

**EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU COLLÈGE COMMUNAL****SEANCE DU 12 FÉVRIER 2024****N° : 64 suite 0****OBJET : Demande de permis unique. ARE<sup>3</sup> à Rome. Transformation de la "Ferme du hasard" en hôtel.  
Avis.****PRÉSENTS :** Monsieur Philippe BONTEMPS, **Bourgmestre**  
Madame Laurence JAMAGNE, Monsieur Freddy PAQUET, Madame Véronique BALTHAZARD,  
Monsieur Fabrice SARLET, Monsieur Pablo DOCQUIER, **Echevins**  
Monsieur Arnaud DELZANDRE, **Président du CPAS**  
Monsieur Olivier BRISBOIS, **Directeur Général**

013694000013936

**LE COLLÈGE COMMUNAL,**

Vu l'article L1123-23 du CDLD;

Vu la loi sur la conservation de la nature (LCN);

Vu le Code de l'Environnement ;

Vu le Code du Développement territorial (CoDT) ;

Vu le Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;

Vu la demande introduite par la société ARE<sup>3</sup>, Lembergsesteenweg 29 à 9820 Merelbeke, visant à obtenir un permis unique pour démolir des bâtiments agricoles (étable, silos et logement) puis construire et exploiter un hôtel de 99 chambres (+ équipements connexes) à DURBUY, chemin du Hasard 14, sur les parcelles cadastrées DURBUY-1ère division, section A, n° 700T, 701N, 702D, 702G, en zone agricole et en zone forestière au plan de secteur;

Considérant que la demande concerne plus précisément la démolition d'une partie des bâtiments d'une exploitation agricole pour construire et exploiter à cet endroit un hôtel de 99 chambres avec restaurant, installation frigorifique, dépôt de gaz, transformation systèmes d'épuration des eaux usées, des parkings, sur des parcelles situées en zone agricole et en zone forestière au plan de secteur;

Considérant que l'ancien propriétaire du bien faisant l'objet de la présente demande exploitait l'ensemble à des fins agricoles;

Considérant, qu'il a préféré vendre pour construire une nouvelle exploitation ailleurs;

Considérant que le demandeur n'est pas agriculteur et que la demande ne concerne pas l'activité agricole;

Considérant que le demandeur envisage de garder uniquement le hangar dans lequel il entpose actuellement des kayaks, ce qui ne constitue pas non plus une activité agricole;

Considérant qu'il s'agit de bâtiments d'exploitation opérationnels; qu'il s'agit d'un site au bon potentiel agricole;

Considérant que ce projet va donc à l'encontre de l'article D II 36 du CoDT;

Considérant que ce projet va à l'encontre des objectifs en regard de la zone agricole : limiter le morcellement du parcellaire agricole, préserver la qualité agrologique des sols, participer à la structuration du paysage proche et éloigné, utiliser de façon parcimonieuse la zone agricole et prioritairement pour sa fonction nourricière;

Considérant que les terrains jouxtent une zone Natura 2000 très riche (UG01, UG02, UGS2, UG8); qu'aucune étude appropriée des incidences du projet sur les sites Natura 2000 n'apparaît dans le dossier;

Considérant pourtant que plusieurs espèces sensibles ont été protégées dans cette zone par la mise en oeuvre de projets Life (fonds européens): Life Papillon et Life Vallées Mosanes;

Considérant que le demandeur prévoit de mettre en oeuvre quelques mesures de protection insuffisantes, en méconnaissance des écosystèmes présents; que ces mesures devraient être développées et qu'une esquisse précise des mesures compensatoires doit être réalisée;

Considérant que le projet prévoit l'abattage de nombreux arbres, mais qu'aucun inventaire détaillé n'est joint, ni de liste des mesures compensatoires, ni d'avis préalable du DNF;

Considérant que l'impact environnemental du projet doit être réévalué en tenant compte des autres projets des sociétés de M.Coucke (impact global);

Considérant par ailleurs que le chemin du Hasard est une route très étroite, où le croisement est déjà compliqué et dangereux en période touristique, notamment en lien avec les activités du parc Adventure Valley et du Labyrinthe (voitures, cyclistes, piétons en nombre);

Considérant qu'une signalisation spécifique devrait être installée aux carrefours (Mignéés, Aguesses et Gibet) pour dissuader les clients des différents sites d'emprunter le chemin du Hasard;

## EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU COLLÈGE COMMUNAL

### SEANCE DU 12 FÉVRIER 2024

N° : 64 suite 1

**OBJET : Demande de permis unique. ARE<sup>3</sup> à Rome. Transformation de la "Ferme du hasard" en hôtel. Avis.**

Considérant que les accotements de cette route ne permettent pas une circulation sécurisée des usagers lents; que la chaussée ne peut pas et ne doit pas être élargie (alignements d'arbres, zone de protection spéciale de la flore en fauchage tardif spécifique,...);

Considérant que les cheminements lents entre les différents sites doivent être privilégiés, de façon à réduire la circulation motorisée;

Considérant que le demandeur n'envisage pas ce type d'aménagement;

Considérant qu'il serait judicieux de créer une bande de circulation pour usagers lents entre le projet d'hôtel, le labyrinthe, le parking principal d'Adventure Valley;

Considérant que le parking principal d'Adventure Valley est suffisant pour les 3 sites (Adventure Valley, labyrinthe et futur hôtel, le cas échéant);

Que l'artificialisation des sols est déjà trop importante au vu des 3 sites;

Considérant qu'il est indispensable de pouvoir circuler à pied et en sécurité entre les 3 sites;

Considérant que les travaux d'aménagement d'une voie lente de 3 mètres de large (croisement de vélos, de poussettes) et les acquisitions éventuelles des terrains nécessaires doivent être imposés et pris en charge par le demandeur;

Qu'un cahier des charges, des plans et un métré doivent être présentés au Collège pour ces aménagements, qu'il faudra cautionner;

Considérant que les exploitants devraient envisager de mettre en place un système de petite navette électrique entre les 3 sites (genre voiturette de golf);

Considérant qu'un ruisseau non classé traverse les propriétés et alimente les étangs privés en aval (N2000, UG1);

Que le système d'épuration des eaux devra donc être particulièrement performant (d'où l'épuration tertiaire par lagunage, lequel pourrait se poursuivre par une zone humide naturelle);

Considérant que la réserve naturelle agréée "Briqueterie de Rome" se situe à environ 500 mètres du projet; que des espèces rares y sont fréquemment recensées;

Considérant que le demandeur devrait profiter des travaux pour aménager un ou plusieurs "crapauducs" sous la chaussée, vu le massacre d'amphibiens causé par la circulation au moment des migrations, en suivant les conseils de l'équipe "amphibiens" de Natagora;

Considérant qu'au niveau architectural, le projet vise la démolition de tous les bâtiments existants sur le site (habitations + dépendances agricoles) hormis le hangar servant d'entreposage pour les kayaks de l'entreprise « Adventure valley » ;

Considérant que le projet n'est pas plus important en termes de surface au sol que le site existant ;

Considérant qu'il existe des contradictions/manquements entre les documents administratifs et graphiques et notamment dans l'annexe 4, cadre 6 :

- matériau brique et zinc / légende des matériaux -brique et bardage bois ;
- Le parking sera couvert par des car ports et panneaux solaires - aucun plan relatif à cet élément non négligeable ;

Considérant qu'au vu des surfaces de toitures inclinées et/ou plates, ces dispositifs photovoltaïques doivent se retrouver en toiture afin de ne pas impacter le paysage ;

Considérant que le projet est conçu en présentant un volume principal à 2 versants sur 3 niveaux auquel viennent s'adjoindre 2 volumes à toitures plates ; que cette volumétrie à toiture plate de part son emprise au sol et sa hauteur sur trois niveaux rend la lecture de l'ensemble très imposante ; que le projet dans sa globalité manque de légèreté ;

Considérant que le rez-de-chaussée est généreusement ouvert sur la cour intérieure donnant sur la voie d'accès ; que ces grandes ouvertures cisailent horizontalement l'ensemble et renforce la lecture massive de la brique utilisée sur les niveaux supérieurs ;

Considérant que les autres ouvertures sont rythmées mais systématiques, donnant une lecture monotone des façades ;

Considérant que l'escalier de secours, quand bien même secondaire par rapport à l'ampleur du projet, se situe sur une façade très visible du domaine public ; que ces éléments peu esthétiques, même s'ils sont dissimulés, sont perçus comme des appendices ; qu'ils pourraient être déplacés ou mieux intégrés ;

Considérant que le projet tel que présenté est en rupture avec son environnement; qu'il doit être revu ;

Considérant que les sociétés du demandeur possèdent déjà d'innombrables établissements du secteur HORECA dans la région;

Considérant que ce déploiement nuit aux entreprises locales qui travaillent dans le même secteur;

