc qu'une étude d'incidences s'avère plus que nécessaire. J'ajouterais que les nappes phréatiques ont leur limite et qu'en raison des changements climatiques actuels, de plus en plus impactants, il conviendrait que la commune mette, elle aussi, des limites aux investisseurs et aménagements touristiques pour garantir une sécurité d'approvisionnement à ses concitoyens.</u>

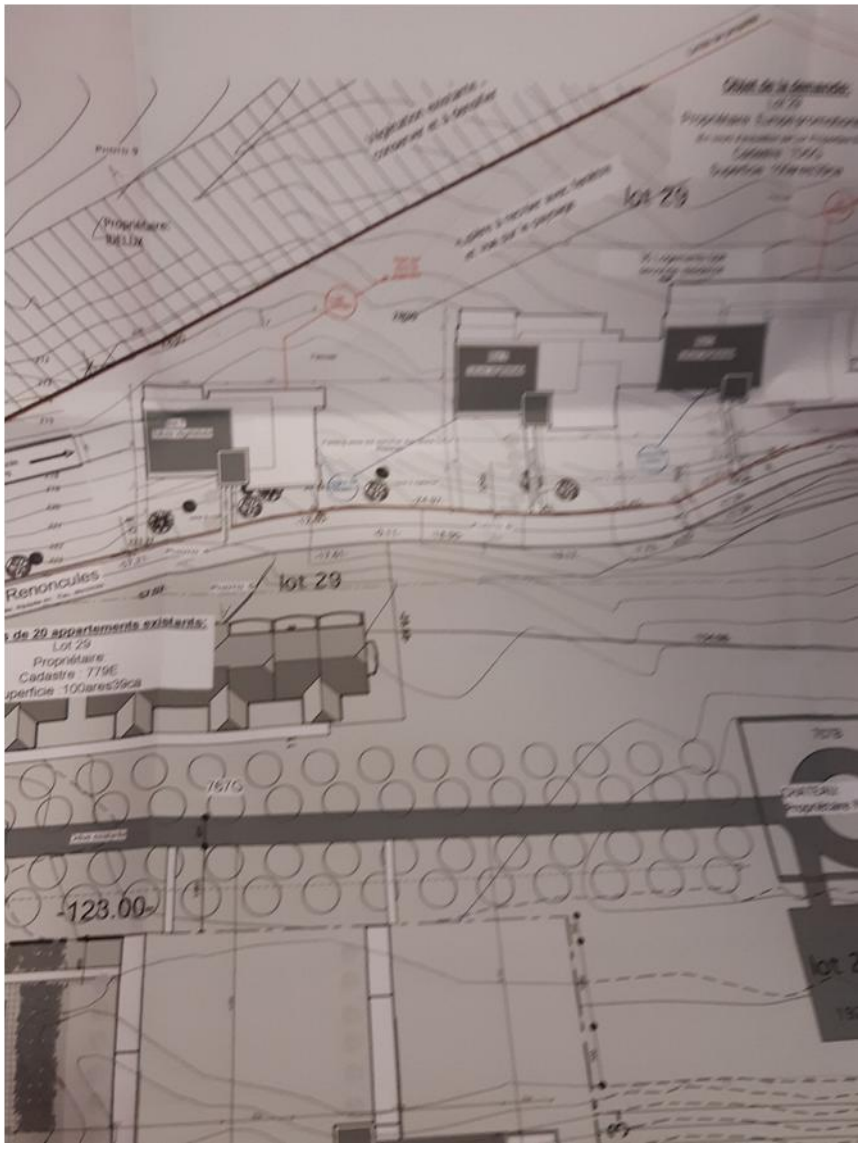
Dans le prolongement de mes considérations climatiques,

8. Vu l'adhésion de la ville de Durbuy à la Convention des maires et à son engagement **« - Les autorités locales sont des acteurs essentiels de la transition énergétique et de la lutte contre le changement climatique, car elles constituent le niveau décisionnel le plus proche des citoyens. Elles partagent la responsabilité de l'action en faveur du climat- »**
Vu les différents rapports du GIEC, tous signés par la Belgique mettant en garde contre la modification du climat dû à l'activité humaine. Il y a eu 5 cycles depuis 1992 et 5 rapports depuis 1992. https://www.ipcc.ch/reports/

Vu le dernier rapport scientifique du GIEC, sixième cycle, plus alarmant que jamais au sujet des changements climatiques en cours , et les retombées visibles sur nos régions, 3 années de sécheresse en 2020-2019-2018 , inondations catastrophiques, en 2021**, signes de sécheresse importante en ce mois de mai 2022,**
Vu les prévisions adaptées à nos régions https://www.ipcc.ch/ar6-syr/
Vu l'importance des rejets de CH4 relevé par le GIEC dans son dernier rapport,
Vu le jugement de tribunal de première instance du Bruxelles dans l'affaire climat le 17 juin 2021 https://prismic-io.s3.amazonaws.com/affaireclimat/18f9910f-cd55-4c3b-bc9b-9e0e393681a8_167- 4-2021.pdf qui, d'une part, note que nos gouvernements violent les articles 2 et 8 de la Convention européenne des droits de l'homme avec la politique climatique actuelle de qualité inférieure. Ces articles traitent du « droit à la vie » et du « droit au respect de la vie privée et familiale **». Ce faisant, dit le juge, c'est un droit de l'homme d'être protégé contre un réchauffement climatique dangereux.** Et d'autre part, l'Arrêt indique également que l'État fédéral et les trois régions sont conjointement et individuellement responsables, malgré la structure complexe de l'État belge. **Il s'agit de l'obligation du Code civil d'agir de manière socialement prudente et de prévenir les dommages climatiques graves prévisibles,**
Vu les objectifs climatiques de la région wallonne • La Région « vise » la neutralité carbone au plus tard en 2050, avec une étape de réduction des émissions de gaz à effet de serre de 55 % d'ici 2030, par rapport à 1990. • Tous les secteurs devront contribuer « solidairement et équitablement » aux objectifs. Pour mémoire, les secteurs sont : **l'énergie**, l'industrie ETS (c'est-à-dire les industries couvertes par le système européen d'échange de quotas d'émission), l'industrie non-ETS**, le transport**, le résidentiel**, le tertiaire**, l'agriculture**, les déchets** et les autres,
Vu le plan « Contribution de la Wallonie au Plan national Energie Climat 2030 (PWEC 2030) » https://energie.wallonie.be/servlet/Repository/pwec-2030-version-definitive-28-novembre-2019- approuvee-par-le-gw.pdf?ID=58450 en particulier les deux chapitres consacrés aux déchets et au transport,
Vu la « non importance » et « l'ignorance » attribuée à l'environnement et le climat dans le dossier de demande,
Vu la zone occupée par ce centre **« d'hébergement touristique » (car, ne nous leurrons pas, les appartements type secondes résidences sont fréquemment loués à des touristes pour des périodes passagères),** son sous-sol, le relief en pente de 6 % à 15 % , les risques liés au ruissèlement,
Vu que toute cette zone encore suffisamment herbeuse et arborée absorbe une quantité importante d'eau de pluie qui ne dévale pas ainsi vers Barvaux s/o,
Considérant **que la construction de ces… 3 blocs et parkings en sous-sol entraîne une imperméabilisation importante des sols et va donc immanquablement modifier la quantité d'eau de ruissellement en cas de fortes pluies,**
Considérant que le document déclare dans l'annexe VI (dossier 2022/0063**) : « A notre connaissance, le projet n'a aucun impact sur la nature » alors qu'aucun relevé de la faune et flore existante n'a été fait. De ce fait, il n'est pas possible de connaitre l'impact réel de ce projet sur la biodiversité,**

Considérant que les nuisances sont déclarées nulles par le demandeur. Alors, que pour le bruit, les odeurs éventuelles, les déchets dans la nature, les rejets atmosphériques, la pollution éventuelle des sols, aucune analyse et aucun relevé n'ont été réalisés,

Plus concrètement, considérant que dans le cadre du dossier 2022/0063, un des blocs (le F) sera construit devant l'immeuble de 20 appartements existants et donc, que contrairement à ce qui est annoncé dans l'annexe VI, il y aura des nuisances sonores, visuelles inévitables qui ne sont pas du tout prises en compte , analysées voire estimées,



Voici ma conclusion :

Au vu des remarques formulées, il y a lieu de réaliser une réelle étude d'incidences pour objectiver de manière sérieuse les impacts sur les résidents actuels du lieu, sur la biodiversité du lieu, sur l'équilibre actuel trouvé entre zones d'habitat, d'exploitation et zones d'habitat pour le Vivant non humain à cet endroit, sur les conséquences possibles de tous ces aménagements sur la réserve et gestion de l'eau potable pour les habitants de

notre commune, sur les eaux de ruissellement qui s'écoulent forcément en contrebas et qui , faute d'être absorbées par le sol, la végétation, etc…,suite à la bétonisation grandissante, pourraient aboutir dans les quartiers habités sur le haut de Barvaux s/o. Qui plus est, cette demande est incompatible avec les objectifs climatiques de la région wallonne.

Je sollicite donc de votre part un refus d'autorisation de cette demande de permis 2022/0063. Je demande, dans tous les cas de figure, une étude d'incidences.

Je vous prie d'accepter, Monsieur le Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les Echevin.e.s, Madame Rensonnet, mes meilleures salutations et vous remercie pour la lecture de mes remarques.

Fabienne Monville