## Veronique Rensonnet

**De:** Veronique Rensonnet
**Envoyé:** mardi 30 janvier 2024 09:55
**À:** 'Robert MATHIEU'
**Objet:** RE: Avis sur le projet 204 appartements à Durbuy

Bonjour monsieur Mathieu,

J'accuse bonne réception de votre courrier qui sera versé au dossier.

Belle journée.
Véronique.

**Véronique RENSONNET**
Service Urbanisme de Durbuy
Conseillère en Aménagement du Territoire et Urbanisme

Ville de Durbuy
Hôtel de ville
Basse Cour 13, 6940 Barvaux s/O

086/219.826
www.durbuy.be

- **Confidentialité** : ce message et toutes ses annexes éventuelles sont confidentiels. Si vous n'êtes pas le destinataire, veuillez sans délai en informer son auteur et procéder à la suppression de ce courrier et ses éventuelles annexes.
- **Non responsabilité juridique** : ce message est informel. Toute correspondance de la Ville de Durbuy doit, pour être officielle, être revêtue à la fois de la signature du bourgmestre, ou du membre du Collège qu'il délègue, et de celle du directeur général, ou de l'agent qu'il délègue.

**De :** Robert MATHIEU [mailto:robert.mathieu0@gmail.com]
**Envoyé :** mercredi 17 janvier 2024 18:13
**À :** Veronique Rensonnet
**Objet :** Avis sur le projet 204 appartements à Durbuy

Bonsoir,
Pourrais-tu transmettre mon avis sur ce projet au collège.
Un grand merci d'avance.
Robert MATHIEU

PROJET DE CONSTRUCTION DE 204 APPARTEMENTS RUE ST AMOUR A DURBUY

Pour ma part, j'essaye d'établir de manière objective une liste des avantages et des inconvénients générés par ce projet et je crois que la balance penche sévèrement vers un avis défavorable.

Au niveau des avantages :

-financier pour le promoteur

-favoriser le commerce de proximité (à démontrer)

Inconvénients :

-Travaux pendant 10 ans

-Routes non adaptées

-Aspect esthétique des bâtiments qui me font penser aux constructions en bord de mer. Si on tolère ce genre de buildings, il est très difficile d'admettre les conditions imposées par l'urbanisme pour nos habitations rurales.

-Création d'un important village probablement à majorité hollandaise.

J'ai aussi une grande crainte de voir évoluer ce projet comme quelques autres que j'ai connus :

-Les ardennes ensoleillées à Warre

-Le projet des chalets de Bohon avec piste de ski...

-Le parc résidentiel de Warre

-...

MATHIEU Robert

Warre 24

6941 Warre DURBUY

## Veronique Rensonnet

**De:** Veronique Rensonnet
**Envoyé:** mercredi 24 janvier 2024 10:59
**À:** 'Christophe Tournay'
**Objet:** RE: Réaction d'un groupe d'habitants de Bohon au projet Alychlo/Coucke - Pour faire court: projet inacceptable

Bonjour,

J'accuse bonne réception de votre courrier qui sera versé au dossier.

Bien à vous.

**Véronique RENSONNET**
Service Urbanisme de Durbuy
Conseillère en Aménagement du Territoire et Urbanisme

Ville de Durbuy
Hôtel de ville
Basse Cour 13, 6940 Barvaux s/O

086/219.826
www.durbuy.be

- **Confidentialité** : ce message et toutes ses annexes éventuelles sont confidentiels. Si vous n'êtes pas le destinataire, veuillez sans délai en informer son auteur et procéder à la suppression de ce courrier et ses éventuelles annexes.
- **Non responsabilité juridique** : ce message est informel. Toute correspondance de la Ville de Durbuy doit, pour être officielle, être revêtue à la fois de la signature du bourgmestre, ou du membre du Collège qu'il délègue, et de celle du directeur général, ou de l'agent qu'il délègue.

---

**De :** Christophe Tournay [mailto:chtournay@yahoo.fr]
**Envoyé :** mardi 23 janvier 2024 21:37
**À :** Accueil
**Cc :** Philippe Bontemps; Veronique Rensonnet; Veronique Balthazard; Freddy Paquet; Fabrice Sarlet; Laurence Jamagne; Pablo Docquier; Olivier Brisbois; eric.jurdant@skynet.be
**Objet :** Réaction d'un groupe d'habitants de Bohon au projet Alychlo/Coucke - Pour faire court: projet inacceptable

Madame, Monsieur,

Vous trouverez en annexe la réponse détaillé et concertée d'un bonne partie des habitants de Bohon au sujet du projet immobilier qui a été présenté le 9 janvier dernier, "R.I.P. Bohon".
Pour de nombreuses raisons, ce projet ne peut être accepté par les habitants de Bohon et nous imaginons au vu des réactions en direct que les habitants de Saint-Amour n'y sont pas plus favorables.

Nous espérons que ces nombreuses voix seront entendues.

Pour ce groupe d'habitant,
Bien à vous,

Ch Tournay

**Projet Bohon – Alychlo (M. Coucke) – Réunion d'Information Préalable 09 janvier 2024**

**Réaction concertée d'un groupe d'habitants de Bohon (noms en fin de document)**

Durant la présentation détaillée du projet architecture par l'architecte, M. A. Boulaioun, malheureusement le représentant d'Alychlo est resté muet, aucune information n'a été donnée sur la clientèle visée et donc le mode de vie que l'on pourrait anticiper des acheteurs : seconde résidence, résidence permanente ; locations saisonnières, airbnb ? Comment ces gens vont-ils s'inscrire dans la vie de Bohon ? Ces aspects devraient être présentés à la population.

17 blocs pour un total de 204 appartements de standing; projet à visées purement financières, destiné à des acheteurs nantis ; en déconnection totale avec la population locale qui voit la gentrification de Durbuy et l'emprise de M. Coucke progresser. Il y a de nombreux autres projets immobilier dans un périmètre proche, où cela va-t-il s'arrêter ? Trop is te veel.

L'architecte nous a tenu un long discours sur les avantages de ce projet immobilier pour renforcer l'espace boisé, pour favoriser la régénération de ce bois et le pérenniser, grâce à l'effet bénéfique de clairières qui seront pratiquées et qui apporteront plus de lumière, ce qui sera bénéfique à la croissance. Sauf qu'il oublie de mentionner que ces clairières seront faites en abattant de nombreux arbres et qu'un immeuble se trouvera en leur centre. Il a également mentionné la création de lisères autour des immeubles, avec l'intervention réfléchie de paysagistes pour recréer une dynamique de biodiversité ; on dirait plutôt réparer sur le pourtour des immeubles les dégâts du chantier. La partie inférieure du domaine (les pâtures actuelles) sera aménagée de manière douce avec des promenades, un verger, et il a même mentionnée la création d'un potager urbain (ce qui en pleine campagne est évidemment unique). C'est du greenwashing pur, nous retiendrons seulement que ce bois sera gravement abimé par ces constructions dans un but de profit financier privé.

Ils annoncent que seulement 5 à 7 % de la surface du « domaine » sera construite, peut-être sur l'ensemble bois + pâtures, mais à première vues, la proportion bâtie dans le bois est beaucoup plus importante. Il serait correct de communiquer la surface totale qui sera artificialisée, dans les parcelles construites, pas uniquement l'empreinte au sol des bâtiments en la diluant avec les surfaces non construites. Cette communication est trompeuse, une communication honnête est attendue.

Evaluation d'une mobilité douce : dans l'idée des « villes à 15 minutes », où tout est accessible en vélo à maximum 15 minutes. L'assistance lui a rappelé que le relief de la région est raide et qu'il n'y a aucun magasin dans périmètre 15 minutes qui a été défini. Bref, tous les déplacements se feront en voiture ce qui génèrera un trafic problématique sur des routes inadaptées et déjà anormalement fréquentées pour leur gabarit. Argument qui ne distrait personne, ces nouveaux logements apporteraient des nuisances automobiles supplémentaires.

Bref, du greenwashing dans toute sa splendeur (ou horreur), qui ne trompe personne. En décalage total avec la région. Des arguments probablement convaincants pour des candidats acheteurs, mais qui sonnent faux pour la population que l'on cherche à tromper.

Grosses questions sur la consommation d'eau de ces appartements. Quel sera le comportement d'occupants de passage ? Grosses questions également sur le traitement des eaux usées. Ces questions doivent être résolues avant tout. Les habitants de Bohon ne peuvent accepter de subir des restrictions d'eau à causes de nouveaux logements de nombre incompatible avec les ressources en eau, qui ne feront que devenir de plus en plus problématiques.

L'architecte a développé les concepts d' « habiter le paysage » et d' « habiter la forêt » ; très beaux arguments de vente pour faire apparaître comment les acheteurs profiteront de la forêt et des beaux paysages, mais ceci est au détriment des habitants dont les bois et paysages seront utilisés et dégradés pour un profit privé. C'est un accaparement d'une richesse naturelle partagée, au profit d'un petit nombre et pour un bénéfice financier. Ce n'est évidemment pas acceptable pour les habitants de Bohon.

L'architecte dans son introduction a fait référence au « vocabulaire architectural » de Durbuy, avec des jolies photos des bâtiments médiévaux de la ville, mais les immeubles au design épuré de façades vitrées autour d'une structure métallique n'ont aucun ancrage local, aucun lien avec la région. Il n'y a aucunement de concept d'« habiter la région ». Ce projet est totalement intrus dans le paysage architectural, historique de la région. Cette distance avec le contexte local ne fait que renforcer le sentiment d'intrusion, d'accaparement, de non-respect des habitants et de la région de Bohon.

Comment pourriez-vous justifier auprès d'une population qui doit respecter de nombreuses contraintes urbanistiques pour toute construction qu'un tel projet puisse les ignorer totalement ? L'argent donnerait-il tous les pouvoirs, permettrait de passer au-dessus des lois, d'accaparer le bien commun pour la jouissance d'une minorité et un profit privé ?

Les bâtiments sont décrits comme s'inscrivant dans les pentes avec un maximum de deux étages en surplomb. Les images de synthèse présentent une forêt mature, de grands feuillus, alors qu'actuellement ce sont essentiellement des bouleaux de taille moyenne. La densité réelle de feuillage dans ce bois est nettement moindre que dessinée, et donc les immeubles seraient en réalité beaucoup plus visibles que ce que ces jolies images (destinées aux clients potentiels) ne laissent croire (sans compter combien ils seraient visibles en hiver). Cette présentation est trompeuse et cherche à masquer la réalité inacceptable du projet.

La question du trafic est simplement insoluble. Le trafic additionnel causé par ce projet passerait essentiellement par la rue Saint-Amour, où il y a déjà actuellement un trafic excessif à cause de la piscine, du club de tennis et du village de vacance Résidence Durbuy. Il y a à Saint-Amour plusieurs autres projets immobiliers en cours, un projet de route qui remonterait d'un futur parking en construction dans le bas, le long de l'Ourthe et dont la sortie se ferait vers Saint-Amour, bref, des nuisances énormes à venir. Sans compter 10 ans de charroi de construction. Toute augmentation de trafic est impossible et simplement inacceptable.

Le charroi de construction ne pourrait arriver que par la Neuve Voie et la rue de Saint-Amour et serait constitué de camions lourds et longs : bétonnières, semi-remorques pour apporter les engins de terrassement, camions pour évacuer les remblais, semi-remorques pour les grues, semi-remorques pour les poutres métalliques et les baies vitrées et autres nombreux transports. Combien de centaines de camions cela impliquerait-il ? Ces camions devraient passer par la rue de Saint-Amour où il est déjà difficile pour deux voitures de se croiser, sans oublier les bus qui vont à la piscine, et où se trouve un tournant à angle droit en son milieu, dans un chemin creux sans aucune visibilité, ce qui causera d'inévitable accidents et blocages de circulation. Et où ces camions feraient-ils demi-tour ? Bref, les chemins d'accès sont totalement incompatibles avec le charroi lié à un tel projet.

Il serait tout aussi impraticable et inacceptable de diriger une partie du trafic via Bohon qui est totalement adapté à un charroi de chantier et subit déjà un trafic trop intense. C'est donc également inacceptable.

Un charroi de chantier d'une telle ampleur causerait inévitablement des dégâts au routes, aux abord des routes, dont les réparations seraient à la charge du contribuable ? Dégâts privés, charge publique ?

Une autre voie d'accès mentionnée dans le projet est le chemin agricole situé au-dessus du projet. Ce chemin est également totalement inadapté au gabarit et au nombre des camions du chantier, et comporte deux tournant à angle droit impraticables pour des semi-remorques. Après la phase de construction (qui devrait durer 10 ans !), ce chemin desservirait les 9 immeubles du haut. Ce chemin piéton, qui est même un chemin de Grande Randonnée (GR 57) est énormément fréquenté par les centaines de promeneurs qui font une boucle Durbuy, Bohon, Saint-Amour, Durbuy. Ils se trouveraient alors confrontés à un trafic de camions puis aux voitures. Ces nombreux promeneurs sont des touristes qui sont venus visiter Durbuy ; il serait illogique et improductif de mettre en danger l'attrait touristique des promenades dans Bohon.

La construction est annoncée sur 10 ans, on ne parle pas ici d'une durée coure, mais 10 ans, cela s'inscrit dans la longue durée. Pendant 10 ans, Bohon et Saint-Amour seraient accablés des nuisances du chantier. Inacceptable pour les habitants. Le paysage serait également défiguré par les chantiers en cours, et les énormes grues indispensables. Ce serait là également une atteinte au paysage inacceptable.

Ce projet est en décalage total avec le caractère rural de Bohon : aucune intégration dans la région, d'une taille incompatible avec les routes disponibles, et d'un nombre d'occupants qui multiplierait la population de Bohon dans des proportions énormes. Bohon est déjà envahi de touristes, ce projet ne ferait qu'entraîner plus loin Bohon vers un sur-tourisme.

Concernant le succès commercial espéré, il a été annoncé la construction en plusieurs phases, ce qui est logique financièrement. Mais, comment vont réagir les premiers propriétaires lorsqu'ils se rendront compte que sous leurs terrasses ils vont devoir subir 8 ans de chantier, avec les nuisances associées et la dégradation du paysage par les grues et autres dégâts de chantier ? Y aura-t-il des candidats pour la deuxième phase, connaissant les nuisances à attendre pendant des années à cause des phases suivantes ? Les acheteurs vont-ils attendre 10 ans avant que le projet avec tout ce qu'on leur a vendu soit enfin disponible ? Vont-ils se retourner contre Alychlo pour tromperie, ou s'ils sont initialement informés correctement des nuisances anticipées, qui va se porter acquéreur ? Seule la première phase sera construite et trônera comme un chancre dans le paysage. Il resterait alors juste dans Bohon les stigmates d'un projet mort-né.

L'attrait de Bohon, et de la région en général, pour les touristes, se trouve dans ses paysages, paysages qui seraient gravement impactés par ce projet ; durant les 10 ans de construction et une fois le projet terminé. La destruction des paysages de Bohon n'est absolument pas dans l'intérêt de l'attrait touristique de Durbuy, il est donc surprenant que ce qui fait l'attrait pour le tourisme soit mis en péril par le plus grand investisseur lui-même dans le tourisme à Durbuy. Tous les projets immobiliers à Bohon sont contre-productifs pour le tourisme à Durbuy.

Les paysages de Bohon sont entretenus par l'activité agricole. Il y a également de grosses inquiétude que d'autres pâtures soient construites et que l'activité de la seule ferme de Bohon soit compromise (en plus des pâturages venant d'une autre ferme). C'est l'activité agricole qui maintien ces paysages tels qu'ils sont et font de Bohon un petit coin de vraie campagne, juste à côté du centre touristique de Durbuy. Si des projets qui mettraient en péril la viabilité de la dernière exploitation restante devaient voir le jour, la mobilisation des habitants sera forte. Il est également de l'intérêt du promoteur d'assurer la pérennité de l'activité agricole dans Bohon pour maintenir cet élément essentiel de l'attrait touristique de la région où il a tant investi.

Réunion d'Information Préalable : RIP. Nous espérons que cela ne deviendra pas « R.I.P. Bohon », *requiescat in pace*, que Bohon repose en paix, alors que Bohon voudrait pouvoir rester dans le calme, dans l'intérêt de ses habitants, ses visiteurs et des investisseurs dans le tourisme de Durbuy.

Vous aurez compris que pour ces nombreuses raisons, nous sommes opposés à ce projet pharaonique.

Frank Vissers – Bohon 5

Christophe Huart et Anne Sneelings – Bohon 13

Albert et Muriel Martinussen – Bohon 22

Christophe et Nadia Lacroix – Bohon 23

Mike et Michèle Goossens – Bohon 24

Patricia Evrard – Bohon 25

Michel Chiarradia et Chantal Montulet – Bohon 27

Nathalie Dumoulin, Lorine Quoibiron, Jean-Louis Leboutte - Bohon 31

Axel Seel – Bohon 32

Christophe Tournay – Bohon 52

Luk et Ritt Van Beerendonck – Bohon 54

## Veronique Rensonnet

**De:** Veronique Rensonnet
**Envoyé:** mercredi 24 janvier 2024 10:59
**À:** 'menno.houbolt@gmail.com'; Urbanisme
**Cc:** 'Maarten Houbolt'
**Objet:** RE: Projet a la piste de ski

Bonjour,

J'accuse bonne réception de votre courrier qui sera versé au dossier.

Bien à vous.

**Véronique RENSONNET**
Service Urbanisme de Durbuy
Conseillère en Aménagement du Territoire et Urbanisme

Ville de Durbuy
Hôtel de ville
Basse Cour 13, 6940 Barvaux s/O

086/219.826
www.durbuy.be

- **Confidentialité** : ce message et toutes ses annexes éventuelles sont confidentiels. Si vous n'êtes pas le destinataire, veuillez sans délai en informer son auteur et procéder à la suppression de ce courrier et ses éventuelles annexes.
- **Non responsabilité juridique** : ce message est informel. Toute correspondance de la Ville de Durbuy doit, pour être officielle, être revêtue à la fois de la signature du bourgmestre, ou du membre du Collège qu'il délègue, et de celle du directeur général, ou de l'agent qu'il délègue.

---

**De :** menno.houbolt@gmail.com [mailto:menno.houbolt@gmail.com]
**Envoyé :** mardi 23 janvier 2024 18:09
**À :** Veronique Rensonnet; Urbanisme
**Cc :** 'Maarten Houbolt'
**Objet :** Projet a la piste de ski

Chère Madame Rensonnet / College Communal de Durbuy,

Nous sommes les propriétaires de la parcelle (A137b, A138f et A142c) adjacente au sentier pédestre allant de Durbuy à Barvaux. Il s'agit du sentier pédestre qui longe la parcelle à aménager.

Tout d'abord, nous souhaitons exprimer notre reconnaissance pour la soirée d'information organisée par la commune et le promoteur sur les ambitieux projets d'aménagement prévus sur le site de l'ancienne piste de ski. Cela a permis de faire cesser les rumeurs les plus folles qui circulaient à ce sujet. À un stade aussi précoce, il va de soi que tout n'est pas encore connu, mais cela permet aux parties prenantes et aux habitants de la région de donner leur avis afin d'élaborer un plan optimal et de ne pas se retrouver devant le fait accompli à un stade ultérieur.

Suite à la soirée d'information, nous avons encore quelques questions, remarques et, le cas échéant, suggestions à formuler. Les voici :

1. Qu'est-il advenu du projet initial de « tiny houses » durables ? Ces petites maisons de vacances s'intègrent mieux dans l'environnement naturel que dans les grands immeubles à appartements s'élevant sur plusieurs étages prévus maintenant.
2. Pour que le projet constitue une plus-value pour l'environnement, il faut que les bâtiments s'intègrent dans l'environnement naturel grâce à l'utilisation de matériaux naturels.
3. Si l'on veut que les bâtiments résistent à l'épreuve du temps, il faudra qu'ils soient de qualité supérieure et durables (neutre d'un point de vue énergétique). La qualité devra également être garantie tout au long du processus de développement.
4. Observés depuis la vallée, les immeubles à appartements se fondront plus ou moins dans le paysage boisé. En prenant de la hauteur, cependant, la rangée supérieure de bâtiments sera quant à elle bien visible. Cela est très peu souhaitable, selon nous.
5. Comment les immeubles à appartements seront-ils accessibles ? Le sentier pédestre actuel deviendra-t-il un chemin d'accès aux appartements ? Ce sentier traversant l'environnement naturel de Durbuy est très fréquenté à l'heure actuelle.
6. Où sera-t-il possible de stationner son véhicule ? Dans les garages situés sous les immeubles à appartements ? Afin de préserver autant que possible l'aspect naturel du site, les véhicules (stationnés) devront être le plus possible tenus à l'abri des regards.
7. Les logements seront-ils vendus ou loués ? En location à temps partagé ? Une organisation de coordination restera-t-elle responsable de la location ?
8. Les logements seront-ils utilisés exclusivement comme maisons de vacances ou (également) comme lieux de résidence permanente ?
9. Qui sera responsable de l'entretien du terrain et des routes ? Restera-t-il une organisation de coordination ? Sera-t-il question d'une association de propriétaires ? Le terrain sera-t-il divisé en parcelles par immeuble ?
10. Les routes en propriété seront-elles transférées à la commune ?
11. Les logements sont-ils destinés à du haut de gamme ?
12. Dans quel ordre les bâtiments seront-ils construits ?
13. Quelles sont les prochaines étapes prévues dans le processus d'aménagement ? Quand les prochaines mesures prises seront-elles partagées avec/communiquées à la communauté ?
14. Existe-t-il une liste et/ou un compte-rendu des questions posées lors de la soirée d'information (et des réponses qui y ont été données) ? Nous aimerions en recevoir une copie.

Nous ne sommes absolument pas contre l'aménagement du site, à condition qu'il se fasse dans le respect de l'environnement et de ses belles qualités. Ce sont justement ces qualités uniques qui font de Durbuy un site aussi accueillant.

Dans l'attente de votre réponse.

Bien cordialement,

Menno Houbolt
Maarten Houbolt
Clos du Manoir 55/57 a Durbuy (B)

Frederik Hendrikstraat 44
3583 VN UTRECHT

Les Pays Bas

Email : menno.houbolt@gmail.com

## Veronique Rensonnet

**De:** Veronique Rensonnet
**Envoyé:** mercredi 10 janvier 2024 09:48
**À:** 'Philippe Bartholome'
**Objet:** RE: Projet immobilier bohon

Bonjour monsieur Bartholomé,

Belle et heureuse année à vous aussi.
Je prends bonne note de votre opposition au projet.
Nous avons terminé la réunion vers 22h30.

Nous vous tiendrons informé de la suite.

Belle journée.

**Véronique RENSONNET**
Service Urbanisme de Durbuy
Conseillère en Aménagement du Territoire et Urbanisme

Ville de Durbuy
Hôtel de ville
Basse Cour 13, 6940 Barvaux s/O

086/219.826
www.durbuy.be

- **Confidentialité** : ce message et toutes ses annexes éventuelles sont confidentiels. Si vous n'êtes pas le destinataire, veuillez sans délai en informer son auteur et procéder à la suppression de ce courrier et ses éventuelles annexes.
- **Non responsabilité juridique** : ce message est informel. Toute correspondance de la Ville de Durbuy doit, pour être officielle, être revêtue à la fois de la signature du bourgmestre, ou du membre du Collège qu'il délègue, et de celle du directeur général, ou de l'agent qu'il délègue.

**De :** Philippe Bartholome [mailto:philippe.bartholome68@gmail.com]
**Envoyé :** mardi 9 janvier 2024 20:49
**À :** Veronique Rensonnet
**Objet :** Projet immobilier bohon

Bonjour Madame Rensonnet,
Je vous presente mes meilleurs voeux pour cette annee 2024.....Je me suis présenté à la réunion ce mardi soir....j'y suis resté 15 min et suis rentré dans mon bien être....loin de tout cela.....au calme.....Simplement dire sans faire une tartine que je trouve ce projet et son.architecture d'une horreur sans précédent.....rien d'autre à ajouter et sans aucune rancœur....

.bonne journée

Philippe bartholome

## Veronique Rensonnet

**De:** Philippe Bartholome <philippe.bartholome68@gmail.com>
**Envoyé:** mercredi 10 janvier 2024 12:25
**À:** Veronique Rensonnet
**Objet:** Re: Projet immobilier bohon
**Pièces jointes:** image001.jpg

Bonjour Madame Rensonnet,
Merci pour votre retour....il est clair qu'un tel projet immobilier n'a pas sa place à bohon.....ce serait la création d'un quartier résidentiel...je serais d'accord...mais le problème de mobilité "douce" que propose le bureau d'étude est utopique .....c'est du moins mon propre avis.....regardez donc le film "la soupe aux choux....."...ou le maire parle de l'expension économique,ou les deux fermiers se retrouvent encerclés par les touristes....on.serait presque à ce niveau à la confiturerie.□□

Belle journée.

Philippe bartholome

Le mer. 10 janv. 2024, 09:48, Veronique Rensonnet <Veronique.Rensonnet@durbuy.be> a écrit :

> Bonjour monsieur Bartholomé,
>
> Belle et heureuse année à vous aussi.
>
> Je prends bonne note de votre opposition au projet.
>
> Nous avons terminé la réunion vers 22h30.
>
> Nous vous tiendrons informé de la suite.
>
> Belle journée.
>
> **Véronique RENSONNET**
>
> Service Urbanisme de Durbuy
>
> Conseillère en Aménagement du Territoire et Urbanisme

Ville de Durbuy

Hôtel de ville

Basse Cour 13, 6940 Barvaux s/O

086/219.826

www.durbuy.be

- **Confidentialité** : ce message et toutes ses annexes éventuelles sont confidentiels. Si vous n'êtes pas le destinataire, veuillez sans délai en informer son auteur et procéder à la suppression de ce courrier et ses éventuelles annexes.
- **Non responsabilité juridique** : ce message est informel. Toute correspondance de la Ville de Durbuy doit, pour être officielle, être revêtue à la fois de la signature du bourgmestre, ou du membre du Collège qu'il délègue, et de celle du directeur général, ou de l'agent qu'il délègue.

**De :** Philippe Bartholome [mailto:philippe.bartholome68@gmail.com]
**Envoyé :** mardi 9 janvier 2024 20:49
**À :** Veronique Rensonnet
**Objet :** Projet immobilier bohon

Bonjour Madame Rensonnet,

Je vous presente mes meilleurs voeux pour cette annee 2024.....Je me suis présenté à la réunion ce mardi soir....j'y suis resté 15 min et suis rentré dans mon bien être....loin de tout cela.....au calme.....Simplement dire sans faire une tartine que je trouve ce projet et son.architecture d'une horreur sans précédent.....rien d'autre à ajouter et sans aucune rancœur....

.bonne journée

Philippe bartholome

## Urbanisme

**De:** Urbanisme
**Envoyé:** jeudi 25 janvier 2024 08:49
**À:** 'cofomo13@gmail.com'
**Objet:** RE: Projet de 204 appartements rue saint-amour à Durbuy.

Monsieur,

Par la présente j'accuse bonne réception de votre réclamation, qui sera versée au dossier et communiquée au demandeur et à la société impact en charge de réaliser l'étude environnementale.

Bien à vous,

**Romain VANBELLINGEN**
Service de l'Urbanisme

Ville de Durbuy
Hôtel de ville
Basse Cour 13, 6940 Barvaux s/O
086/219.825
www.durbuy.be

- **Confidentialité** : ce message et toutes ses annexes éventuelles sont confidentiels. Si vous n'êtes pas le destinataire, veuillez sans délai en informer son auteur et procéder à la suppression de ce courrier et ses éventuelles annexes.
- **Non responsabilité juridique** : ce message est informel. Toute correspondance de la Ville de Durbuy doit, pour être officielle, être revêtue à la fois de la signature du bourgmestre, ou du membre du Collège qu'il délègue, et de celle du directeur général, ou de l'agent qu'il délègue.

---

**De :** Accueil
**Envoyé :** mercredi 24 janvier 2024 13:51
**À :** Urbanisme
**Objet :** TR: Projet de 204 appartements rue saint-amour à Durbuy.

**De :** gilbert bartholome [mailto:cofomo13@gmail.com]
**Envoyé :** mardi 23 janvier 2024 21:38
**À :** Accueil
**Objet :** Projet de 204 appartements rue saint-amour à Durbuy.

Bonjour,
lors de la réunion du 09/01 dernier,nous avons eu droit à un grand numéro de "green washing", l'architecte nous a vendu un projet écologique en parlant pour finir très peu
des bâtiments. Je lui ai demandé à la fin de la réunion le nombre de niveaux des différents immeubles, il n'a pas répondu et a de nouveau noyé le poisson (..dans son lagunage ?).
Je voudrais recevoir les plans des bâtiments (si c'est possible) .
Je vous remercie.
Cordialement.
Gilbert Bartholomé. 40,rue des Comtes du Luxembourg.

## Urbanisme

**De:** Urbanisme
**Envoyé:** jeudi 25 janvier 2024 08:39
**À:** 'Le pays de Durbuy'
**Objet:** RE: questions que nous souhaitons voir figurer dans l'EIE construction de 204 appartements à Bohon par ARE3

Monsieur,

Par la présente j'accuse bonne réception de votre réclamation, qui sera versée au dossier et communiquée au demandeur et à la société impact en charge de réaliser l'étude environnementale.

Bien à vous,

**Romain VANBELLINGEN**
Service de l'Urbanisme

Ville de Durbuy
Hôtel de ville
Basse Cour 13, 6940 Barvaux s/O
086/219.825
www.durbuy.be

- **Confidentialité** : ce message et toutes ses annexes éventuelles sont confidentiels. Si vous n'êtes pas le destinataire, veuillez sans délai en informer son auteur et procéder à la suppression de ce courrier et ses éventuelles annexes.
- **Non responsabilité juridique** : ce message est informel. Toute correspondance de la Ville de Durbuy doit, pour être officielle, être revêtue à la fois de la signature du bourgmestre, ou du membre du Collège qu'il délègue, et de celle du directeur général, ou de l'agent qu'il délègue.

---

**De :** Le pays de Durbuy [mailto:bernard@pays-de-durbuy.be]
**Envoyé :** mardi 23 janvier 2024 17:42
**À :** Urbanisme; anthony@alychlo.com
**Cc :** s.rixhon@ratio-avocats.be; Lieven Van der Auwera; jacques Ninane
**Objet :** questions que nous souhaitons voir figurer dans l'EIE construction de 204 appartements à Bohon par ARE3

ARE3 Development
Lembergsesteenweg 29
6890 Merelbeek

Monsieur Anthony Piette

Collège Communal de la ville de Durbuy

Rue Basse Cours 13
6940 Barvaux Sur Ourthe
Madame Rensonnet

anthony@alychlo.com
urbanisme@durbuy.be

Madame, Monsieur,
Vous trouverez en annexe le document contenant ces questions.
Questions-étude-incidence-204-appartements-bohon-are3-janvier-2024.docx
Bien à vous

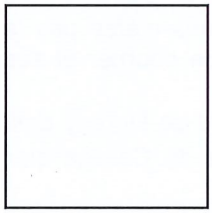
Pour le Pays de Durbuy ASBL

Bernard Adam

--

# Le Pays de Durbuy ASBL

Démocratie, climat,environnement et ruralité
Rue du Colonel Vanderpeere 5
6940 Grandhan (Durbuy)



Le Pays de Durbuy ASBL

Colonel Vanderpeere 5
6940 Durbuy

bernard@pays-de-durbuy.be

ARE3 Development
Lembergsesteenweg 29
6890 Merelbeek
Monsieur Anthony Piette

Collège Communal de la ville de Durbuy
Rue Basse Cours 13
6940 Barvaux Sur Ourthe
Madame Rensonnet

anthony@alychlo.com
urbanisme@durbuy.be

Concerne : projet de construction de 204 appartements à Bohon.
Questions que nous souhaitons voir traitées dans l'étude d'incidence.

Présentation de l'ASBL

L'ASBL Pays de Durbuy est une ASBL Citoyenne qui a pour objet la défense de l'environnement, et de la biodiversité à Durbuy.
Le climat est sa préoccupation majeure.
Le respect de la démocratie, des minorités genrées ou non et la justice sociale sont intimement liés à notre travail.
C'est à ce titre que nous suggérons nos questions.

**Plan de secteur, zone Blanche**

Le projet envisagé prendrait place sur une « zone blanche » du plan de secteur (cf. photo).

Dans un cas comme celui-ci, la jurisprudence estime (notamment Conseil d'Etat, n° 140.483 du 10 février 2005) que les zone non attribuée du plan de secteur ne peuvent faire l'objet de construction que moyennant une révision préalable du plan de secteur. Le présent projet devrait donc suivre la voie préalable d'une révision du plan de secteur par le Gouvernement, sauf à considérer que l'auteur de l'acte à prendre n'aurait aucune compétence pour ce faire.

Dans un cas comme celui-ci, il convient donc de renoncer à toute construction préalablement à l'adaptation du plan de secteur en vue de transformer la zone blanche en zone constructible ».

Wallonie

# Géoportail de la Wallonie

**Résolution, A/76/L./75 de l'Assemblée Générale de l'ONU, 26 juillet 2022 qui consacre le droit à un environnement sain**

Le 28 juillet 2022, l'Assemblée Générale de l'ONU a soumis au vote une résolution historique en déclarant que l'accès à un environnement propre et sain est un droit humain universel.

Au niveau national, il peut être revendiqué l'usage d'un droit à un environnement sain en tant que droit de l'homme.

Ce droit nouvellement reconnu par l'ONU à l'occasion de sa résolution en Assemblée générale vise à réagir face à trois menaces environnementales :

- le changement climatique,
- la pollution et,
- la perte de biodiversité, les animaux, les plantes **et les écosystèmes.**

La région Wallonne a mis en ligne une série de données concernant les services écosystémiques rendus par un territoire ou un morceau de territoire, un emplacement.

La zone choisie par ARE3 pour la construction 204 appartements y figure.

Les cotes varient de 0 à 5.

0 Non pertinent
1 Capacité très faible à fournir le service
2 Capacité faible à fournir ce service
3 Capacité moyenne à fournir ce service
4 Capacité élevée à fournir ce service
5 Capacité très élevée à fournir ce service.
(Source : https://services-ecosystemiques.wallonie.be/fr/wal-es.html?IDC=5732 Les services écosystémiques en Wallonie)

Dans ce cadre nous souhaitons que cette étude donne des réponses claires et argumentées aux questions suivantes

1. La zone est reprise pour une partie importante comme zone à capacité élevée (4) pour fournir le service systémique portant sur la **régulation de l'érosion** dans ce secteur en cas d'évènements extrêmes. (orages violents, tempêtes, tornades etc)
   De quelle manière allez-vous conserver ce service ?

2. La zone est reprise pour une partie importante comme zone à capacité élevée (4) pour fournir le service systémique portant sur le **maintien du cycle hydrologique et des flux d'eau** en cas d'évènement extrême .
   De quelle manière allez-vous conserver ce service ?

3. La zone est reprise pour une partie importante comme zone à capacité moyenne (3) pour fournir le service systémique portant sur la **protection contre les inondations** en cas d'évènement extrême .
   De quelle manière allez-vous conserver ce service ?

4. La zone est reprise pour une partie importante comme zone à capacité élevée (4) pour fournir le service systémique portant sur la prévention et le **contrôle des feux** en cas d'évènement extrême .

De quelle manière allez-vous conserver ce service ?

5. La zone est reprise pour une partie importante comme zone à capacité élevée (4) pour fournir le service systémique portant sur la régulation des pollutions ; maintien de la **qualité des eaux de surface.**
   De quelle manière allez-vous conserver ce service ?

6. La zone est reprise pour une partie majoritaire comme zone à capacité élevée (4/3) pour fournir le service systémique portant sur la régulation des pollutions ; maintien de la **qualité des eaux de souterraines.**
   De quelle manière allez-vous conserver ce service ?

7. La zone est reprise pour partie majoritaire comme zone à capacité moyenne (3/2) pour fournir le service systémique portant sur la capture des poussières **(Particules fines)** produits chimiques et odeurs.
   De quelle manière allez-vous conserver ce service ?

8. La zone est reprise pour une partie importante, majoritaire, comme zone à capacité très élevée (5) pour fournir le service systémique portant sur la régulation des pollutions visuelles ; **mitigation des impacts visuels**
   De quelle manière allez-vous conserver ce service ?
9. La zone est reprise pour une partie importante, majoritaire, comme zone à capacité très élevée (5) pour fournir le service systémique portant sur la régulation du processus biologique de la **pollinisation.**
   De quelle manière allez-vous conserver ce service ?

10. La zone est reprise pour une partie importante, majoritaire, comme zone à capacité élevée (4) pour fournir le service systémique portant sur la régulation du climat global par **séquestration des gaz à effet de serre**
    De quelle manière allez-vous conserver ce service ?

11. La zone est reprise pour une partie importante, quasi totale, comme zone à capacité élevée (4 et 3) pour fournir le service systémique portant sur la régulation du **climat régional**
    De quelle manière allez-vous conserver ce service ?

**<u>Convention européenne du Paysage, faite à Florence le 20 octobre 2000</u>**

La Région wallonne a ratifié la Convention européenne du paysage (Florence, 2000) dès 2001 souhaitant ainsi intégrer la problématique dans ses différentes politiques[1].

Reconnaitre juridiquement le paysage en tant que composante essentielle du cadre de vie des populations, expression de la diversité de leur patrimoine commun culturel et naturel, et fondement de leur identité

12. La zone est reprise pour une partie importante, majoritaire, comme zone à capacité très élevée (5) pour fournir le service systémique portant sur la régulation des pollutions visuelles ; **mitigation des impacts visuels (Problématique des paysages)**
De quelle manière allez-vous conserver ce service ?

---

1

13. L'existence de ces beaux paysages se retrouve dans la concentration des couloirs écologiques avec au Nord, à l'Est et à L'Ouest le **couloir écologique de la plaine alluviale de l'Ourthe** et au Sud, le couloir écologique des **« Pelouses Calcaires et milieux associés »**
Cette situation produit une biodiversité importante et une variété des paysages qu'il faut préserver.
De quelle manière allez-vous préserver ces paysages et la biodiversité qui y existe ?

**La Convention sur la diversité biologique (1992)**
La nouvelle Stratégie propose cette fois-ci des actions et des engagements ayant pour objectif de restaurer et de protéger la biodiversité.

En adoptant cette Stratégie européenne de la biodiversité à l'horizon 2030, il s'agit de s'attaquer aux principales causes de l'appauvrissement de la biodiversité, à savoir :

**La fragmentation des habitats ;**
Les espèces exotiques envahissantes ;
La surexploitation et la surconsommation ;
La pollution dont la pollution par les engrais et les pesticides ;
**Changements climatiques**

**14.** La construction de nouveaux quartier comme celui proposé par **ARE3 participe largement à la fragmentation de l'habitat** (Faune et flore) et a un effet négatif sur la biodiversité en général ainsi que sur l'évolution du climat. Cette situation est encore accentuée par l'existence d'un village de vacances (Résidence Durbuy) en fin de lotissement.
De quelle manière pensez-vous préserver l'habitat, la faune et la flore existant dans ce secteur.

**15.** Le type de construction choisie, verre et béton est un des plus polluants au monde.
**Pourriez vous étudier la possibilité de construction en bois et matériaux biosourcés** (**https://www.wallonie.be/fr/actualites/le-label-produit-biosource-debarque-en-wallonie**) .
Il n'y a guère de limite à ce type de construction (**https://www.architecturebois.fr/horizons-bois-un-immeuble-en-bois-de-12-etages-a-rennes/**) la hauteur des bâtiments n'étant pas limité

**Changements climatiques**

Concernant le phénomène en général, les climatologues parlent de « changement climatique » ou « dérèglement climatique » et non de « réchauffement climatique », puisque ce dernier n'est qu'une composante du dérèglement climatique.

Au-delà d'une hausse des températures, le dérèglement climatique est également caractérisé par un **dérèglement des précipitations**. En effet, certaines régions deviennent plus sèches et d'autres plus humides. En moyenne, on constate que le contraste des précipitations s'accentue : les régions humides voient leurs précipitations augmenter et les régions sèches les voient diminuer. Le contraste saisonnier des précipitations a également tendance à augmenter. Cela n'arrange évidemment pas les sociétés humaines ou la biosphère, qui voient leur vulnérabilité augmenter.

Les évènements extrêmes ont également subi des mutations : il y a moins de jours froids et ils sont de moins en moins froids; il y a plus de jours chauds et ils sont de plus en plus chauds; il y a plus de précipitations abondantes et plus de cyclones tropicaux importants; les sécheresses sont plus longues et plus intenses, et les marées hautes sont également plus nom-

breuses. La cryosphère (l'ensemble des neiges et glace) a diminué .

**Evolution du climat à Durbuy**

Le climat s'emballe à Durbuy.Vous trouverez les relevés de 2023 ici.
relevés climat
(https://www.pays-de-durbuy.be/2024/01/03/on-ne-peut-commencer-2024-sans-cloturer-les-statistiques-de-2023-leau-et-les-temperatures-et-tout-le-saint-truc/)

**16. Notre propos est dès lors de vous demander de vérifier dans ce contexte,**

- la cohérence de ce projet avec les différents règlements et conventions signées par l'état Fédéral, la région Wallonne et inévitablement la commune de Durbuy qui est tenue de les faire respecter sur son territoire.
- De voir si ce **projet tient compte de l'état des connaissances** concernant les changements climatiques en Famenne et Calestienne, là ou les changements sont les plus marqués. (Température, pluies, scolyte, autres maladies, fragilisation des chênes et des hêtres etc)
- Si ce projet est compatible avec la convention des maires dont Durbuy fait partie.

Pour le Pays de Durbuy ASBL
Le 23 janvier 2024

Bernard Adam
Rue du Colonel Vanderpeere 5
6940 Durbuy.~~Vous~~bernard@pays-de-durbuy.be

Durbuy, le 23 janvier 2024.

*Madame M.-H. van der Kaa*
*Croix Bertholet, 3*
*6940 DURBUY*

Concerne : Rue Saint Amour
Nos références : 2024/0002

Agent traitant :
Romain VANBELLINGEN
Urbanisme@durbuy.be
086/219.825

Administration Communale
✉ Basse Cour, 13
✉ Grandrue, 24
6940 Barvaux

☎086/219.811 (général)
☎086/219.841 (ADL)

www.durbuy.be

Jours et heures d'ouverture

Lundi au vendredi
de 09 H. à 12 H.

Samedi
de 09 H. à 12 H – uniquement pour le Service Population – Etat civil.

Madame,

Par la présente j'accuse bonne réception de votre réclamation qui sera versée au dossier.

Celle-ci sera communiquée au demandeur et à la société Impact en charge de réaliser l'étude environnementale.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous souhaitant bonne réception de la présente, veuillez agréer, Madame, l'expression de mes meilleures salutations.

Romain VANBELLINGEN
Service Urbanisme

M.-H. van der Kaa

Croix Bertholet, 3

6940 DURBUY

IMIO010694000005147

VILLE DE DURBUY
Reçu le
23 JAN. 2024

Concerne : Demande de permis unique rue de Saint-Amour (Durbuy) par la société ARE³ Development (204 appartements)

Durbuy, le 19 janvier 2024.

Mesdames et Messieurs les membres du Collège communal,

Vous voudrez bien trouver ci-joint mon inventaire des incidences potentielles générées par l'ampleur et la nature du projet susmentionné ainsi que quelques suggestions personnelles.

D'avance, je vous remercie pour la lecture attentive de mes remarques, que je cherche constructives, et vous prie d'agréer, Mesdames et Messieurs les membres du Collège communal, l'expression de ma parfaite considération.

M.-H. van der Kaa

**Concerne : Demande de permis unique rue de Saint-Amour (Durbuy) par la société ARE³ Development (204 appartements)**

Est-il indispensable de développer une nouvelle dynamique dans une zone actuellement blanche alors que d'autres espaces sont disponibles à la construction dans la commune avec des impacts moins problématiques pour la circulation et la tranquillité publique notamment ?

En d'autres termes : comment conserver les choix et aspirations légitimes de nos concitoyens à propos de leur qualité de vie dans les quartiers concernés ainsi que ceux des touristes qui recherchent aussi le calme et un cadre verdoyant, étant donné le manque d'axes importants de circulation vers ce très gros projet ?

Ce projet privé ne permettra pas d'apporter une réponse aux ambitions régionales (et communales ?) en matière de logement public ni à la moindre mixité telle que souhaitée par certains touristes et habitants (aller à la rencontre des autres). Il ne fournira en outre aucune réponse aux besoins de logements à prix raisonnable clairement identifiés dans la commune.

La lutte contre l'étalement urbain (soit « optimisation spatiale ») est une réforme prioritaire portée par le Gouvernement wallon. La création de ces logements renforcera, au contraire, l'urbanisation en ruban entre le quartier de la Confiturerie et Bohon avec toutes ses conséquences en termes d'équipements (La commune est souvent soumise à des restrictions d'eau, par exemple).

Nous assistons à la multiplication des gîtes de grande capacité sur la zone Durbuy-Haut - Bohon alors qu'elle est aujourd'hui strictement encadrée voire interdite ailleurs dans la commune. Ce projet a manifestement pour vocation la seconde résidence ou le logement touristique dans une zone qui sera morte à certaines périodes puis investie de façon massive à d'autres. Et donc une multiplication des nuisances.

La mobilité extérieure constitue déjà un problème aujourd'hui vu la fréquentation déjà fort importante des rues des Comtes de Luxembourg et Neuve Voie ainsi que celle du quartier de la Confiturerie (rues de Saint-Amour et des Crêtes - sans compter la circulation automobile rue Croix Bertholet, en principe desserte exclusivement locale). Promeneurs et autre mobilité lente croisent déjà en permanence des véhicules motorisés peu respectueux des limites de vitesse ainsi que des ... casse-vitesse (sauf rue des Crêtes).

En outre, l'accès à ce projet par Barvaux puis Bohon via le Thier Saint-Antoine est très complexe et déjà saturé.

On assisterait alors à non seulement un accroissement vertigineux de la circulation automobile mais aussi de camions de chantier et véhicules de toutes les entreprises qui collaboreront au projet (étalé sur 10 ans !) ainsi que les camions de ramassage des poubelles, encombrants,

etc... alors que d'autres projets sont déjà planifiés ou en cours dans la zone impactée (logements et contournement nord de la Vieille-Ville).

D'autre part, le projet l'accès au site par un chemin démarrant juste à la sortie du quartier de la Confiturerie risque d'être dangereux suite à sa localisation (dont manque de visibilité) ainsi que son inclinaison.

La réaffectation d'un chemin agricole côté sud, tel que suggéré par l'investisseur, se fera au profit de l'accès à de nouveaux logements (soit 9 bâtiments) avec véhicules motorisés et donc au détriment des promeneurs et de la circulation lente, en ce compris les nouveaux habitants.

Actuellement, une partie de la restitution des déblais semble prévue dans/et à proximité immédiate de zones humides (voir projet technique présenté au public). S'agit-il de remblais de zones humides, ce qui est interdit en Wallonie ?

L'objectif du projet de « régénérer la forêt tout autour des différents blocs d'appartements » ainsi que de créer des vergers est un non-sens en Famenne, les terres étant notoirement défavorables à de telles plantations sauf transformation considérable du sol et du sous-sol environnant (schiste et calcaire). Mieux vaudrait revenir à une exploitation traditionnelle de certains de ces terrains, tout comme au Mont-des-Pins (Bomal), ce qui favoriserait le retour à la biodiversité locale (notamment à une flore protégée typique comme l'orchidée déjà présente à proximité immédiate du projet). Le retour du houx serait bienvenu car les houssières sont aujourd'hui rarissimes alors qu'elles sont locales et que quelques plantes tentent de se réinstaller sur ce terrain. Il s'agirait d'une plus-value pour ces constructions.

Il est fort possible que, vu la constitution d'une partie du sous-sol, des vestiges archéologiques soient découverts lors du chantier, essentiellement sous la forme de sépultures néolithiques (toutes les grottes et abris sous roche de la région y ont été affectés) et peut-être marchets d'âge du Bronze.

A propos de la construction en elle-même, je constate que :

- Toitures plates prévues sont sans aucun lien avec le patrimoine urbanistique régional et même provincial, alors que ce patrimoine est justement recherché par nos visiteurs.
- Les 9 bâtiments situés au sommet de la « colline » engendreront un nouveau panorama paysager, les logements ne pouvant pas être intégrés à l'espace forestier tel qu'il est actuellement prévu...

Je m'interroge aussi à propos de l'impact visuel et de la perception à moyenne distance (depuis Bohon par exemple) et « lointaine » distance, depuis Warre et la zone de Tohogne) ?

M.-H. van der Kaa1 19 janvier 2024.

Durbuy, le 23 janvier 2024.

*Monsieur Roland Mathieu*
*Rue de la Fontaine, 5*
*6941 TOHOGNE*

Concerne : Rue Saint Amour
Nos références : 2024/0001

Agent traitant :
Romain VANBELLINGEN
Urbanisme@durbuy.be
086/219.825

Administration Communale
✉ Basse Cour, 13
✉ Grandrue, 24
6940 Barvaux

☎086/219.811 (général)
☎086/219.841 (ADL)

www.durbuy.be

Jours et heures d'ouverture

Lundi au vendredi
de 09 H. à 12 H.

Samedi
de 09 H. à 12 H – uniquement pour le Service Population – Etat civil.

Monsieur,

Par la présente j'accuse bonne réception de votre réclamation qui sera versée au dossier.

Celle-ci sera communiquée au demandeur et à la société Impact en charge de réaliser l'étude environnementale.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous souhaitant bonne réception de la présente, veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos meilleures salutations.

Romain VANBELLINGEN
Service Urbanisme

VILLE DE DURBUY
Reçu le
19 JAN. 2024

IMIO010694000005123

Tohogne le 15/01/2024

Objet :

Demande de permis unique à Durbuy, rue de Saint Amour : construction de 204 appartements répartis sur 17 bâtiments.

Situation :

Bohon est un HAMEAU situé dans la commune de Durbuy, « plus petite ville de monde » : statut qui lui est cher et bien défendu point de vue touristique. A Proximité de Barvaux.

2 voies d'accès au hameau de Bohon :

-Via Barvaux : petite route d'environ 2 km depuis la nationale

-Via Durbuy en traversant le quartier de Saint Amour

Observations :

-Les 2 voies d'accès à Bohon sont très étroites et ne permettent pas de se croiser dans rouler dans l'accotement ou s'arrêter pour laisser le passage à un véhicule venant en sens inverse→Typique de nos petits villages régionaux : pas de Ring à proximité, d'autoroute, de voie rapide,...

-Bohon s'est vu imposer une sur-fréquentation depuis quelques années « à cause du » (ou « grâce à » selon les points de vue) développement du centre sportif de Durbuy et sa piscine régionale.

-Le promoteur envisage la construction de 17 buildings ! en zone naturelle actuellement (broussailles, bois, talus,...ces buildings sont des constructions d'architecture de ville typée « Nieuport » en ossatures métalliques, toutes vitrées, toit plat. Rien de tel nulle part dans aucun village environnant (ni commune environnante d'ailleurs !). Ce style n'a rien à faire dans notre environnement direct : il s'agit d'une absurdité : aucun rapport à la pierre du pays, à nos briques traditionnelles, à nos toitures de tuiles ou d'ardoises.

-La plus grande partie des buildings a un accès via « la route » située au-dessus du site retenu : il y a à peine quelques années cette route de moins de 3m de large était un chemin de terre. Son asphaltage s'est accompagné d'un accès interdit à tout véhicule motorisé (excepté circulation agricole). Son usage revendiqué s'annonce donc impossible. Il est matériellement impossible de s'y croiser (entre véhicules à 4 roues).

-10 ans de travaux annoncés ; circulation problématique et quiétude des riverains en péril : ils n'ont rien demandés !

-En été la commune de Durbuy fait malheureusement partie des communes en pénurie régulière d'accès à l'eau potable. Ajouter 1000 personnes (au minimum) réparties au même endroit va engendrer une dégradation des conditions sanitaires et de l'hygiène de la population locale contre leur gré pour l'unique profit d'un seul commanditaire.

Supposition de ma part :

Le promoteur, bien rôdé à ce type d'exercice de manipulation de la population, va proposer de réduire le nombre de buildings pour duper la population et faire passer la pilule...je me réjouis de voir

Avis personnel :

En tant qu'habitant de la commune de Durbuy, je ne souhaite pas de surdéveloppement du tourisme au profit d'une bourse unique.

J'ai choisi de vivre ici pour la quiétude des lieux, la population de village qui se connait, se respecte, se parle. Je ne veux pas habiter dans un endroit où je ne me sens plus chez moi. Je suis motard et je ne suis plus le bienvenu dans « MON » Durbuy à cause de cette surpopulation touristique. Quand 10 motos passent par jour : pas de soucis... quand c'est 500 ça coince...logique. C'est le même schéma qui va se reproduire autour du pôle de Bohon. Demandez aux habitants d'Etretat, de Nice, de Bruges, de Prague, de Venise,... ce qu'ils pensent du « surtourisme » ?

Traverser Durbuy en été ? les WE du marché de Noel ? : impossible !

Je veux continuer à vivre ici paisiblement. C'est mon choix. Respectez les gens d'ici SVP !

PS : Annoncez un peu à notre brave architecte (Mr Abdelmajid Boulaioun) qu'on va construire 200 appartements à côté de chez lui pour voir sa réaction ! L'empathie est la clé du succès : je vous propose de voir les choses sous cet angle.

Solution :

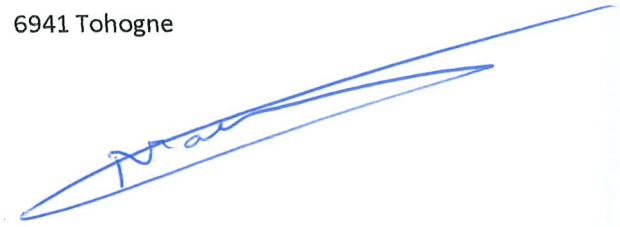
Rien n'est perdu pour le promoteur : il peut toujours revendre ses terrains pour essayer de récupérer sa mise et aller voir plus loin (beaucoup plus loin) ce qu'il y a moyen de faire pour faire fructifier sa fortune sans nous enquiquiner.

Bien à vous,

Roland Mathieu

Rue de la Fontaine, 5

6941 Tohogne



## Urbanisme

**De:** Urbanisme
**Envoyé:** mardi 23 janvier 2024 08:59
**À:** 'Eric Jurdant'
**Objet:** RE: Étude d'Incidence sur l'Environnement pour la construction de 204 appartements à Bohon
**Pièces jointes:** image001.jpg

Monsieur,

Par la présente j'accuse bonne réception de votre réclamation, qui sera versée au dossier et communiquée au demandeur et à la société impact en charge de réaliser l'étude environnementale.

**Romain VANBELLINGEN**
Service de l'Urbanisme

Ville de Durbuy
Hôtel de ville
Basse Cour 13, 6940 Barvaux s/O
086/219.825
www.durbuy.be

- **Confidentialité** : ce message et toutes ses annexes éventuelles sont confidentiels. Si vous n'êtes pas le destinataire, veuillez sans délai en informer son auteur et procéder à la suppression de ce courrier et ses éventuelles annexes.
- **Non responsabilité juridique** : ce message est informel. Toute correspondance de la Ville de Durbuy doit, pour être officielle, être revêtue à la fois de la signature du bourgmestre, ou du membre du Collège qu'il délègue, et de celle du directeur général, ou de l'agent qu'il délègue.

**De :** Eric Jurdant [mailto:eric.jurdant@skynet.be]
**Envoyé :** lundi 22 janvier 2024 22:18
**À :** Urbanisme; anthony@alychlo.com
**Objet :** Étude d'Incidence sur l'Environnement pour la construction de 204 appartements à Bohon

Bonjour,

Veuillez trouver en pièce attachée mes suggestions dans le cadre de l'*Étude d'Incidence sur l'Environnement pour la construction de 204 appartements à Bohon.*

*Merci de m'en accuser réception.*

*Bien cordialement,*

*Eric Jurdant*

*"Dessus-les-Roches"*
*rue Gilles Bouvet, 27*
*6941 - Durbuy*

Eric JURDANT
rue Gilles Bouvet, 27
6941 – Durbuy

**Collège communal de Durbuy**
Basse Cour, 13
6040 – Barvaux-sur-Ourthe

Transmis par courriel à urbanisme@durbuy.be

Transmis à ARE3 par courriel : anthony@alychlo.com

Durbuy, ce 22 janvier 2024

***Concerne :*** *EIE - Étude d'Incidence sur l'Environnement pour la construction de 204 appartements à Bohon, rue de St-Amour.*

Mesdames et Messieurs les membres du Collège communal,

*Je vous prie de trouver ci-dessous mes remarques et suggestions formulées dans le cadre de la réalisation de l'étude.*

**En guise de préambule – Suspendre l'Etude d'Incidence Environnementale l etemps de réaliser un SOL – Schéma d'Orientation Local**
Le projet proposé est d'une grande ampleur : il s'agit de construire 204 appartements, soit l'équivalent d'un village. Ayant appris que des chambres de 1, 2 et 3 chambres seraient proposées, mais sans connaître les proportions, j'estime que ce village comptera entre 400 et 1200 habitants résidentiels potentiels. Il s'agit d'un projet de très grande importance pour la commune, dont il ne faut pas minimiser l'impact.
Créer un village, c'est créer une nouvelle communauté de vie, avec ses aspects de mobilité, de rejet des eaux, de renfort en distribution d'eau et d'électricité, de services, de sécurité incendie, une hausse des accidents, une hausse de la pression sur l'environnement direct et indirect, etc.
L'ampleur du projet justifie l'établissement notamment, par les pouvoirs publics, d'un document planologique, tel un schéma d'orientation local.
Il n'appartient pas au secteur privé de diriger l'aménagement territorial de la commune et d'imposer sa vision : celle-ci ressort de la compétence communale.
**Créer un nouveau village justifie l'établissement d'un SOL.**

**SUGGESTION :** *certes, cet aspect ne relève pas de l'EIE. Mais elle y est directement liée vu que je suggère que, préalablement à toute étude d'incidence, qu'il conviendrait de suspendre, la commune commande un Schéma d'Orientation Local pour l'ensemble du village de Bohon, vu l'existence d'autres projets de lotissement à l'étude.*

**1. Maintien des zones agricoles**
Le projet qui nous a été présenté fait état d'un parc de détente dans ces quatre parcelles en zone agricole. On n'y retrouve aucun usage agricole.
Comme le préconise le SDT (SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE) : il est indispensable de garder l'usage agricole des parcelles situées en zone agricole au plan de secteur, et non pas d'en faire un « parc » agricole de loisir. La décision prise par la commune dans le cadre du permis délivré pour le Labyrinthe peut constituer une référence : confier la gestion agricole des parcelles agricoles à un agriculteur.

**SUGGESTION** : *l'EIE doit prendre en compte l'usage futur de ces 4 parcelles, pour un usage strictement agricole, confié à et géré par un agriculteur.*

### 3. Sous-sol karstique et inadéquation de bâtir des grands immeubles sur un sol calcaire

L'examen de l'Atlas du karst wallon sur le site de WalOnMap permet de constater qu'une importante partie de la zone blanche est située sur un sous-sol calcaire.
Le Service géologique de Wallonie (Direction générale opérationnelle Agriculture, Ressources naturelles et Environnement) notifie sur son site internet :

> « L'**aménagement du territoire** en région karstique doit impérativement tenir compte de la qualité du sous-sol qui peut poser des problèmes d'instabilité. L'Atlas du Karst en positionnant précisément les sites karstiques, apporte des éléments d'information utiles pour planifier le développement territorial de ces zones. Les données de l'Atlas servent d'ailleurs de base à la désignation des périmètres de contraintes karstiques (risque naturel) pour l'urbanisation, le tracés des routes et les projets d'infrastructure ; »
> https://geologie.wallonie.be/home/thematiques-sous-sol/aleas-naturels/karst.html

Le Service géologie distingue

> 1.« les **zones de contrainte forte** correspondent aux zones où toute construction doit être évitée, voire interdite, car les risques liés au karst y sont importants. Elles ont été définies lorsque la présence de plusieurs phénomènes karstiques très proches les uns des autres justifiait la coalescence de leurs aires de contrainte (les champs de dolines, ...), lorsque la formation de nouveaux phénomènes karstiques est très probable (un vallon sec sous lequel le soutirage et la dissolution liée à la circulation d'eau souterraine peuvent induire des effondrements, ...), lorsque les phénomènes karstiques sont actifs ou réactivés et que l'on peut prévoir la manière dont ils risquent d'évoluer (la tendance naturelle au recul des chantoirs vers l'amont, jusqu'à la limite entre les calcaires et la roche imperméable, le "rejeu" et l'approfondissement de certaines dolines, ...) ou lorsqu'une cavité présente des risques d'effondrement du toit, etc.;
> 2.Les **zones de contrainte modérée** correspondent aux zones où des risques inférieurs à ceux situés dans les zones de contrainte forte sont estimés. La dimension, la densité et l'activité des phénomènes karstiques y sont plus faibles. De telles zones ont également été définies autour de zones de contrainte forte afin de constituer un périmètre de sécurité (principe de précaution). **Les demandes de permis ne doivent pas y être systématiquement refusées, mais faire l'objet d'investigations complémentaires (études géotechniques et géophysiques, ...) en vue de vérifier et de garantir la stabilité du sol et des fondations.** »

**SUGGESTION** : *j'invite les auteurs de l'EIE à réaliser une étude approfondie, notamment géotechniques et géophysiques, qui semblent absentes à ce stade du projet. Vu les dimensions et les hauteurs des bâtiments (5 ou 6 étages), l'impact sur le sous-sol (rejets, fuites possibles, pollutions diverses,...) doit être abordé.*

### 4. Charroi et réseau routier

Le village de Bohon est enclavé entre Durbuy-Vieille-Ville et Barvaux. Il mène à un cul-de-sac au bord de l'Ourthe. Contrairement aux autres villages de d'un nombre aussi élevé d'habitants (Bomal, Heyd, Tohogne voire Grandhan), aucune grande voie de communication (route régionale) n'y mène ni ne la traverse. A ce jour, seule des routes communales, de campagne existent. Or, un trafic important est à prévoir, dès

le premier chantier, et progressivement ensuite. Ce trafic s'ajoutera, en amont à celui déjà grandissant chaque week-end et durant les vacances et congés entre Durbuy et la Nationale 4 (via Baillonville et Sinsin) et entre Durbuy et la route du Condroz (via Somme-Leuze). Un traffic de plus en plus intense, où les voitures et autocars se suivent sur des kilomètres aux heures de pointe. Ces routes sont proches de la saturation lors de ces heures (vendredi soir, samedi matin, dimanche soir).

**SUGGESTION :** *l'EIE est invitée à se pencher sur les flux réels et actuels du charroi, et réaliser une estimation de cette évolution, et son impact. En fonction des résultats, il convient de calibrer le nombre de logements à construire, et non l'inverse. `Par ailleurs, l'impact sur la biodiversité, humains compris, de ce charroi devrait être analysé.*

**5. Etude d'impact d'une construction en poutres d'acier (choix du promoteur) versus poutres en bois**

Le promoteur, lors de la RIP, a présenté une construction qu'il considère très écologique.
Or, construire une structure en poutres métalliques est un choix parmi les plus polluants au monde.

**SUGGESTION :** *l'EIE peut-elle étudier la possibilité de construction en bois et matériaux biosourcés (https://www.wallonie.be/fr/actualites/le-label-produit-biosource-debarque-en-wallonie).*
*Il n'y a guère de limite à ce type de construction (https://www.architecturebois.fr/horizons-bois-un- immeuble-en-bois-de-12-etages-a-rennes/) la hauteur des bâtiments n'étant pas limité*

**6. Maintien du niveau de services écosystémiques de la zone et des alentours.**

Le 28 juillet 2022, l'Assemblée Générale de l'ONU a soumis au vote une résolution historique en déclarant que l'accès à un environnement propre et sain est un droit humain universel (Résolution, A/76/L./75 de l'Assemblée Générale de l'ONU, 26 juillet 2022 qui consacre le droit à un environnement sain).

Au niveau national, il peut être revendiqué l'usage d'un droit à un environnement sain en tant que droit de l'homme.

Ce droit nouvellement reconnu par l'ONU à l'occasion de sa résolution en Assemblée générale vise à réagir face à trois menaces environnementales :

- - le changement climatique,
- - la pollution et,
- - la perte de biodiversité, les animaux, les plantes **et les écosystèmes.**

La région Wallonne a mis en ligne une série de données concernant les services écosystémiques rendus par un territoire ou un morceau de territoire, un emplacement.

Les services écosystémiques sont définis comme étant les biens et les services réalisés par la biodiversité, les processus écologiques, les écosystèmes et le support de l'activité humaine pour améliorer le bien-être de l'humanité.

La zone choisie par ARE3 pour la construction 204 appartements à Bohon y figure.

Les cotes varient de 0 à 5.

0 Non pertinent
1 Capacité très faible à fournir le service
2 Capacité faible à fournir ce service
3 Capacité moyenne à fournir ce service
4 Capacité élevée à fournir ce service
5 Capacité très élevée à fournir ce service.
(Source : https://services-ecosystemiques.wallonie.be/fr/wal-es.html?IDC=5732 écosystémiques en Wallonie)

**SUGGESTION :** *dans ce cadre, il est souhaitable que cette étude donne des réponses claires et argumentées aux questions suivantes liées au maintien des services :*

1. *La zone est reprise pour une partie importante comme zone à capacité élevée (4) pour fournir le service systémique portant sur la **régulation de l'érosion** dans ce secteur en cas d'évènements extrêmes. (orages violents, tempêtes, tornades etc)*
   *De quelle manière ce service sera-t-il maintenu ?*
2. *La zone est reprise pour une partie importante comme zone à capacité élevée (4) pour fournir le service systémique portant sur le **maintien du cycle hydrologique et des flux d'eau** en cas d'évènement extrême .*
   *De quelle manière ce service sera-t-il maintenu ?*
3. *La zone est reprise pour une partie importante comme zone à capacité moyenne (3) pour fournir le service systémique portant sur la **protection contre les inondations** en cas d'évènement extrême .*
   *De quelle manière ce service sera-t-il maintenu ?*
4. *La zone est reprise pour une partie importante comme zone à capacité élevée (4) pour fournir le service systémique portant sur la prévention et le **contrôle des feux** en cas d'évènement extrême . De quelle manière ce service sera-t-il maintenu ?*
5. *La zone est reprise pour une partie importante comme zone à capacité élevée (4) pour fournir le service systémique portant sur la régulation des pollutions ; maintien de la **qualité des eaux de surface.***
   *De quelle manière ce service sera-t-il maintenu ?*

6. *La zone est reprise pour une partie majoritaire comme zone à capacité élevée (4/3) pour fournir le service systémique portant sur la régulation des pollutions ; maintien de la* ***qualité des eaux de souterraines.***
   *De quelle manière ce service sera-t-il maintenu ?*

7. *La zone est reprise pour partie majoritaire comme zone à capacité moyenne (3/2) pour fournir le service systémique portant sur la capture des poussières* ***(Particules fines)*** *produits chimiques et odeurs.*
   *De quelle manière ce service sera-t-il maintenu ?*

8. *La zone est reprise pour une partie importante, majoritaire, comme zone à capacité très élevée (5) pour fournir le service systémique portant sur la régulation des pollutions visuelles ;* ***mitigation des impacts visuels.***

   *De quelle manière ce service sera-t-il maintenu ?*

9. *La zone est reprise pour une partie importante, majoritaire, comme zone à capacité très élevée (5) pour fournir le service systémique portant sur la régulation du processus biologique de la* ***pollinisation.***

   *De quelle manière ce service sera-t-il maintenu ?*

10. *La zone est reprise pour une partie importante, majoritaire, comme zone à capacité élevée (4) pour fournir les services systémique portant sur la régulation du climat global par* ***séquestrationdes gaz à effet de serre***
    *De quelle manière ce service sera-t-il maintenu ?*

11. *La zone est reprise pour une partie importante, quasi totale, comme zone à capacité élevée (4 et 3) pour fournir le service systémique portant sur la régulation du* ***climat régional***
    *De quelle manière ce service sera-t-il maintenu ?*

12. *La zone est reprise pour une partie importante, majoritaire, comme zone à capacité très élevée (5) pour fournir le service systémique portant sur la régulation des pollutions visuelles ; mitigation des impacts visuels (Problématique des paysages)*
    *De quelle manière ce service sera-t-il maintenu ?*

13. *L'existence de ces beaux paysages se retrouve dans la concentration des couloirs écologiques avec au Nord, à l'Est et à L'Ouest le couloir écologique de la plaine alluviale de l'Ourthe et au Sud, le couloir écologique des « Pelouses Calcaires et milieux associés »*
    *Cette situation produit une biodiversité importante et une variété des paysages qu'il faut préserver.*

    *De quelle manière ce service sera-t-il maintenu ?*

14. *La construction d'un nouveau village comme celui proposé par ARE3 participe largement à la fragmentation de l'habitat* qui concerne la Faune et flore et a un effet négatif sur la biodiversité en général ainsi que sur l'évolution du climat. Cette situation est encore accentuée par l'existence d'un village de vacances (Résidence Durbuy) en fin de lotissement.*

*De quelle manière pourra être préservé l'habitat, la faune et la flore existant dans ce secteur malgré la fragmentation de leur l'habitat ?*

** **La Convention sur la diversité biologique (1992)** propose une nouvelle Stratégie, des actions et des engagements ayant pour objectif de restaurer et de protéger la biodiversité. En adoptant cette Stratégie européenne de la biodiversité à l'horizon 2030, il s'agit de s'attaquer aux principales causes de l'appauvrissement de la biodiversité, à savoir : l**a fragmentation des habitats ;** les espèces exotiques envahissantes ; la surexploitation et la surconsommation ; la pollution dont la pollution par les engrais et les pesticides ;**Changements climatiques.***

**SUGGESTION :** *l'EIE est invitée à prendre en compte chacune des 14 questions et d'y apporter une réponse claire et circonstanciée.*

Je vous prie d'agréer, mesdames et messieurs les membres du Collège communal, l'assurance de mes salutations distinguées.

Eric Jurdant

## Urbanisme

**De:** Urbanisme
**Envoyé:** mardi 23 janvier 2024 09:00
**À:** 'Marc Blasband'
**Objet:** RE: Les 204 appartements

Monsieur,

Par la présente j'accuse bonne réception de votre réclamation, qui sera versée au dossier et communiquée au demandeur et à la société impact en charge de réaliser l'étude environnementale.

Bien à vous,

**Romain VANBELLINGEN**
Service de l'Urbanisme

Ville de Durbuy
Hôtel de ville
Basse Cour 13, 6940 Barvaux s/O
086/219.825
www.durbuy.be

- **Confidentialité** : ce message et toutes ses annexes éventuelles sont confidentiels. Si vous n'êtes pas le destinataire, veuillez sans délai en informer son auteur et procéder à la suppression de ce courrier et ses éventuelles annexes.
- **Non responsabilité juridique** : ce message est informel. Toute correspondance de la Ville de Durbuy doit, pour être officielle, être revêtue à la fois de la signature du bourgmestre, ou du membre du Collège qu'il délègue, et de celle du directeur général, ou de l'agent qu'il délègue.

**De :** Marc Blasband [mailto:marcblasband@gmail.com]
**Envoyé :** lundi 22 janvier 2024 19:43
**À :** Urbanisme
**Cc :** Eric Jurdant
**Objet :** Les 204 appartements

# Bonjour,
# Veuillez trouver ci-dessous mes commentaires au sujet de ce projet, présenté le 9 janvier, avec en annexe quelques points complémentaires.

# J'estime qu'en général les attaques du monde financier et la croissance qu'ils ne cessent d'organiser mènent notre société à sa fin. Dans ce cadre, ce projet est inacceptable d'un point de vue éthique. Je vous soumets aussi des objections sociales, biologiques et de bon sens.

**Ce projet dénote aussi une attitude du passé, que je croyais révolue. je refuse ce diktat de l'argent.**

**Lors de la présentation du 9 vous avez rassemblé nos adresses émail pour nous envoyer un compte rendu de la soirée. Cela n'a pas été fait, pas plus que l'envoi de documents avec les slides comme souhaité lors de cette réunion. En conséquence, cette collecte est illégale au vu des règlements sur la vie privée. Elle me fait penser aux abus de pays totalitaires. J'exige donc que vous détruisiez cette liste ainsi que toutes les copies qui auraient pu en avoir été faites. Votre déclaration sur l'honneur me satisfera dans ce cas.**

**Marc Blasband**

**Bonjour,**

**Voici mes commentaires sur le projet de 204 appartements à Bohon, avec en annexe quelques points de détail.**

## Les 204 Appartements

### 1. La morale

Notre monde économique a besoin de croissance financière pour survivre et pour fournir à la population chaque jour plus de biens et de services.

Tant que la taille de la Terre était approximativement infinie, cette croissance continue était soutenable. Ce n'est plus le cas. En effet, la technomasse (le béton, l'acier et le verre, les maisons, les routes, les gares, les ports ainsi que les aéroports) a déjà dépassé le total de la biomasse sur Terre. Par ailleurs, un calcul simple montre qu'un système biologique, avec un prédateur et une proie ne peut subsister en équilibre que si les populations sont limitées. La croissance infinie est impossible au moins pour ces deux raisons.

Nous subissons maintenant des catastrophes nombreuses et partout. Si ces événements, épidémies, guerres, changement climatique avec des inondations, des feux de forêt et des sécheresses, ont existé de tout temps, leurs présences simultanées posent question, d'autant plus que des phénomènes inédits se produisent, les pertes de biodiversité. Est-ce une réaction systémique à la croissance?

Il est clair que pour survivre, l'humanité devra cesser de croître matériellement. C'est un impératif moral que tant la commune que l'investisseur doivent prendre en compte.

Tous, nous avons l'obligation morale et éthique d'arrêter ce projet qui augmentera encore notre techno masse.

## 2. Le social

204 appartements, cela fait près de 800 personnes en plus. Ceci va plus que doubler la population de l'endroit avec des personnes bien mieux nanties. L'intégration sociale sera problématique, d'autant plus que plusieurs de ces nouveaux arrivants détestent la Wallonie. À part les eaux usées, aucun service social n'a été prévu pour ces nouveaux habitants, la médecine, les magasins, les écoles, la sécurité (police et pompiers). C'est d'autant moins acceptable que ces services devront être financés par la collectivité, qui n'en profitera que bien peu. Je reviendrai plus tard sur ce manquement inacceptable dans le chef des architectes de ce projet.

Le financier à la base de cette aventure, ne serait pas à sa première expérience de destruction de tissu social. Il a ainsi presque détruit l'équipe d'Anderlecht en son temps.

Il n'est pas acceptable que les habitants voient leur mode de vie mis en péril, tandis qu'ils seront forcés de financer des services sociaux indispensables.

## 3. L'état de droit

Au moins deux éléments légaux doivent être pris ici en considération:

- L'affaire climat où le fédéral et les régions bruxelloise et flamande se sont vu imposer des actions sérieuses pour juguler la hausse du climat.
- La région wallonne a été épargnée parce qu'elle avait déjà pris des mesures fortes. Les lois régissant cette ambition ont été votées depuis.

Ce projet s'expose à des difficultés légales évidentes. Tandis que la Flandre n'accepte pas le jugement et se pourvoit en cassation.

Si le commanditaire, l'architecte et sans doute aussi les entrepreneurs sont ou seront flamands, les lois wallonnes s'appliquent pour ce projet.

## 4. Le modèle de business

Quand je lis la presse internationale, je vois deux tendances se développer sur le front du tourisme.

- Beaucoup de tourisme intercontinental. Après les années COVID, les bénéfices à Durbuy ne sont visiblement pas présents, au point où des pertes ont imposé une augmentation importante du capital il y a deux ans et où l'associé local a jeté l'éponge. (Voir le moniteur, décision de septembre 2023). La tendance des touristes de préférer des destinations lointaines plutôt que de rester en Belgique, doit peser sur les réflexions des dirigeants du secteur touristique dans notre commune
- Beaucoup d'habitations dans le monde sont transformées ou bâties en bunker pour les hyper-riches. Au cours de la présentation du 9 septembre, l'architecte a rejeté cette option sécuritaire pour les 204 appartements, mais est-il crédible?

Les objectifs de l'investisseur ne sont pas clairs. S'agit-il d'une fuite en avant pour éponger ses pertes avec l'horeca à Durbuy au moyen de cash frais et un autre projet? Ou bien, veut-il construire un ghetto pour hyper-riches? Ou encore désire-t-il ces appartments pour fidéliser ses clients à la commune et à ses entreprises de l'horeca? Ou encore envisage-t-il de vendre ces appartements à des Flamands riches qui ne veulent plus habiter en Flandres, où la qualité de vie écologique est systématiquement sacrifiée à l'économie et au profit?

## 5. La présentation du 9 septembre

À la présentation du 9 septembre, l'entreprise a refusé de dévoiler ses objectifs, tant qualitatifs que financiers. Ces incertitudes nous empêchent de mesurer les dommages que ce projet risque de faire subir à notre commune. Une estimation rapide chiffre ce projet à près de 100 millions d'euros. Je conçois qu'ils restent prudents et secrets, mais cela reste une gène dans notre estimation de ce projet.

Quant à la présentation par Abdelmajid Boulaioun, professeur d'université à l'UCL, elle montrait un manque d'éthique (voir le point 2 Social) et des erreurs grossières (les panneaux photovoltaïques sur les toits ne suffiront à cette population que si ce sont des résidences secondaires, remplacer la biodiversité d'une bosquet par celle d'un bois, semble assez incompétent, tandis que des amis techniciens questionnent le choix des matériaux). La mobilité douce, dans l'enceinte du projet n'a aucune utilité (pas de magasin, pas de cafés ni restaurant dans le projet, qui nécessitent une mobilité locale). Ces sentiers semblent être présents dans le projet uniquement pour amadouer les opposants écologique

Ce technicien, comme beaucoup de techniciens, n'était intéressé que par les techniques de son projet et non par les besoins des populations, ni ses retombées sociales.

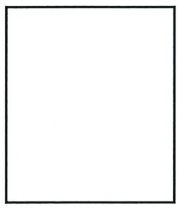
Pour moi, sa présentation était une tentative délibérée de nous influencer et de nous tromper.

## 6. Conclusion

Cette agression caractérisée sur notre mode de vie, nous inquiète tous.

La population de Durbuy ne veut pas de ce projet.

--
Shalom Salam Paix Vrede
Namasté



Marc Blasband
Rue de la Haie Himbe 30
6940 Durbuy
086.401.294  0473.524.123

# Références

### *La technomasse*

https://theconversation.com/the-materials-used-by-humans-now-weigh-more-than-all-life-on-earth-heres-four-graphs-that-reveal-our-staggering-impact-on-the-planet-206720

### *Le départ de Bart Maten*

https://www.ejustice.just.fgov.be/tsv_pdf/2023/10/18/23132780.pdf

# La bio-diversité et la forêt.

Un terrain avec des bosquets sera transformé en forêt plantée. Avec de nombreuses espèces différentes, choisies pour vivre avec succès sur le terrain ainsi qu'avec le nouveau climat que tout le monde prévoit. Quelques questions :

- Sur ce terrain en jachère, une forêt n'est pas apparue spontanément. Pourquoi? Parce que des cerfs et des sangliers mangeaient les pousses avant qu'elles n'aient le temps de devenir adultes ou bien parce que le terrain n'est pas propice à une forêt ? Dans le premier cas, va-t-on organiser des chasses comme en Écosse ou à Atlanta? Ou bien on va-t-on fair appel aux loups? Et l'argument de biodiversité faible disparaît. Dans le second, sommes-nous confrontés à une mission impossible ?
- Il est prévisible qu'une faune et une flore existe sur ce terrain maintenant, constituées de petits vivants, comme des champignons, des lombrics, des insectes et des araignées, des bactéries et des virus, des lichens et des mousses, des rongeurs et des oseaux. Si ces petits vivants ne font jamais la une des media, ils existent néanmoins et constituent un maillon essentiel de notre biodiversité. Ils doivent être protégés autant, si pas plus que les grands vivants, comme les ours ou les baleines.
- Dans beaucoup de cas où des terrains n'ont pas été entretenu pas des humains, la biodiversité est remarquable, comme par exemple les terrains militaires désertés de leurs soldats, ou les terrains frontaliers. En est-il ainsi dans ce cas? Et sinon, pourquoi pas?
- Pouvons-nous faire confiance aux bureaux d'étude qui doivent justifier que ces bosquets sont sans importance biologique ? Nos lois ne soutiennent fort peu l'étude de ces structures peu visibles, quant aux études universitaires que ces experts ont faites, c'est encore plus douteux. Devons-nous initier une étude indépendante?

# Les panneaux photovoltaïques

Un petit calcul sur une enveloppe. Mes 12 panneaux font chacun 1,70 m², ce qui fait 20m². Ils produisent environ 2500 kwh par an (environ 60 % de mes besoins, soit 4000 kwh). Le toit d'un appartement fera 100 m², soit 5 fois plus, la production potentielle sera donc 12500

kwh. Sous ce toit, suivant les dessins, il y aura parfois trois niveaux ; parfois 5. La production sera suffisante, avec 3 niveaux, si les habitants consomment aussi peu que moi, sans voiture électrique.

Quelques questions:

- Ma consommation, est-elle typique des résidents prévus avec, par définition, un portefeuille mieux rempli?
- J'utilise le réseau d'ORES comme appoint en hiver et la nuit. Quelles sont les prévisions pour ce projet? Installer des batteries? Des éoliennes? Comment éviter que la ponction de ses résidents réduise nettement l'électricité des autres habitants de la commune?
- Comment justifier l'affirmation que l'ensemble sera autosuffisant en électricité? L'autosuffisance n'est crédible que si ces appartements ne sont utilisés que pendant les week-ends. Or, l'architecte et les investisseurs jurent les grands dieux qu'ils n'ont rien décidé.
- Qui va financer les infrastructures nécessaires?

# Les voitures et la mobilité

À nouveau des questions

- Les jours d'affluence, les trois parkings commerciaux de Barvaux sont maintenant pleins (Carrefour, Spar, Aldi). Où placer ces 200 voitures? Organiser un parking Nord à Barvaux aussi? Ajouter encore une grande surface à Barvaux?
- La construction des 204 appartements va nécessiter un charroi important. Les routes d'accès devront être adaptées. À nouveau, avec quel budget? Fourni par qui?
- Chaque appartement nécessitera plus qu'une seule place de parking. Dans les familles qui pourront s'offrir un des appartements, chaque époux et chaque enfant ont chacun leur voiture propre. Qu'ils utiliseront à leur rythme personnel. Sans oublier les amis. Avec de la place pour 15 voitures, le sous-sol de chaque bâtiment risque de ne pas suffire, surtout avec 5 niveaux.

## Les émissions de gaz à effet de serre

Tant les émissions pendant la construction que celle émise par les voitures thermiques que celles émises pour générer l'électricité nécessaire, doivent être clairement estimées. Dans le cadres des limites régionales et fédérales, les limites définies ne pourront pas être dépassées sans pénalités importantes.

## Urbanisme

**De:** Urbanisme
**Envoyé:** lundi 22 janvier 2024 11:59
**À:** 'Nicolas de Brabandère'
**Objet:** RE: Concerne : 204 appartements à Bohon, rue de St Amour, à Durbuy, par la société ARE Development
**Pièces jointes:** image001.jpg; image002.jpg

Monsieur,

Par la présente j'accuse bonne réception de votre réclamation, qui sera versée au dossier et communiquée au demandeur et à la société impact en charge de réaliser l'étude environnementale.

Bien à vous,
**Romain VANBELLINGEN**
Service de l'Urbanisme

Ville de Durbuy
Hôtel de ville
Basse Cour 13, 6940 Barvaux s/O
086/219.825
www.durbuy.be

- **Confidentialité** : ce message et toutes ses annexes éventuelles sont confidentiels. Si vous n'êtes pas le destinataire, veuillez sans délai en informer son auteur et procéder à la suppression de ce courrier et ses éventuelles annexes.
- **Non responsabilité juridique** : ce message est informel. Toute correspondance de la Ville de Durbuy doit, pour être officielle, être revêtue à la fois de la signature du bourgmestre, ou du membre du Collège qu'il délègue, et de celle du directeur général, ou de l'agent qu'il délègue.

**De :** Nicolas de Brabandère [mailto:nicolasdebrabandere@gmail.com]
**Envoyé :** lundi 22 janvier 2024 11:56

**À :** Urbanisme
**Objet :** Concerne : 204 appartements à Bohon, rue de St Amour, à Durbuy, par la société ARE Development

Bonjour,

veuillez trouver ci-joint mes remarques concernant le projet:

*l'étude d'incidences sur l'environnement, préalable à la demande de permis unique pour la construction de 204 appartements à Bohon, rue de St Amour, à Durbuy, par la société ARE Development*

Merci de bien vouloir me confirmer la bonne réception de ce courrier et sa prise en considération.

Salutations,

Nicolas de Brabandère
rue Vivier-del-Haie 40
6997 Erezée

Nicolas de Brabandère

Rue Vivier-del-Haie 40

6997 Erezée

Erezée le 22 janvier 2024

A l'attention du Collège Communal

Rue Basse Commène 13

6940 BARVAUX S/O-DURBUY

Monsieur le Bourgmestre,

Mesdames et Messieurs les Echevin.e.s,

Mesdames, Messieurs du bureau d'Etude,

Mesdames, Messieurs du bureau de l'Urbanisme de Durbuy,

Concerne : *l'étude d'incidences sur l'environnement, préalable à la demande de permis unique pour la construction de 204 appartements à Bohon, rue de St Amour, à Durbuy, par la société ARE Development*

Tout d'abord, voici les questions et réflexions que je souhaiterais soumettre au bureau d'études chargé de cette étude d'incidences.

1° **Usage des parcelles agricoles**

Plan de secteur 2023 : Zone blanche : non affectée

**Vert clair : agricole**
Vert foncé : zone forestière

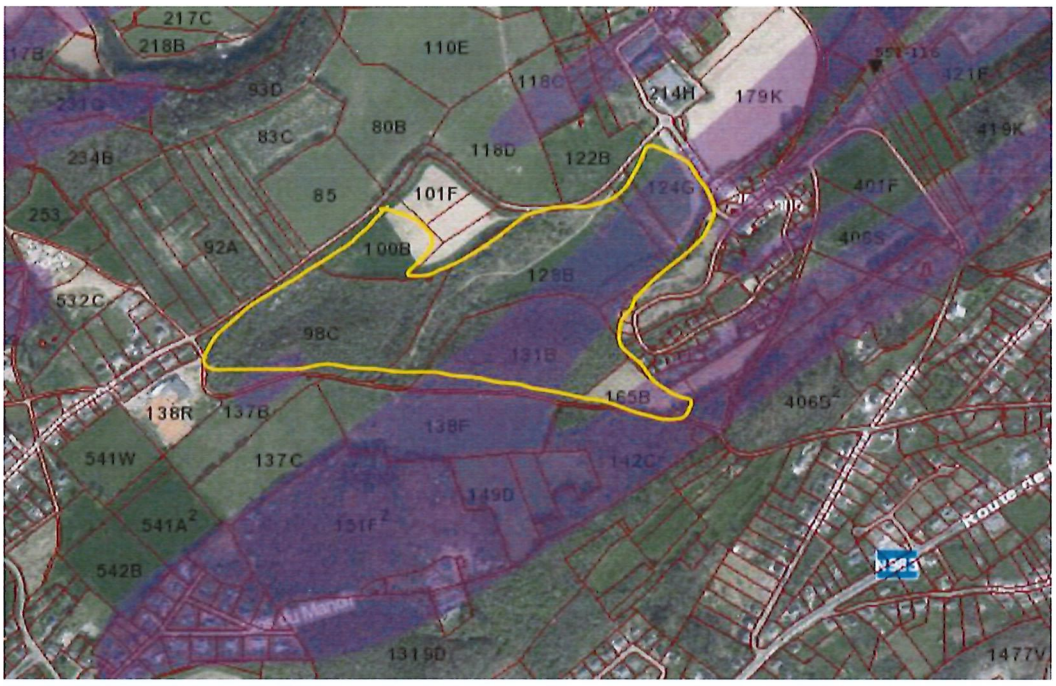
Les parcelles 100B, 124 G et 128B se situent en zone agricole et non dans la zone blanche. Le SDT (SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE) préconise de garder l'usage agricole des parcelles en zone agricole.

> **SDT page 41 :**
> SA1.P10 Les terres agricoles, forestières ainsi que les milieux naturels sont des ressources à préserver.
> **SDT page 108**
> AI3.P5 Les espaces agricoles sont préservés et valorisés pour assurer leurs fonctions nourricières en réponse aux besoins essentiels des citoyens à disposer d'une alimentation saine, abordable, de qualité et durable.

Or, le projet qui nous a été présenté le mardi 09 janvier nous fait voir un parc de détente dans ces 3 parcelles en zone agricole**. Il ne me paraît pas correct d'imaginer une modification du plan de secteur et/ou demande de dérogation car si cela était me cas, à quoi bon un plan de secteur ?**

**L'AMPLEUR DU PROJET ME PARAIT JUSTIFIER L'ETABLISSEMENT D'UN DOCUMENT PLANOLOGIQUE, TEL UN SCHEMA D'ORIENTATION LOCAL.**

2. **Sous-sol karstique et inadéquation de bâtir des grands immeubles sur un sol calcaire**




*WalOnMap -Atlas du karst wallon - Série : En mauve, zone calcaire du Dévonien*

Nous constatons sur l'extrait de carte du site de WalOnMap qu'une importante partie de la zone blanche est située sur un sous-sol calcaire.

Le Service géologique de Wallonie (Direction générale opérationnelle Agriculture, Ressources naturelles et Environnement) notifie sur son site internet :

> L'**aménagement du territoire** en région karstique doit impérativement tenir compte de la qualité du sous-sol qui peut poser des problèmes d'instabilité. L'Atlas du Karst en positionnant précisément les sites karstiques apporte des éléments d'information utiles pour planifier le développement territorial de ces zones. Les données de l'Atlas servent d'ailleurs de base à la désignation des périmètres de contraintes karstiques (risque naturel) pour l'urbanisation, le tracés des routes et les projets d'infrastructure ; https://geologie.wallonie.be/home/thematiques-sous-sol/aleas-naturels/karst.html

Le Service géologie distingue

- les **zones de contrainte forte** correspondent aux zones où toute construction doit être évitée, voire interdite, car les risques liés au karst y sont importants. Elles ont été définies lorsque la présence de plusieurs phénomènes karstiques très proches les uns des autres justifiait la coalescence de leurs aires de contrainte (les champs de dolines, ...), lorsque la formation de nouveaux phénomènes karstiques est très probable (un vallon sec sous lequel le soutirage et la dissolution liée à la circulation d'eau souterraine peuvent induire des effondrements, ...), lorsque les phénomènes karstiques sont actifs ou réactivés et que l'on peut prévoir la manière dont ils risquent d'évoluer (la tendance naturelle au recul des chantoirs vers l'amont, jusqu'à la limite entre les calcaires et la roche imperméable, le "rejeu" et l'approfondissement de certaines dolines, ...) ou lorsqu'une cavité présente des risques d'effondrement du toit, etc.;
- les **zones de contrainte modérée** correspondent aux zones où des risques inférieurs à ceux situés dans les zones de contrainte forte sont estimés. La dimension, la densité et l'activité des phénomènes karstiques y sont plus faibles. De telles zones ont également été définies autour de zones de contrainte forte afin de constituer un périmètre de sécurité (principe de précaution). Les demandes de permis ne doivent pas y être systématiquement refusées, mais faire l'objet d'investigations complémentaires (études géotechniques et géophysiques, ...) en vue de vérifier et de garantir la stabilité du sol et des fondations.

**Apparemment les études géotechniques n'ont pas été réalisées pendant la première phase d'élaboration du projet**. Or vu les dimensions et les hauteurs des bâtiments (5 ou 6 étages), l'impact sur le sous-sol sera élevé et il est sensé que nous ayons des incertitudes quant à la stabilité des bâtiments.

**L'étude en ce domaine doit être approfondie.**

### 3. Faune et flore sauvages

Le milieu naturel qualifié de « broussailles » mérite de faire l'objet d'une étude **minutieuse**... au niveau faune et flore, c'est peut-être l'habitat de l'une ou l'autre espèce particulière. **MAIS** C'est de toute façon des zones d'habitat même pour des espèces dites **communes (soi-dit en passant qui se raréfient de toute façon). Je me demande d'ailleurs quelle est la place donnée au Vivant Non Humain indigène dans ce projet.**

### 4. Approvisionnement en eau

Etant donné le nombre conséquent de population supplémentaire que va amener ce projet immobilier, **comment la commune et la région environnante vont-elles assumer l'approvisionnement en eau ? (en période sèche, les agriculteurs se plaignent déjà trop souvent de manque d'eau à leurs puits d'approvisionnement), l'eau est un bien LIMITE ; ces limites ne semblent pas encore être prises en compte.**

**5. Stop béton zéro artificialisation des terres**

Visiblement, la volonté de la région wallonne de limiter la bétonisation dans l'imminent prochain Schéma de Développement du Territoire n'est pas rencontrée dans ce projet « pharaonique »..

**Comment les eaux de ruissellement et issues des eaux traitées vont-elles être absorbées ou dirigées vers des zones tampon ou sans danger pour la Vieille Ville ou les habitants des quartiers avoisinants ?**

Ce bâtit de grand ampleur risque de dégrader la biodiversité, de provoquer des ruissellement importants qui risquent de couter à la collectivité, de dégrader les sols, de diminuer la rétention d'humidité dans le sol...

**6. Pollution**

Des relevés scientifiques précis sont réalisés mensuellement à Grandhan **( consulter :** https://www.pays-de-durbuy.be/2023/12/31/le-bilan-climatique-de-decembre-2023-comme-le-reste-de-lannee-bizarre-bizarre/

**Il apparaît très clairement que le taux de particules fines et le CO2 présents dans l'air durbuysien dépassent déjà les normes tolérées et nuisent à la santé des habitants (relevés confirmés à plus grande échelle dans un article du quotidien Le Soir début janvier 2024).**

**Comment dès lors envisager avec sérénité l'afflux de trafic que vont générer les futures « habitations » et « habitants » ? Qu'est-ce qui est prévu pour limiter l'impact de ce trafic, pour limiter cette pollution et toutes les autres, liées au chauffage, aux éclairages (pollution lumineuse), aux bruits (pollution sonore) ?**

**6, Hauteur des bâtiments**

Dans la présentation du projet, il n'a pas été mentionné la hauteur des bâtiments sur le dessus du terrain.

**Quelle sera donc la hauteur des bâtiments vus du quartier de la rue de St Amour ?**

En outre, il serait intéressant de demander pour le dossier d'enquête publique de fournir des vues de la rue du St Amour pour pouvoir évaluer l'incidence sur le paysage et les vues depuis les routes.

**Proposition : limiter le nombre d'étages des bâtiments à 2 étages ?**

**7. Végétation programmée**

Les simulations photographiques (voir exemple sur page précédente) sont effectivement séduisantes : de beaux grands arbres entourant, cachant les bâtiments. **Combien d'années faudra-t-il attendre avant d'avoir des arbres de la taille représentée sur les simulations photographiques ?** Il faudra compter minimum 30 ans, probablement 50 ans **! Et encore, à supposer que le réchauffement climatique permette aux plantations de se développer**... (les jeunes plants survivent déjà difficilement actuellement sans arrosage).

**8. Consultation de divers organismes par rapport à la situation actuelle et future**

**Le DNF et Natagora, par exemple, sont-ils ou seront-ils consultés à propos 1° de la situation naturelle actuelle du site ? 2° des essences proposées à la plantation ainsi que sur leur implantation ?**

**9. Où sont les voies d'accès prévues pour entrer et sortir sans danger et sans encombrement dans le quartier et sa périphérie ?**

**10. Intégration du projet dans la commune de Durbuy**

Le projet proposé est d'une grande ampleur, si pas pharaonique ; Il s'agit de construire 200 appartements, soit l'équivalent d'un village.
En comptant une moyenne de 3 habitants par logement, il y aurait possibilité de logements pour 600 personnes, soit l'équivalent de Septon, et plus que Izier, Villers St Gertrude et Durbuy-ville !

| # | Nom | Superf. (km²) | Habitants (2020) | Habitants par km² | Code INS |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Durbuy | 4,48 | 320 | 71 | 83012A |
| 2 | Grandhan | 23,76 | 1.633 | 69 | 83012B |
| 3 | Septon | 12,36 | 605 | 49 | 83012C |
| 4 | Tohogne | 23,46 | 1.450 | 62 | 83012D |
| 5 | Barvaux | 13,51 | 2.983 | 221 | 83012E |
| 6 | Borlon | 9,93 | 285 | 29 | 83012F |
| 7 | Bende | 8,63 | 207 | 24 | 83012G |
| 8 | Bomal | 11,78 | 1.401 | 119 | 83012H |
| 9 | Izier | 15,34 | 496 | 32 | 83012J |
| 10 | Villers-Sainte-Gertrude | 5,19 | 227 | 44 | 83012K |
| 11 | Heyd | 12,46 | 1.001 | 80 | 83012L |
| 12 | Wéris | 16,18 | 844 | 52 | 83012M |

**A quels besoins des habitants actuels de la Commune correspond l'implantation de ce projet** ? Pour la xième fois, ce projet émane d'investisseurs privés qui visent à ...investir ... et à CREER des besoins chez une clientèle riche, extérieure à la commune..

**Ce projet mériterait ainsi une analyse du territoire pour déterminer des objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme. Ce type d'analyse correspond en fait assez bien aux schémas d'orientation locaux (SOL), mentionnés déjà auparavant.**

**11. Bureaux d'études concernés par ce projet immobilier**

Tous les bureaux d'études (4 ou 5 bureaux) concernés par le projet sont implantés en Flandre (un serait même situé dans les Pays-Bas ?).

**L'ampleur du projet et son implantation en Wallonie mériteraient qu'un bureau d'étude wallon se penche également sur la question. Il pourrait être davantage au fait des réalités géographiques, paysagères, etc.. de notre commune et de son contexte.**

**Je vous demande donc d'apporter une vigilance particulière pour analyser le rapport produit dans ce bureau d'étude.**

Ensuite, je souhaite adresser, mettre l'accent sur quelques réflexions et questions (peut-être déjà mentionnées précédemment) plus particulièrement aux autorités communales qui devront se positionner par rapport au projet :

1° **Comme déjà mentionné ci-dessus, les investisseurs immobiliers concernés par ce projet (mais aussi par bien d'autres, sur notre entité) ne visent pas à répondre à des besoins de la population.** N'est-il pas possible d'initier d'autres projets porteurs pour la population et soutenus par des investisseurs wallons dans l' immobilier « social » ou d'habitat ? Les touristes flamands rencontrés et interrogés sur ce genre de projet le disent eux-mêmes... **la prédation immobilière que ce soit d'ailleurs sur la côte belge ou dans le sud du pays est révoltante ! L'avis est partagé par de nombreux citoyens wallons et flamands. A nous de savoir, en tous cas, ce qu'on souhaite encourager comme projets dans l'entité. (les élections approchent..** 😊 **)**

**2° Vu l'ampleur du projet, il m'apparaît indispensable d'établir un SOL, une étude approfondie des ressources en eau ainsi que des pollutions liées au CO2 et aux particules fines qui excèdent déjà actuellement les moyennes autorisées. Il y va de la santé de nos concitoyens !**

**3° Et enfin, je sollicite également auprès des autorités une attention particulière aux terres agricoles de notre commune qui doivent garder leur affectation et être au service de la préservation des paysages et/ou de l'alimentation des concitoyens.**

D'ores et déjà, Monsieur le Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les Echevin.e.s, Mesdames, Messieurs du bureau de l'Urbanisme de Durbuy, Mesdames et Messieurs du bureau d'Etude, je vous remercie pour l'attention que vous voudrez bien accorder à mon courriel .

Cordialement,

Nicolas de Brabandère

## Urbanisme

**De:** Urbanisme
**Envoyé:** lundi 22 janvier 2024 11:55
**À:** 'mertens.andrea1@gmail.com'
**Objet:** RE: Projet Alychlo à Bohon - Enquête public

Madame,

Par la présente j'accuse bonne réception de votre réclamation, qui sera versée au dossier et communiquée au demandeur et à la société impact en charge de réaliser l'étude environnementale.

Bien à vous,

**Romain VANBELLINGEN**
Service de l'Urbanisme

Ville de Durbuy
Hôtel de ville
Basse Cour 13, 6940 Barvaux s/O
086/219.825
www.durbuy.be

- **Confidentialité** : ce message et toutes ses annexes éventuelles sont confidentiels. Si vous n'êtes pas le destinataire, veuillez sans délai en informer son auteur et procéder à la suppression de ce courrier et ses éventuelles annexes.
- **Non responsabilité juridique** : ce message est informel. Toute correspondance de la Ville de Durbuy doit, pour être officielle, être revêtue à la fois de la signature du bourgmestre, ou du membre du Collège qu'il délègue, et de celle du directeur général, ou de l'agent qu'il délègue.

**De :** Accueil
**Envoyé :** lundi 22 janvier 2024 11:53

**À :** Urbanisme
**Objet :** TR: Projet Alychlo à Bohon - Enquête public

**De :** Andrea Mertens [mailto:mertens.andrea1@gmail.com]
**Envoyé :** dimanche 21 janvier 2024 18:29
**À :** Accueil
**Objet :** Projet Alychlo à Bohon - Enquête public

Monsieur/Madame,

Le 9 janvier, une réunion d'information a eu lieu à Barvaux concernant le projet immobilier à Bohon de la société Alychlo.

L'objectif est de construire 17 immeubles d'habitation totalisant 204 appartements sur une période de 10 ans.

Nous souhaitons vous faire part de nos préoccupations et de nos questions concernant ce projet.

Ceux-ci peuvent être pris en considération lors de l'étude d'impact environnemental et dans la décision finale d'approuver ou non ce projet.

Nos premières préoccupations concernent la faune et la flore de la zone où se dérouleraient les travaux de construction.

Des espèces animales et végétales protégées vivent dans ce milieu, comme l'orvet. La plus grande menace pour l'orvet est la création de zones bâties.

Ils n'ont par exemple aucune défense contre les chats domestiques.

Des sangliers, des écureuils et des cerfs ont également été aperçus dans cette zone. Ils seront tous chassés par les travaux et se déplaceront vers d'autres zones, avec tous les dangers que cela comporte.

La grotte naturelle de Bohon qui comporte deux étages a été formée par le recoupement souterrain d'un méandre de l'Ourthe. Elle est toujours parcourue par une rivière souterraine.

La grotte constitue un site d'hibernation pour plusieurs espèces de chauves-souris. Elle est reprise comme site de grand intérêt biologique.

Ensuite, il y a l'impact sans doute majeur sur les résidents de Bohon et de la rue de Saint-Amour et de la rue de la Tour du Diable / Rue Saint Antoine.

Pendant 10 ans, ils seront confrontés aux nuisances causées par les travaux, comme les entrées et sorties de camions et la pollution sonore.

Une fois occupés, ces appartements devraient accueillir entre 500 et 800 personnes. Cela signifie un +/- triplement du nombre d'habitants de ce hameau.

Cela menace de saper complètement la cohésion sociale dans ce quartier. Il est à craindre que la population existante ne s'y sente plus chez elle et vende ses maisons.

On le voit déjà rue de Saint-Amour, où trois logements ont déjà été mis en vente ces dernières semaines. Comment allez-vous empêcher la fuite des résidents locaux ?

Par la suite, comment sera assurée l'accessibilité du Centre Omnisports avec la piscine si ces voies d'accès sont également utilisées pour les travaux de construction ?

Et que les places de stationnement disponibles sont occupées par les ouvriers des entreprises de construction ? Et où seront stockés les matériaux de construction ?

Ce qui nous amène directement au thème des infrastructures routières.

Il n'existe que deux voies d'accès menant au chantier : la rue de Saint-Amour depuis le hameau de Rome et le quartier du Belvédère, et la rue de La Tour du Diable depuis Barvaux jusqu'au hameau de Bohon.

Ce sont deux routes étroites qui permettent à peine la circulation dans les deux sens.

Surtout lorsque des camions et des bus circulent, la circulation venant de l'autre sens doit tourner sur l'accotement (qui n'est souvent pas là), voire régulièrement faire marche arrière. (Photo en annexe)

Cela inclut les bus scolaires avec des enfants qui viennent nager à Bohon chaque semaine. Devons-nous en conséquence écourter, voire arrêter leur sortie sportive ?

Et ce avec une piscine qui a récemment fait l'objet d'une rénovation en profondeur et était fermée depuis deux ans.

Sans parler de l'enjeu de sécurité des cyclistes et des marcheurs qui empruntent eux aussi fréquemment ces deux routes.

Et sans oublier les différents véhicules d'urgence tels que les pompiers, les ambulances ou les camions poubelles, qui devront tous passer ici plus fréquemment qu'aujourd'hui.

Sur une grande partie des deux routes, il n'y a ni éclairage public, ni accotement dur, ni gouttières pour évacuer l'excès d'eau de pluie.

Il n'y a pas de zones d'évitement pour le trafic venant en sens inverse.

La rue de Saint-Amour est également en très mauvais état dans la partie vers Bohon. Dans la rue de la Tour du Diable, des bacs à fleurs ont été installés pour adoucir la circulation.

Cela posera des problèmes si les camions doivent y passer. Des travaux routiers sont-ils prévus pour résoudre ce problème (financés en partie par Alychlo) ?

On parle de désenclaver le territoire à bâtir via le Tier de Saint-Antoine. Ceci est problématique pour plusieurs raisons :

Premièrement, cette rue commence au centre de Barvaux où il y a déjà des embouteillages réguliers. L'intention devrait être d'éloigner le trafic de Barvaux.

Deuxièmement, cela ne serait pratiquement possible qu'en supprimant les places de stationnement en bas de la rue, près de la route de Durbuy.

Cela nuit aux habitants du quartier et vont-ils alors construire un autre rond-point ? Ou opter pour des feux tricolores ?

Et où doivent se garer les personnes qui doivent se rendre à l'agence de la banque Crelan à cet endroit, par exemple ?

Troisièmement, cette rue est extrêmement raide, surtout en bas. Pour des raisons de sécurité, la rue ne peut pas être utilisée pour la circulation de transit, et à juste titre.

Cette interdiction sera-t-elle levée ?

Au sommet, cette rue (côté Fond Sainte-Anne) est très étroite avec peu de possibilité de l'élargir. Il s'agit en fait d'un tronçon de route de campagne qui n'est pas adapté à la circulation de transit.

Sans compter les nuisances qu'un tel accès occasionnerait à la nature environnante.

Sans un plan de mobilité solide qui aborde tous ces points, on ne voit pas comment ce projet peut réussir sans nuire à la population actuelle et à l'environnement.

Quelques autres points à considérer sont :

Comment garantir un approvisionnement suffisant d'eau en cas d'incendie ? Existe-t-il suffisamment de puits d'eau de pluie qui peuvent également être utilisés dans un tel cas ?

Les immeubles d'habitation ne sont-ils pas trop hauts pour que les pompiers de Marche En Famenne puissent utiliser leurs camions-échelles et leur matériel pour éteindre l'incendie jusqu'au sommet et secourir les personnes ?

Le réseau électrique sera-t-il suffisamment renforcé pour faire face à la croissance associée de la consommation d'énergie ?

Nous avons déjà des pannes régulières, surtout en hiver et aussi lorsqu'il fait très chaud en été.

Et avec la poursuite de l'électrification du parc automobile, entre autres choses, les besoins en électricité ne feront qu'augmenter.

Selon nous, Durbuy n'a pas besoin de projets d'une telle envergure. Il y a déjà un arrêt pour la construction ou la transformation en gîtes et chambres d'hôtes.

Il y a de réelles chances qu'une grande partie de ces appartements soient également mis en location auprès des touristes.

Ce qui ne fait qu'augmenter encore davantage la pression et les nuisances sur notre ville.

Durbuy a d'autres besoins, notamment la mise à disposition d'un poste de garde médical (maintenant il faut aller à Marche En Famenne), d'une unité locale de pompiers (maintenant les pompiers doivent aussi venir de Marche, ce qui est une perte cruciale de 20 minutes de temps) et des logements d'urgence pour les personnes touchées par les inondations ou touchées par un incendie et qui n'ont désormais nulle part où aller.

Il serait souhaitable d'investir dans ce domaine également, plutôt que dans des projets aussi prestigieux.

Espérons que ces points seront mis en compte pour l'évaluation et approbation (ou pas) de ce projet.

Sincères salutations

Andrea Mertens

Habitante inquiète de Durbuy

IVECO
1 RGT 745

## Urbanisme

**De:** Urbanisme
**Envoyé:** lundi 22 janvier 2024 09:38
**À:** 'Fabienne'
**Objet:** RE: construction de 204 appartements projet ARE à Bohon

Madame,

Par la présente j'accuse bonne réception de votre réclamation, qui sera versée au dossier et communiquée au demandeur et à la société impact en charge de réaliser l'étude environnementale.

Bien à vous,

Romain VANBELLINGEN
Service de l'Urbanisme

Ville de Durbuy
Hôtel de ville
Basse Cour 13, 6940 Barvaux s/O
086/219.825
www.durbuy.be

• Confidentialité : ce message et toutes ses annexes éventuelles sont confidentiels. Si vous n'êtes pas le destinataire, veuillez sans délai en informer son auteur et procéder à la suppression de ce courrier et ses éventuelles annexes.
• Non responsabilité juridique : ce message est informel. Toute correspondance de la Ville de Durbuy doit, pour être officielle, être revêtue à la fois de la signature du bourgmestre, ou du membre du Collège qu'il délègue, et de celle du directeur général, ou de l'agent qu'il délègue.

-----Message d'origine-----
De : Fabienne [mailto:fabimon@skynet.be] Envoyé : vendredi 19 janvier 2024 16:41 À : Urbanisme Objet : construction de 204 appartements projet ARE à Bohon

Bonjour, veuillez trouver en pièce jointe mon courriel relatif à l'étude d'incidences environnementales projetée dans le cadre du projet cité dans le sujet.

Merci d'en prendre connaissance et de l'adresser également au bureau d'étude concerné.

Bien à vous, Fabienne Monville

Fabienne MONVILLE

Rue des Métiers 19

6940 PALENGE-DURBUY

Palenge le 16 janvier 2024

A l'attention du Collège Communal

Rue Basse Commène 13

6940 BARVAUX S/O-DURBUY

Monsieur le Bourgmestre,

Mesdames et Messieurs les Echevin.e.s,

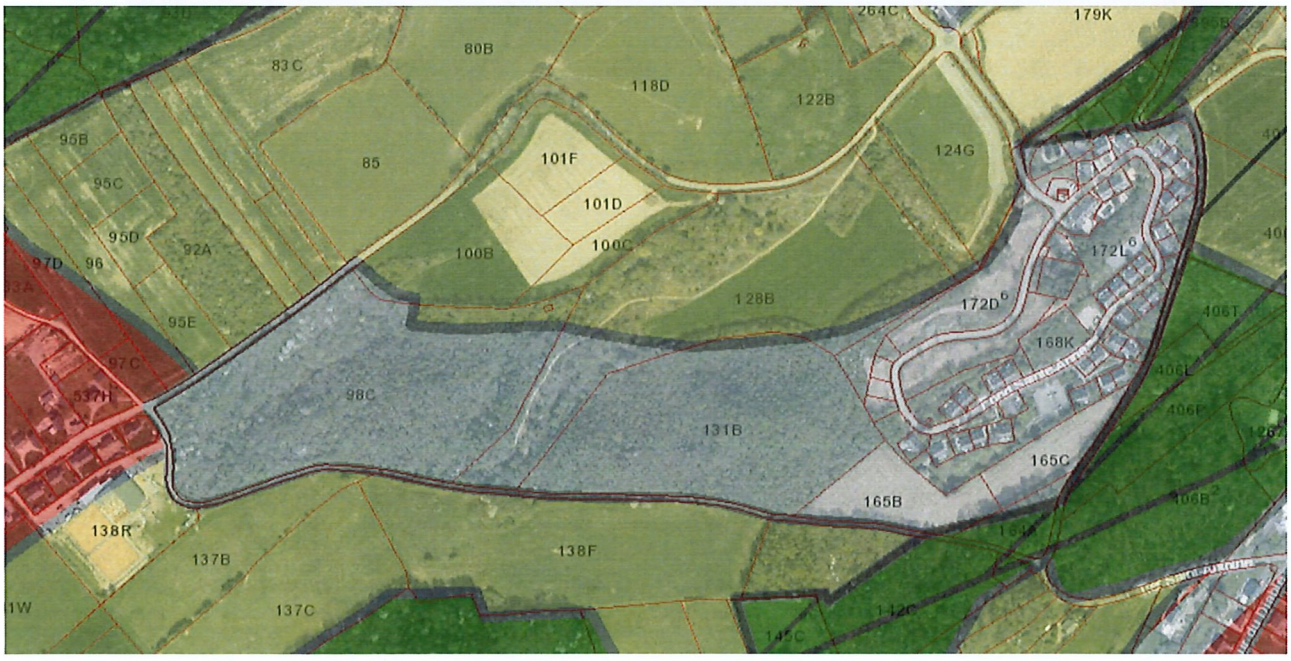
Mesdames, Messieurs du bureau d'Etude,

Mesdames, Messieurs du bureau de l'Urbanisme de Durbuy,

Concerne : *l'étude d'incidences sur l'environnement, préalable à la demande de permis unique pour la construction de 204 appartements à Bohon, rue de St Amour, à Durbuy, par la société ARE Development*

Tout d'abord, voici les questions et réflexions que je souhaiterais soumettre au bureau d'études chargé de cette étude d'incidences.

1° **Usage des parcelles agricoles**




Plan de secteur 2023 : Zone blanche : non affectée

**Vert clair : agricole**
Vert foncé : zone forestière

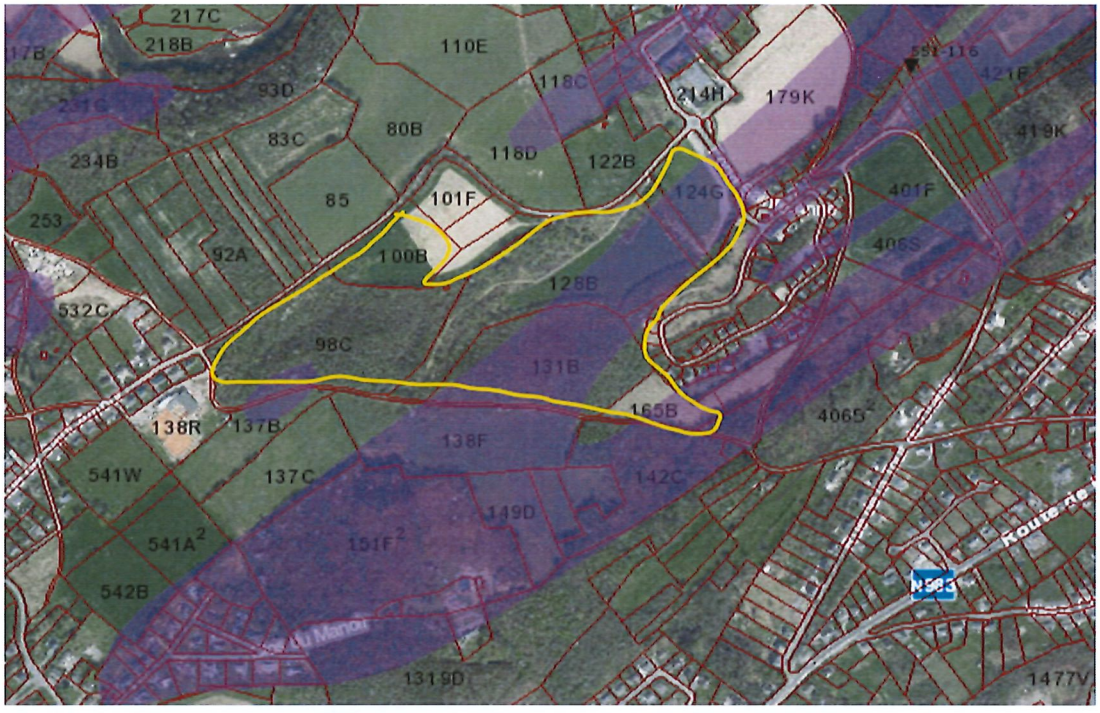
Les parcelles 100B, 124 G et 128B se situent en zone agricole et non dans la zone blanche. Le SDT (SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE) préconise de garder l'usage agricole des parcelles en zone agricole.

> **SDT page 41 :**
> SA1.P10 Les terres agricoles, forestières ainsi que les milieux naturels sont des ressources à préserver.
> **SDT page 108**
> AI3.P5 Les espaces agricoles sont préservés et valorisés pour assurer leurs fonctions nourricières en réponse aux besoins essentiels des citoyens à disposer d'une alimentation saine, abordable, de qualité et durable.

Or, le projet qui nous a été présenté le mardi 09 janvier nous fait voir un parc de détente dans ces 3 parcelles en zone agricole. **Ne faudra-t-il pas dès lors une modification du plan de secteur et/ou une demande de dérogation pour cette nouvelle affectation ? Bien que personnellement, j'abonde dans le sens du SDT (voir encadré ci-dessus). ET QUE….**

**L'AMPLEUR DU PROJET ME PARAIT JUSTIFIER L'ETABLISSEMENT D'UN DOCUMENT PLANOLOGIQUE, TEL UN SCHEMA D'ORIENTATION LOCAL.**

2. **Sous-sol karstique et inadéquation de bâtir des grands immeubles sur un sol calcaire**



*WalOnMap -Atlas du karst wallon - Série : En mauve, zone calcaire du Dévonien*

Nous constatons sur l'extrait de carte du site de WalOnMap qu'une importante partie de la zone blanche est située sur un sous-sol calcaire.

Le Service géologique de Wallonie (Direction générale opérationnelle Agriculture, Ressources naturelles et Environnement) notifie sur son site internet :

> L'**aménagement du territoire** en région karstique doit impérativement tenir compte de la qualité du sous-sol qui peut poser des problèmes d'instabilité. L'Atlas du Karst en positionnant précisément les sites karstiques apporte des éléments d'information utiles pour planifier le développement territorial de ces zones. Les données de l'Atlas servent d'ailleurs de base à la désignation des périmètres de contraintes karstiques (risque naturel) pour l'urbanisation, le tracés des routes et les projets d'infrastructure ; https://geologie.wallonie.be/home/thematiques-sous-sol/aleas-naturels/karst.html

Le Service géologie distingue

- les **zones de contrainte forte** correspondent aux zones où toute construction doit être évitée, voire interdite, car les risques liés au karst y sont importants. Elles ont été définies lorsque la présence de plusieurs phénomènes karstiques très proches les uns des autres justifiait la coalescence de leurs aires de contrainte (les champs de dolines, ...), lorsque la formation de nouveaux phénomènes karstiques est très probable (un vallon sec sous lequel le soutirage et la dissolution liée à la circulation d'eau souterraine peuvent induire des effondrements, ...), lorsque les phénomènes karstiques sont actifs ou réactivés et que l'on peut prévoir la manière dont ils risquent d'évoluer (la tendance naturelle au recul des chantoirs vers l'amont, jusqu'à la limite entre les calcaires et la roche imperméable, le "rejeu" et l'approfondissement de certaines dolines, ...) ou lorsqu'une cavité présente des risques d'effondrement du toit, etc.;
- les **zones de contrainte modérée** correspondent aux zones où des risques inférieurs à ceux situés dans les zones de contrainte forte sont estimés. La dimension, la densité et l'activité des phénomènes karstiques y sont plus faibles. De telles zones ont également été définies autour de zones de contrainte forte afin de constituer un périmètre de sécurité (principe de précaution). Les demandes de permis ne doivent pas y être systématiquement refusées, mais faire l'objet d'investigations complémentaires (études géotechniques et géophysiques, ...) en vue de vérifier et de garantir la stabilité du sol et des fondations.

**Apparemment les études géotechniques n'ont pas été réalisées pendant la première phase d'élaboration du projet**. Or vu les dimensions et les hauteurs des bâtiments (5 ou 6 étages), l'impact sur le sous-sol sera élevé et il est sensé que nous ayons des incertitudes quant à la stabilité des bâtiments.

**L'étude en ce domaine doit être approfondie.**

### 3. Faune et flore sauvages

Le milieu naturel qualifié de « broussailles » mérite de faire l'objet d'une étude **minutieuse**... au niveau faune et flore, c'est peut-être l'habitat de l'une ou l'autre espèce particulière. **MAIS** C'est de toute façon des zones d'habitat même pour des espèces dites **communes (soi-dit en passant qui se raréfient de toute façon). Je me demande d'ailleurs quelle est la place donnée au Vivant Non Humain indigène dans ce projet.**

### 4. Approvisionnement en eau

Etant donné le nombre conséquent de population supplémentaire que va amener ce projet immobilier, **comment la commune et la région environnante vont-elles assumer l'approvisionnement en eau ? (en période sèche, les agriculteurs se plaignent déjà trop souvent de**

**manque d'eau à leurs puits d'approvisionnement), l'eau est un bien LIMITE ; ces limites ne semblent pas encore être prises en compte.**

**5. Stop béton**

Visiblement, la volonté de la région wallonne de limiter la bétonisation dans l'imminent prochain Schéma de Développement du Territoire n'est pas rencontrée dans ce projet « pharaonique »..

**Comment les eaux de ruissellement et issues des eaux traitées vont-elles être absorbées ou dirigées vers des zones tampon ou sans danger pour la Vieille Ville ou les habitants des quartiers avoisinants ?**

**6. Pollution**

Des relevés scientifiques précis sont réalisés mensuellement à Grandhan **( consulter : https://www.pays-de-durbuy.be/2023/12/31/le-bilan-climatique-de-decembre-2023-comme-le-reste-de-lannee-bizarre-bizarre/**

**Il apparaît très clairement que le taux de particules fines et le CO2 présents dans l'air durbuysien dépassent déjà les normes tolérées et nuisent à la santé des habitants (relevés confirmés à plus grande échelle dans un article du quotidien Le Soir début janvier 2024).**

**Comment dès lors envisager avec sérénité l'afflux de trafic que vont générer les futures « habitations » et « habitants » ? Qu'est-ce qui est prévu pour limiter l'impact de ce trafic, pour limiter cette pollution et toutes les autres, liées au chauffage, aux éclairages (pollution lumineuse), aux bruits (pollution sonore) ?**

**6, Hauteur des bâtiments**

Dans la présentation du projet, il n'a pas été mentionné la hauteur des bâtiments sur le dessus du terrain.

**Quelle sera donc la hauteur des bâtiments vus du quartier de la rue de St Amour ?**

En outre, il serait intéressant de demander pour le dossier d'enquête publique de fournir des vues de la rue du St Amour pour pouvoir évaluer l'incidence sur le paysage et les vues depuis les routes.

**Proposition : limiter le nombre d'étages des bâtiments à 2 étages ?**

**7. Végétation programmée**

Les simulations photographiques (voir exemple sur page précédente) sont effectivement séduisantes : de beaux grands arbres entourant, cachant les bâtiments. **Combien d'années faudra-t-il attendre avant d'avoir des arbres de la taille représentée sur les simulations photographiques ?** Il faudra compter minimum 30 ans, probablement 50 ans **! Et encore, à supposer que le réchauffement climatique permette aux plantations de se développer**... (les jeunes plants survivent déjà difficilement actuellement sans arrosage).

**8. Consultation de divers organismes par rapport à la situation actuelle et future**

**Le DNF et Natagora, par exemple, sont-ils ou seront-ils consultés à propos 1° de la situation naturelle actuelle du site ? 2° des essences proposées à la plantation ainsi que sur leur implantation ?**

**9. Où sont les voies d'accès prévues pour entrer et sortir sans danger et sans encombrement dans le quartier et sa périphérie ?**

**10. Intégration du projet dans la commune de Durbuy**

Le projet proposé est d'une grande ampleur, si pas pharaonique ; Il s'agit de construire 200 appartements, soit l'équivalent d'un village.
En comptant une moyenne de 3 habitants par logement, il y aurait possibilité de logements pour 600 personnes, soit l'équivalent de Septon, et plus que Izier, Villers St Gertrude et Durbuy-ville !

| # | Nom | Superf. (km²) | Habitants (2020) | Habitants par km² | Code INS |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Durbuy | 4,48 | 320 | 71 | 83012A |
| 2 | Grandhan | 23,76 | 1.633 | 69 | 83012B |
| 3 | Septon | 12,36 | 605 | 49 | 83012C |
| 4 | Tohogne | 23,46 | 1.450 | 62 | 83012D |
| 5 | Barvaux | 13,51 | 2.983 | 221 | 83012E |
| 6 | Borlon | 9,93 | 285 | 29 | 83012F |
| 7 | Bende | 8,63 | 207 | 24 | 83012G |
| 8 | Bomal | 11,78 | 1.401 | 119 | 83012H |
| 9 | Izier | 15,34 | 496 | 32 | 83012J |
| 10 | Villers-Sainte-Gertrude | 5,19 | 227 | 44 | 83012K |
| 11 | Heyd | 12,46 | 1.001 | 80 | 83012L |
| 12 | Wéris | 16,18 | 844 | 52 | 83012M |

**A quels besoins des habitants actuels de la Commune correspond l'implantation de ce projet** ? Pour la xième fois, ce projet émane d'investisseurs privés qui visent à ...investir ... et à CREER des besoins chez une clientèle riche, extérieure à la commune..

**Ce projet mériterait ainsi une analyse du territoire pour déterminer des objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme. Ce type d'analyse correspond en fait assez bien aux schémas d'orientation locaux (SOL), mentionnés déjà auparavant.**

**11. Bureaux d'études concernés par ce projet immobilier**

Tous les bureaux d'études (4 ou 5 bureaux) concernés par le projet sont implantés en Flandre (un serait même situé dans les Pays-Bas ?).

**L'ampleur du projet et son implantation en Wallonie mériteraient qu'un bureau d'étude wallon se penche également sur la question. Il pourrait être davantage au fait des réalités géographiques, paysagères, etc.. de notre commune et de son contexte.**

**Je vous demande donc d'apporter une vigilance particulière pour analyser le rapport produit dans ce bureau d'étude.**

Ensuite, je souhaite adresser, mettre l'accent sur quelques réflexions et questions (peut-être déjà mentionnées précédemment) plus particulièrement aux autorités communales qui devront se positionner par rapport au projet :

1° **Comme déjà mentionné ci-dessus, les investisseurs immobiliers concernés par ce projet (mais aussi par bien d'autres, sur notre entité) ne visent pas à répondre à des besoins de la population.** N'est-il pas possible d'initier d'autres projets porteurs pour la population et soutenus par des investisseurs wallons dans l' immobilier « social » ou d'habitat ? Les touristes flamands rencontrés et interrogés sur ce genre de projet le disent eux-mêmes... **la prédation immobilière que ce soit d'ailleurs sur la côte belge ou dans le sud du pays est révoltante ! L'avis est partagé par de nombreux citoyens wallons et flamands. A nous de savoir, en tous cas, ce qu'on souhaite encourager comme projets dans l'entité. (les élections approchent.. 😉)**

**2° Vu l'ampleur du projet, il m'apparaît indispensable d'établir un SOL, une étude approfondie des ressources en eau ainsi que des pollutions liées au CO2 et aux particules fines qui excèdent déjà actuellement les moyennes autorisées. Il y va de la santé de nos concitoyens !**

**3° Et enfin, je sollicite également auprès des autorités une attention particulière aux terres agricoles de notre commune qui doivent garder leur affectation et être au service de la préservation des paysages et/ou de l'alimentation des concitoyens.**

D'ores et déjà, Monsieur le Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les Echevin.e.s, Mesdames, Messieurs du bureau de l'Urbanisme de Durbuy, Mesdames et Messieurs du bureau d'Etude, je vous remercie pour l'attention que vous voudrez bien accorder à mon courriel .

Cordialement,

Fabienne Monville

## Urbanisme

**De:** Urbanisme
**Envoyé:** lundi 22 janvier 2024 09:39
**À:** 'Nadège Legru'
**Objet:** RE: Questionnement projet d'urbanisme Barvaux

Madame,

Par la présente j'accuse bonne réception de votre réclamation, qui sera versée au dossier et communiquée au demandeur et à la société impact en charge de réaliser l'étude environnementale.

Bien à vous,

**Romain VANBELLINGEN**
Service de l'Urbanisme

Ville de Durbuy
Hôtel de ville
Basse Cour 13, 6940 Barvaux s/O
086/219.825
www.durbuy.be

- **Confidentialité** : ce message et toutes ses annexes éventuelles sont confidentiels. Si vous n'êtes pas le destinataire, veuillez sans délai en informer son auteur et procéder à la suppression de ce courrier et ses éventuelles annexes.
- **Non responsabilité juridique** : ce message est informel. Toute correspondance de la Ville de Durbuy doit, pour être officielle, être revêtue à la fois de la signature du bourgmestre, ou du membre du Collège qu'il délègue, et de celle du directeur général, ou de l'agent qu'il délègue.

**De :** Nadège Legru [mailto:nadege.legru22@gmail.com]
**Envoyé :** vendredi 19 janvier 2024 23:21

**À :** anthony@alychlo.com; Urbanisme
**Objet :** Questionnement projet d'urbanisme Barvaux

Bonjour,

Voici en pièce jointe les questions que je me pose concernant le projet de Marc Coucke, pour la construction des appartements à Bohon.

Merci d'avance,

Nadège LEGRU

Nadège LEGRU
Tier Saint Antoine 48
6940 Barvaux-sur-Ourthe

A Monsieur Anthony Piette
ARE3 Development
Lembergseteenweg 29
6890 Merelbeek

Collège Communal de la ville de Durbuy
Madame Rensonnet, service urbanisme
Rue Basse Cours 13
6940 Barvaux-sur-Ourthe

Objet : Questionnement concernant l'étude d'incidence pour la construction de 204 d'appartements sur la commune de Durbuy

En qualité de résidente de la commune, je tenais à exprimer quelques questionnements concernant le projet.

Veut-on la gentrification de la commune et ainsi sacrifier la qualité de vie locale pour accueillir une population aisée ?

Veut-on plus de béton à Barvaux ?
Ne sommes-nous pas en plein dérèglement climatique ? Ce projet sur dix ans, me semble peu soucieux de la nature et fait surtout place à un lotissement à outrance.
Le souci du patrimoine et de la nature tel qu'évoqué dans la présentation semble surtout être une façade pour rendre un investissement financier substantiel plus acceptable.
A ma connaissance aucun inventaire de la biodiversité présente n'a été effectué sur les lieux.

Quel est l'intérêt pour la population de la commune de se promener dans un endroit urbanisé ?
Aucun !
Ce projet ne constitue en rien une prolongation du village mais bien la création d'un village dans le village.

Les habitants vont être particulièrement impactés par le passage intempestif de véhicules lourds.
La construction de ces 204 appartements va immanquablement provoquer le passage d'un charroi de grues, camionnettes de service et surtout de nombreux camions alimentant le chantier dans les rues de la commune, et cela pendant de nombreuses années !
Les routes existantes risquent d'être fortement dégradées : les routes empruntées peuvent-elles techniquement (solidité) supporter le passage incessant de camions ou matériel plus lourd encore ?
Enfin, par où vont passer ces camions ? Dans des rues étroites et sans trottoirs ?

Quel impact la construction de plus de 204 appartements entraînera-t-elle sur la valeur immobilière des constructions existantes dans la commune ?

Tous ces logements vont immanquablement augmenter la densité de circulation à Barvaux et sur les communes limitrophes. L'infrastructure routière actuelle est-elle adaptée à un surcroît de trafic ?

Je demande à la commune de prendre en considération ces préoccupations légitimes avant d'autoriser un projet qui pourrait changer radicalement le visage de notre charmante localité. Ne vaut-il pas mieux privilégier la préservation de notre environnement et de notre qualité de vie plutôt que de succomber à une expansion excessive ?

Cordialement,

Nadège Legru

## Urbanisme

**De:** Urbanisme
**Envoyé:** lundi 22 janvier 2024 09:17
**À:** 'Pascale Fettweis'
**Objet:** RE: Projet ARE Alychlo - 204 appartements à Bohon

Madame,

Par la présente j'accuse bonne réception de votre réclamation, qui sera versée au dossier et communiquée au demandeur et à la société impact en charge de réaliser l'étude environnementale.

Bien à vous,

**Romain VANBELLINGEN**
Service de l'Urbanisme

Ville de Durbuy
Hôtel de ville
Basse Cour 13, 6940 Barvaux s/O
086/219.825
www.durbuy.be

- **Confidentialité** : ce message et toutes ses annexes éventuelles sont confidentiels. Si vous n'êtes pas le destinataire, veuillez sans délai en informer son auteur et procéder à la suppression de ce courrier et ses éventuelles annexes.
- **Non responsabilité juridique** : ce message est informel. Toute correspondance de la Ville de Durbuy doit, pour être officielle, être revêtue à la fois de la signature du bourgmestre, ou du membre du Collège qu'il délègue, et de celle du directeur général, ou de l'agent qu'il délègue.

**De :** Pascale Fettweis [mailto:pascalefettweis@msn.com]
**Envoyé :** vendredi 19 janvier 2024 15:02
**À :** Urbanisme; anthony@alychlo.com; Veronique Rensonnet
**Cc :** Philippe Bontemps; Pablo Docquier; Veronique Balthazard; Laurence Jamagne; Freddy Paquet;

eric.jurdant@skynet.be; laurence.lebussy@ethias.be; Fabrice Sarlet; Olivier Brisbois
**Objet :** Projet ARE Alychlo - 204 appartements à Bohon

*(je n'ai pas le mail de tous les membres du Conseil Communal ... merci de faire suivre !)*

A Monsieur Anthony Piette  ARE3 Development 6890 Merelbeek

Aux membres du Collège Communal de Durbuy et du Conseil Communal de Durbuy

A Madame Rensonnet, Service Urbanisme Rue Basse Cours 13 6940 Barvaux S/Ourthe

Bonjour,

vous trouverez en pièce jointe mes questions et réflexions en lien avec le projet
de 204 appartements à Bohon .
Je vous en souhaite bonne réception et vous remercie de votre bonne attention

Pascale Fettweis

Pascale Fettweis
Rue du Ténimont,25
6940 Barvaux s/Ourthe

A Monsieur Anthony Piette
anthony@alychlo.com
ARE3 Development 6890 Merelbeek

Aux membres du Collège Communal de
Durbuy et du Conseil Communal de Durbuy
Madame Rensonnet, Service Urbanisme
Rue Basse Cours 13 6940 Barvaux S/Ourthe
urbanisme@durbuy.be

**Concerne : projet de construction de 204 appartements à Bohon.**

Mesdames, Messieurs le Bourgmestre, les Echevins, les Conseillers, les Experts et les Gestionnaires,

**Nous étions 150 citoyens à la réunion de présentation du projet et presqu'autant de questions, de réflexions et d'inquiétudes exprimées.**
Vous en avez pris note et avez promis des réponses par mail à ceux inscrits sur la liste...

Ce projet (comme d'autres en cours par ailleurs) soulèvent des questions légitimes concernant l'environnement, les paysages, la biodiversité, la pollution de l'air, l'accaparement des terres agricoles ou forestières, la gestion de l'eau (eau potable, eau de pluie, eaux usées, écoulements ...), la mobilité au quotidien, les flux périodiques de vacanciers et de voitures, la préservation d'une vie de village et d'une activité agricole qui soit nourricière pour l'entourage, l'accès possible pour les habitants, à des terrains ou des logements à prix abordables ..., d'une part.

Et d'autre part, a contrario, d'autres questions (légitimes aussi de ce point de vue), qui concernent la prospérité et le développement économique d'une Commune qui a misé pour cela sur le Tourisme, (= l'authenticité de la région, la beauté de la nature et des paysages, l'accueil et la gastronomie locale) avec les emplois qui y sont liés ; et aussi la nécessaire rentabilité des investissements encourus (qui eux-mêmes dans leur développement entrainent d'autres investissements et ainsi de suite ...) .
Par ailleurs, du côté sociétal, l'enjeu des financiers est de permettre un rendement plus intéressant que le faible taux d'intérêt proposé par les banques, et ce, via l'achat de biens immobiliers avec rapport locatif intéressant.

**Nous voici devant différentes visions du monde et différentes priorités à donner à la gestion de la Commune ...**
**Comment concilier ces divers points de vue, ces divers avis sur un territoire ?**

Nombre de mes amis vont questionner ce projet particulier d'un **point de vue juridique**, (plan de secteur, normes environnementales, chartes et GIEC divers, règlementations communales, régionales ou européennes ...), d'un **point de vue écologie locale** (caractéristiques de terrain, biodiversité, eau, etc ), d'un **point de vue climatique** (CO2, particules, inondations, sécheresse ...), d'un **point de vue énergétique et mobilité** (production d'électricité, chauffage, routes, bruit et pollution)...

Il est certain que les bureaux d'étude (...5 bureaux ! ...en travail depuis 2 ans !) ont, ou vont, trouver réponses à toutes ces questions, et proposer diverses alternatives de pointe, plus ou moins « Green » susceptibles d'apaiser les craintes et de soulever les barrières juridiques.
Cela ne fait même aucun doute.

**Je reviens dès lors vers un questionnement plus fondamental ;**
**et j'en appelle à la réflexion et à la Conscience de chacun**
**et particulièrement de nos élus locaux présents (et à venir !),**
**mais aussi des investisseurs proches de notre Commune :**

- Ce projet d'appartements de vacances, dans ce lieu-là, **répond à quels besoins ? Et de qui ?**
J'ai entendu, à la réunion, l'objectif « d'urbaniser les paysages » ...
**Est-ce bien cela notre souhait collectif, « urbaniser nos campagnes » ??**

**- N'y a-t-il que le rendement financier qui soit envisageable ?**
**Pouvons-nous imaginer une plus-value Qualitative ? Sociale ? Environnementale ? Participative ? Humainement inclusive ?**

**- Dans quelle mesure les autorité Communale peuvent-elles ou veulent-elles impulser et préserver une qualité de vie et d'environnement pour leurs concitoyens (et électeurs !) sur le long terme ?**

**- Le travail d'expertise et le souhait d'investissement des uns, pourraient-ils se conjuguer avec le souhait des autres -les habitants- de préserver la ruralité et la qualité de leur lieu de vie, ainsi qu'un essor économique qui soit inclusif et réparti de manière plus équitable ou du moins plus large ?**

> *Par exemple, ... vers un essai conciliateur (délirant ?!) :*
> *Le rendement dont il est question ici est basé sur une petite part construite (7% déclarés), pour une grande part de terrain en parc de loisirs, bois et vergers ...*
> *Ces 7% construits pourraient se déplacer ailleurs, vers Barvaux par exemple, pour devenir un écoquartier (qui réunirait les diverses techniques écologiques évoquées) à destination des habitants, à prix abordable ; et les 93% du terrain resteraient donc terres agricoles pour les fermiers du coin et une forêt en devenir, préservée et aménagée pour y découvrir la nature de manière respectueuse et ludique...*
> *Certes un rendement financier plus modeste.*
> *Mais un gain de respect et d'estime de la population locale, une démonstration concrète que des logements « ordinaires » peuvent être pensés et construits de manière écologique en réhabilitant une friche ou un ancien site industriel (ancien garage ...), un gain social, un gain environnemental ...*

Ceux qui me connaissent me qualifient d'idéaliste et rêveuse .... Certes. 😉

**Cependant l'époque est au changement ; une mutation est nécessaire et vitale à tous niveaux.**

**Notre responsabilité de Citoyens est de le dire et d'inviter à y réfléchir et agir ensemble.**
**Votre responsabilité d'Echevins et de Conseillers Communaux est de concilier la diversité, d'être garant et de faire des choix sur le long terme et sur le Vivant.**
**Votre responsabilité d'investisseurs et d'entrepreneurs est d'assouplir et élargir les vues et de ne pas couper la branche sur laquelle nous sommes TOUS assis.**

Je vous remercie de votre bonne attention et vous souhaite la clarté dans vos décisions

A Barvaux, le 19 janvier 2024

Pascale Fettweis
6940 Barvaux - pascalefettweis@msn.com

## Urbanisme

**De:** Urbanisme
**Envoyé:** lundi 22 janvier 2024 09:19
**À:** 'Bernard Adam'
**Objet:** RE: EIE concernant la construction de 204 appartements à Bohon - Durbuy rue St Amour

Madame, Monsieur,
Bonjour,

Par la présente j'accuse bonne réception de votre réclamation, qui sera versée au dossier et communiquée au demandeur et à la société impact en charge de réaliser l'étude environnementale.

Bien à vous,

**Romain VANBELLINGEN**
Service de l'Urbanisme

Ville de Durbuy
Hôtel de ville
Basse Cour 13, 6940 Barvaux s/O
086/219.825
www.durbuy.be

- **Confidentialité** : ce message et toutes ses annexes éventuelles sont confidentiels. Si vous n'êtes pas le destinataire, veuillez sans délai en informer son auteur et procéder à la suppression de ce courrier et ses éventuelles annexes.
- **Non responsabilité juridique** : ce message est informel. Toute correspondance de la Ville de Durbuy doit, pour être officielle, être revêtue à la fois de la signature du bourgmestre, ou du membre du Collège qu'il délègue, et de celle du directeur général, ou de l'agent qu'il délègue.

**De :** Bernard Adam [mailto:bernard@adam-rossignon.be]
**Envoyé :** vendredi 19 janvier 2024 15:29
**À :** Urbanisme
**Cc :** Eric Jurdant
**Objet :** Fwd: EIE concernant la construction de 204 appartements à Bohon - Durbuy rue St Amour

ARE3 Development
Lembergsesteenweg 29
6890 Merelbeek
Monsieur Anthony Piette

Collège Communal de la ville de
Durbuy
Rue Basse Cours 13
6940 Barvaux Sur Ourthe
Madame Rensonnet

anthony@alychlo.com
urbanisme@durbuy.be

Madame, Monsieur,

Votre serveur "durbuy.be" refuse mes adresses mail, bernard@adam-rossignon.be et bernard@pays-de-durbuy.be
Ce n'est pas la première fois et c'est totalement illégal.
Voici donc sans document attaché le texte intégral sans pièce jointe
J'attends un accusé de réception de votre part.

Belle année 2024

Bernard et Chantal Adam-Rossignon
Rue du Colonel Vanderpeere 5
6940 Grandhan

Chantal Rossignon: chantal@adam-rossignon.be
Bernard Adam: bernard@adam-rossignon.be

---

Bernard Adam.
Rue du Colonel Vanderpeere, 5

6940 Durbuy.

bernard@adam-rossignon.be

Chantal Rossignon
Rue du Colonel Vanderpeere 5

6940 Durbuy

chantal@adam-rossignon.be

ARE3 Development
Lembergsesteenweg 29
6890 Merelbeek

Monsieur Anthony Piette

Collège Communal de la ville de Durbuy

Rue Basse Cours 13
6940 Barvaux Sur Ourthe
Madame Rensonnet

anthony@alychlo.com
urbanisme@durbuy.be

Concerne : projet de construction de 204 appartements à Bohon.
Questions que nous souhaitons voir traitées dans l'EIE

**Résolution, A/76/L./75 de l'Assemblée Générale de l'ONU, 26 juillet 2022 qui consacre le droit à un environnement sain**

Le 28 juillet 2022, l'Assemblée Générale de l'ONU a soumis au vote une résolution historique en déclarant que l'accès à un environnement propre et sain est un droit humain universel.

Au niveau national, il peut être revendiqué l'usage d'un droit à un environnement sain en tant que droit de l'homme.

Ce droit nouvellement reconnu par l'ONU à l'occasion de sa résolution en Assemblée générale vise à réagir face à trois menaces environnementales :

- le changement climatique,
- la pollution et,
- la perte de biodiversité, les animaux, les plantes **et les écosystèmes.**

La région Wallonne a mis en ligne une série de données concernant les services écosystémiques rendus par un territoire ou un morceau de territoire, un emplacement.

Les services écosystémiques sont définis comme étant les biens et les services réalisés par la biodiversité, les processus écologiques, les écosystèmes et le support de l'activité humaine pour améliorer le bien-être de l'humanité.

La zone choisie par ARE3 pour la construction 204 appartements à Bohon y figure.

Les cotes varient de 0 à 5.

0 Non pertinent
1 Capacité très faible à fournir le service
2 Capacité faible à fournir ce service
3 Capacité moyenne à fournir ce service
4 Capacité élevée à fournir ce service
5 Capacité très élevée à fournir ce service.

(Source : https://services-ecosystemiques.wallonie.be/fr/wal-es.html?IDC=5732 Les services écosystémiques en Wallonie)

Dans ce cadre nous souhaitons que cette étude donne des **réponses claires et argumentées aux questions suivantes**

1. La zone est reprise pour une partie importante comme zone à capacité élevée (4) pour fournir le service systémique portant sur la **régulation de l'érosion** dans ce secteur en cas d'évènements extrêmes. (orages violents, tempêtes, tornades etc)
   De quelle manière allez-vous conserver ce service ?

2. La zone est reprise pour une partie importante comme zone à capacité élevée (4) pour fournir le service systémique portant sur le **maintien du cycle hydrologique et des flux d'eau** en cas d'évènement extrême .
   De quelle manière allez-vous conserver ce service ?

3. La zone est reprise pour une partie importante comme zone à capacité moyenne (3) pour fournir le service systémique portant sur la **protection contre les inondations** en cas d'évènement extrême .
   De quelle manière allez-vous conserver ce service ?

4. La zone est reprise pour une partie importante comme zone à capacité élevée (4) pour fournir le service systémique portant sur la prévention et le **contrôle des feux** en cas d'évènement extrême .
   De quelle manière allez-vous conserver ce service ?

5. La zone est reprise pour une partie importante comme zone à capacité élevée (4) pour fournir le service systémique portant sur la régulation des pollutions ; maintien de la **qualité des eaux de surface.**
   De quelle manière allez-vous conserver ce service ?

6. La zone est reprise pour une partie majoritaire comme zone à capacité élevée (4/3) pour fournir le service systémique portant sur la régulation des pollutions ; maintien de la **qualité des eaux de souterraines.**
   De quelle manière allez-vous conserver ce service ?

7. La zone est reprise pour partie majoritaire comme zone à capacité moyenne (3/2) pour fournir le service systémique portant sur la capture des poussières **(Particules fines)** produits chimiques et odeurs.
   De quelle manière allez-vous conserver ce service ?

8. La zone est reprise pour une partie importante, majoritaire, comme zone à capacité très élevée (5) pour fournir le service systémique portant sur la régulation des pollutions visuelles ; **mitigation des impacts visuels**
   De quelle manière allez-vous conserver ce service ?
9. La zone est reprise pour une partie importante, majoritaire, comme zone à capacité très élevée (5) pour fournir le service systémique portant sur la régulation du processus biologique de la **pollinisation.**
   De quelle manière allez-vous conserver ce service ?

10. La zone est reprise pour une partie importante, majoritaire, comme zone à capacité élevée (4) pour fournir le service systémique portant sur la régulation du climat global par **séquestration des gaz à effet de serre**
    De quelle manière allez-vous conserver ce service ?

11. La zone est reprise pour une partie importante, quasi totale, comme zone à capacité élevée (4 et 3) pour fournir le service systémique portant sur la régulation du **climat régional**
    De quelle manière allez-vous conserver ce service ?

**<u>Convention européenne du Paysage, faite à Florence le 20 octobre 2000</u>**

La Région wallonne a ratifié la Convention européenne du paysage (Florence, 2000) dès 2001 souhaitant ainsi intégrer la problématique dans ses différentes politiques[1].

Reconnaitre juridiquement le paysage en tant que composante essentielle du cadre de vie des populations, expression de la diversité de leur patrimoine commun culturel et naturel, et fondement de leur identité

11. La zone est reprise pour une partie importante, majoritaire, comme zone à capacité très élevée (5) pour fournir le service systémique portant sur la régulation des pollutions visuelles ; **mitigation des impacts visuels (Problématique des paysages)**
    De quelle manière allez-vous conserver ce service ?

12. L'existence de ces beaux paysages se retrouve dans la concentration des couloirs écologiques avec au Nord, à l'Est et à L'Ouest le **couloir écologique de la plaine alluviale de l'Ourthe** et au Sud, le couloir écologique des **« Pelouses Calcaires et milieux associés »**
    Cette situation produit une biodiversité importante et une variété des paysages qu'il faut préserver.
    De quelle manière allez-vous préserver ces paysages et la biodiversité qui y existe ?

**La Convention sur la diversité biologique (1992)**
La nouvelle Stratégie propose cette fois-ci des actions et des engagements ayant pour objectif de restaurer et de protéger la biodiversité.

En adoptant cette Stratégie européenne de la biodiversité à l'horizon 2030, il s'agit de s'attaquer aux principales causes de l'appauvrissement de la biodiversité, à savoir :

**La fragmentation des habitats ;**

Les espèces exotiques envahissantes ;
La surexploitation et la surconsommation ;

La pollution dont la pollution par les engrais et les pesticides ;

**Changements climatiques**

13. La construction de nouveaux quartier comme celui proposé par **ARE3 participe largement à la fragmentation de l'habitat qui concerne la**Faune et flore et a un effet négatif sur la biodiversité en général ainsi que sur l'évolution du climat. Cette situation est encore accentuée par l'existence d'un village de vacances (Résidence Durbuy) en fin de lotissement.
De quelle manière pensez-vous préserver l'habitat, la faune et la flore existant dans ce secteur malgré la fragmentation de leur l'habitat

14. Le type de construction choisie, verre et béton est un des plus polluants au monde.
**Pourriez vous étudier la possibilité de construction en bois et matériaux biosourcés** (**https://www.wallonie.be/fr/actualites/le-label-produit-biosource-debarque-en-wallonie**) .
Il n'y a guère de limite à ce type de construction (**https://www.architecturebois.fr/horizons-bois-un-immeuble-en-bois-de-12-etages-a-rennes/**) la hauteur des bâtiments n'étant pas limité

**Changements climatiques**

Concernant le phénomène en général, les climatologues parlent de « changement climatique »

ou « dérèglement climatique » et non de « réchauffement climatique », puisque ce dernier

n'est qu'une composante du dérèglement climatique.

Au-delà d'une hausse des températures, le dérèglement climatique est également carac-

térisé par un **dérèglement des précipitations**. En effet, certaines régions deviennent plus sèches

et d'autres plus humides. En moyenne, on constate que le contraste des précipitations s'accen-

tue : les régions humides voient leurs précipitations augmenter et les régions sèches les voient

diminuer. Le contraste saisonnier des précipitations a également tendance à augmenter. Cela

n'arrange évidemment pas les sociétés humaines ou la biosphère, qui voient leur vulnérabilité

augmenter.

Les évènements extrêmes ont également subi des mutations : il y a moins de jours froids

et ils sont de moins en moins froids; il y a plus de jours chauds et ils sont de plus en plus

chauds; il y a plus de précipitations abondantes et plus de cyclones tropicaux importants; les sécheresses sont plus longues et plus intenses, et les marées hautes sont également plus nombreuses. La cryosphère (l'ensemble des neiges et glace) a diminué .

**Evolution du climat à Durbuy**

Le climat s'emballe à Durbuy.Vous trouverez les relevés de 2023 ici.
relevés climat

(https://www.pays-de-durbuy.be/2024/01/03/on-ne-peut-commencer-2024-sans-cloturer-les-statistiques-de-2023-leau-et-les-temperatures-et-tout-le-saint-truc/)

**16. Notre propos est dès lors de vous demander de vérifier dans ce contexte,**

- la cohérence de ce projet avec les différents règlements et conventions signées par l'état Fédéral, la région Wallonne et inévitablement la commune de Durbuy qui est tenue de les faire respecter sur son territoire.
- De voir si ce **projet tient compte de l'état des connaissances** concernant les changements climatiques en Famenne et Calestienne, là ou les changements sont les plus marqués. (Température, pluies, scolyte, autres maladies, fragilisation des chênes et des hêtres etc)
- Si ce projet est compatible avec la convention des maires dont Durbuy fait partie.

Chantal Rossignon et Bernard Adam
Rue du Colonel Vanderpeere 5
6940 Durbuy
Le 18 janvier 2024

1

## Urbanisme

**De:** Urbanisme
**Envoyé:** lundi 22 janvier 2024 09:20
**À:** 'brigittevan@skynet.be'
**Objet:** RE: Courrier en vue de l'Etude d'incidences rue St Amour à Bohon

Madame,

Par la présente j'accuse bonne réception de votre réclamation, qui sera versée au dossier et communiquée au demandeur et à la société impact en charge de réaliser l'étude environnementale.

Bien à vous,

**Romain VANBELLINGEN**
Service de l'Urbanisme

Ville de Durbuy
Hôtel de ville
Basse Cour 13, 6940 Barvaux s/O
086/219.825
www.durbuy.be

- **Confidentialité** : ce message et toutes ses annexes éventuelles sont confidentiels. Si vous n'êtes pas le destinataire, veuillez sans délai en informer son auteur et procéder à la suppression de ce courrier et ses éventuelles annexes.
- **Non responsabilité juridique** : ce message est informel. Toute correspondance de la Ville de Durbuy doit, pour être officielle, être revêtue à la fois de la signature du bourgmestre, ou du membre du Collège qu'il délègue, et de celle du directeur général, ou de l'agent qu'il délègue.

**De :** brigittevan@skynet.be [mailto:brigittevan@skynet.be]
**Envoyé :** vendredi 19 janvier 2024 15:56

**À :** Urbanisme
**Objet :** Courrier en vue de l'Etude d'incidences rue St Amour à Bohon

Bonjour,
Veuillez trouvez ci-joint le courrier à faire parvenir aux membres du Collège de Durbuy à propos de l'Etude d'incidence pour un projet de logements à la rue St Amour à Bohon.
Bien cordialement
Brigitte Vanopdenbosch
Vieux Fourneau 4
6941 Izier- Durbuy

Sans virus.www.avast.com

Durbuy, le 17 janvier 2024

Au Collège communal de Durbuy
Transmis par mail à accueil@durbuy.be et urbanisme@durbuy.be

*Concerne : l'étude d'incidence pour la construction de 204 appartement à Bohon, rue de St Amour*

Mesdames et Messieurs du Collège communal de Durbuy,
Mesdames et Messieurs du Bureau d'études pour les études d'incidences,

J'ai participé à la réunion de ce 9 janvier à propos du projet de lotissement à Bohon.
Je souhaite cependant vous transmettre encore quelques questions supplémentaires et quelques réflexions.

**1, Intégration du projet dans la commune de Durbuy**
Le projet proposé est d'une grande ampleur ; Il s'agit de construire 200 appartements, soit l'équivalent d'un village.
En comptant une moyenne de 3 habitants par logement, il y aurait possibilité de logements pour 600 personnes, soit l'équivalent de Septon, et plus que Izier, Villers St Gertrude et Durbuy-ville !

Il s'agit donc bien de développer l'équivalent d'un village !

| # | Nom | Superf. (km²) | Habitants (2020) | Habitants par km² | Code INS |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Durbuy | 4,48 | 320 | 71 | 83012A |
| 2 | Grandhan | 23,76 | 1.633 | 69 | 83012B |
| 3 | Septon | 12,36 | 605 | 49 | 83012C |
| 4 | Tohogne | 23,46 | 1.450 | 62 | 83012D |
| 5 | Barvaux | 13,51 | 2.983 | 221 | 83012E |
| 6 | Borlon | 9,93 | 285 | 29 | 83012F |
| 7 | Bende | 8,63 | 207 | 24 | 83012G |
| 8 | Bomal | 11,78 | 1.401 | 119 | 83012H |
| 9 | Izier | 15,34 | 496 | 32 | 83012J |
| 10 | Villers-Sainte-Gertrude | 5,19 | 227 | 44 | 83012K |
| 11 | Heyd | 12,46 | 1.001 | 80 | 83012L |
| 12 | Wéris | 16,18 | 844 | 52 | 83012M |

Ce projet mériterait ainsi une analyse du territoire pour déterminer des objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme. Ce type d'analyse correspond en fait assez bien aux schémas d'orientation local (SOL). Je vous demande donc de demander à la Commune d'établir un SOL qui détermine les implantations des aménagements, la hauteur des constructions, des voiries et des espaces publics.

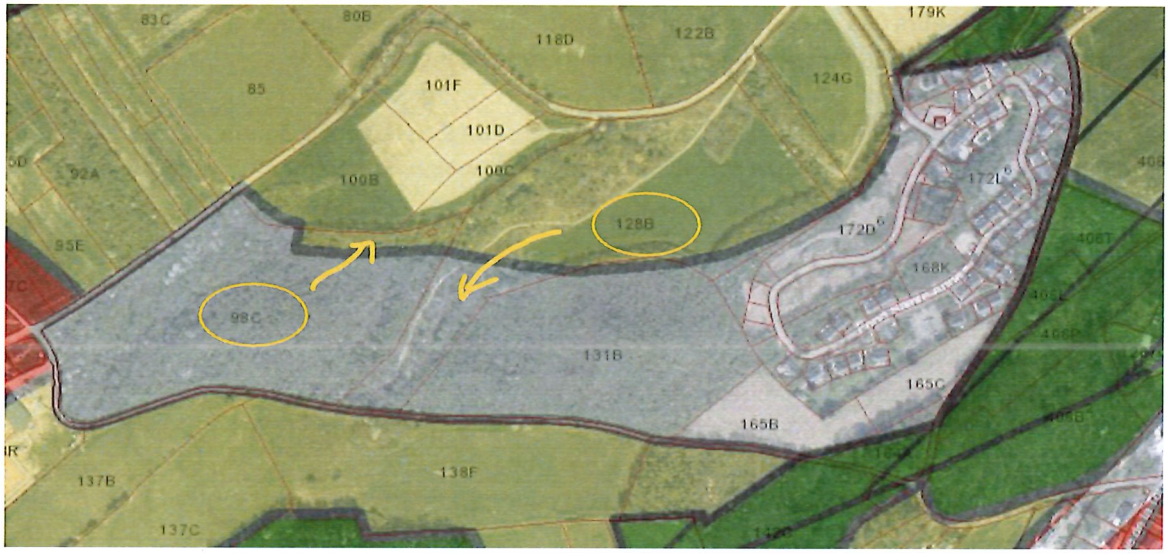
**2, Plan de secteur et parcelles cadastrales**

En superposant la carte des parcelles cadastrales et la carte du plan de secteur, on constate que les limites ne se superposent pas. La zone blanche concernée par le projet de construction d'immeubles ne correspond pas à des limites de parcelles cadastrales.

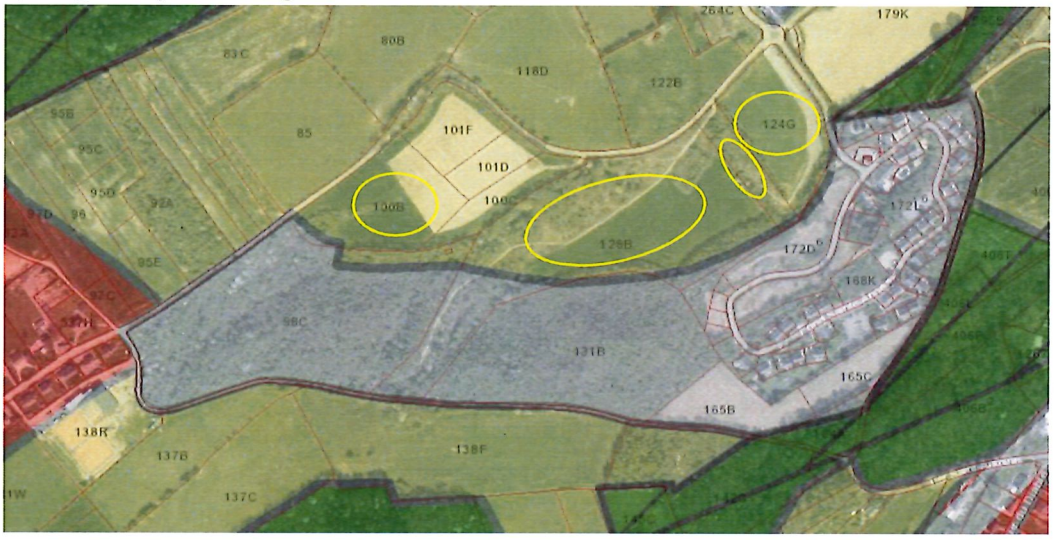
En effet, la parcelle 128B se situe à la fois dans une zone agricole et dans la zone blanche.

Une partie de la parcelle 98C se trouve en zone agricole.

Faudra-t-il qu'une modification des limites parcellaires ait lieu pour rendre le projet possible ?




**3, Usage des parcelles agricoles**




Plan de secteur 2023 : Zone blanche : non affectée

**Vert clair : agricole**

Vert foncé : zone forestière

Les parcelles 100B, 124 G, 126B et 128B sont concernées dans le projet et seront utilisées pour des activités de loisirs et de détente. Or elles sont en zone agricole et non dans la zone blanche. Un usage

agricole doit être conservé. Comme le préconise le SDT (SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE) : garder l'usage agricole des parcelles en zone agricole.

> **SDT page 41 :**
> SA1.P10 Les terres agricoles, forestières ainsi que les milieux naturels sont des ressources à préserver.
> **SDT page 108**
> AI3.P5 Les espaces agricoles sont préservés et valorisés pour assurer leurs fonctions nourricières en réponse aux besoins essentiels des citoyens à disposer d'une alimentation saine, abordable, de qualité et durable.

Le projet qui nous a été présenté fait état d'un parc de détente dans ces 4 parcelles en zone agricole. On n'y retrouve aucun usage agricole.
Je vous demande que soit maintenu un usage agricole dans ces 4 parcelles.

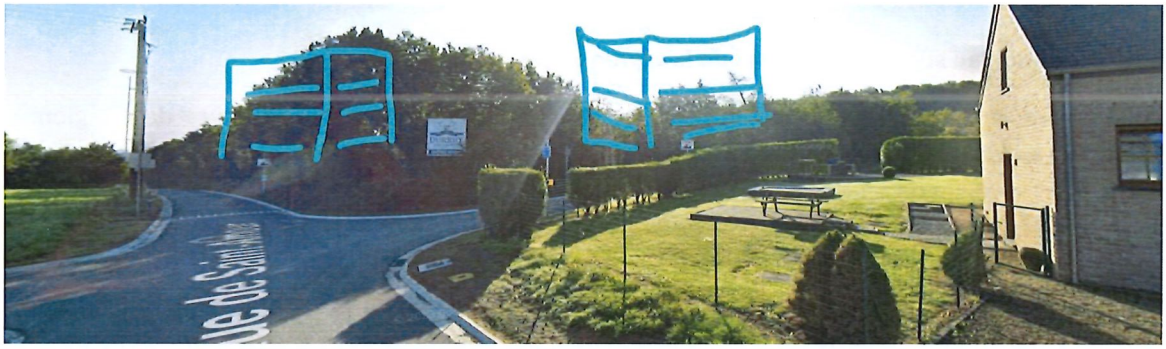
**4, Inadéquation au style architectural de la région :**

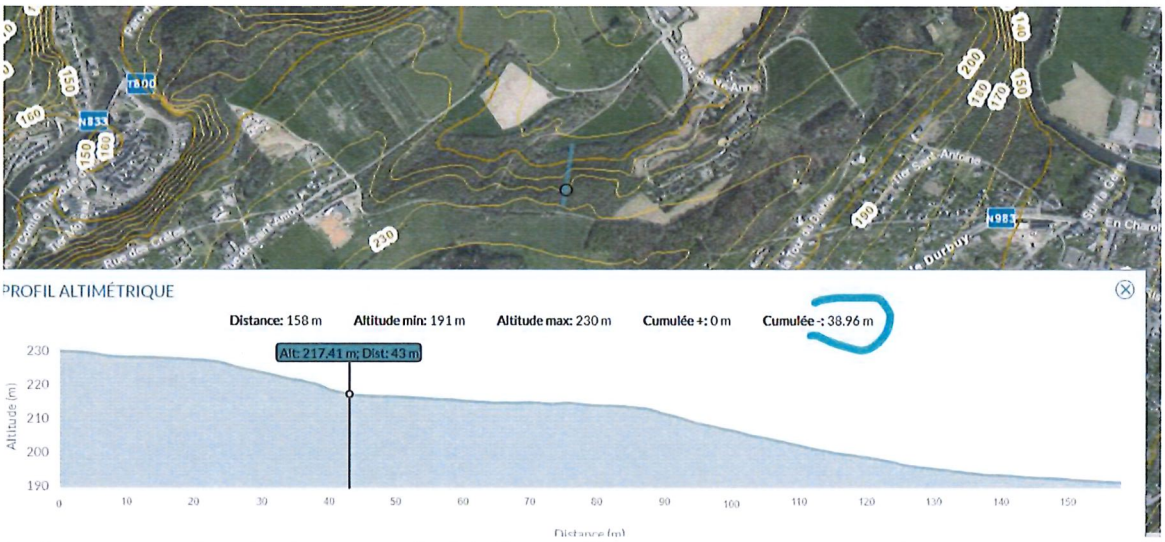
Globalement, je pense que ce projet ne s'intègre ni au paysage ni au style architectural de la région. En effet, le patrimoine bâti de la région comporte de la pierre et a un gabarit avec des toitures en pente. Dans le projet en question, le style architectural est résolument contemporain (toitures plates, terrasses, grandes baies vitrée, acier).
Le nombre d'étages est trop élevé, même si la construction épouse la pente du terrain.(Une quarantaine de m de dénivelé).
Comment implanter dans cette zone blanche à Bohon, des bâtiments dont le style correspond au style régional ?

**5, Hauteur des bâtiments**

Dans la présentation du projet, quelle est la hauteur des bâtiments sur le dessus du terrain.
Quelle sera la hauteur des bâtiments vus du quartier de la rue de St Amour ?

Il serait intéressant de demander pour le dossier d'enquête publique de fournir des vues de la rue du St Amour pour pouvoir évaluer l'incidence sur le paysage et les vues depuis les routes.
**Proposition** : limiter le nombre d'étages des bâtiments à 2 étages






WalOnMap Courbes de niveau grande échelle – Wallonie

Vu la pente du terrain, il serait intéressant d'établir des vues du projet en divers points de la vallée.

**6, Atteinte au paysage : combien d'années faudra-t-il attendre pour que les arbres atteignent une belle taille par rapport à la hauteur des bâtiments ?**

Les simulations photographiques sont effectivement séduisantes : de beaux grands arbres entourant les bâtiments. Mais la situation actuelle de la végétation est qualifiée de « broussailles ». Combien

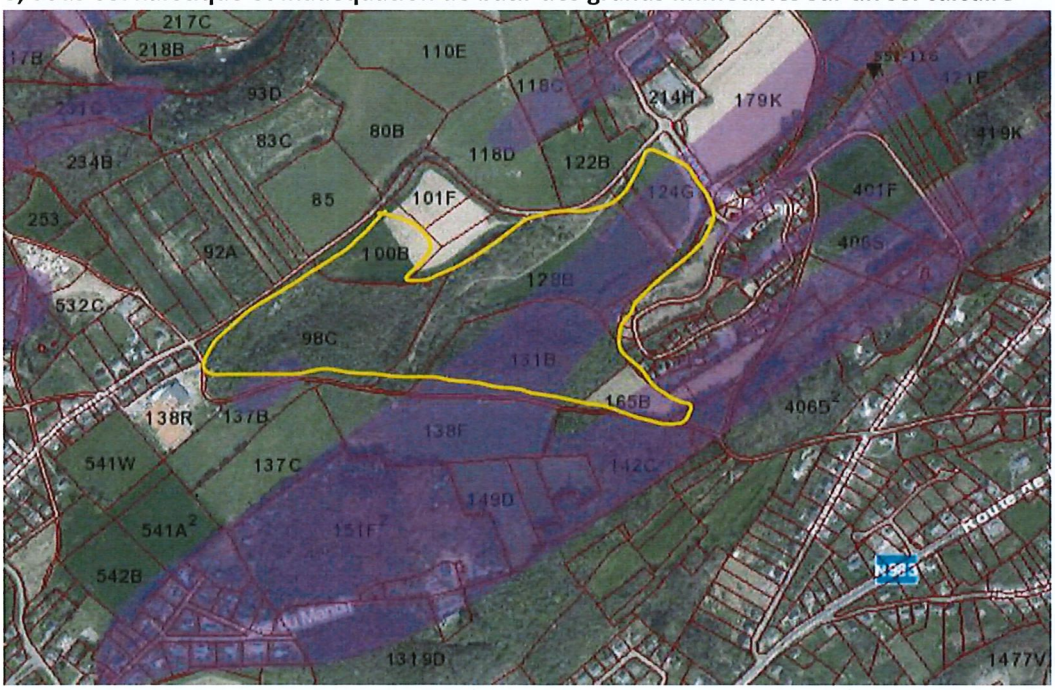
d'années faudra-t-il attendre avant d'avoir des arbres de la taille représentée sur les simulations photographiques ? Il faudra compter minimum 30 ans, probablement 50 ans !
Dans 30 ans, les bâtiments risquent déjà déjà démodés.
Et pendant ces 30 prochaines années, les bâtiment seront visibles à la ronde dans un environnement de verdurisation basse.
Il serait intéressant que l'étude d'incidence demande une simulation de la représentation de la végétation après 5 ans, 20 ans et 40 ans.

Pendant la réunion d'information, n'a pas été abordé cet élément concernant le temps nécessaire au développement des arbres pour qu'ils atteignent une taille correspondant aux esquisses.
Et ensuite, quand les arbres auront atteint une belle taille, les résidents demanderont probablement à abattre les arbres qui leur bouchent la vue.

**7. DNF**

Le DNF sera-t-il consulté à propos des essences proposées à la plantation ? Sur leur implantation ?

**8, Sous-sol karstique et inadéquation de bâtir des grands immeubles sur un sol calcaire**



*WalOnMap -Atlas du karst wallon - Série : En mauve, zone calcaire du Dévonien*

Nous constatons sur l'extrait de carte du site de WalOnMap qu'une importante partie de la zone blanche est située sur un sous-sol calcaire.
Le Service géologique de Wallonie (Direction générale opérationnelle Agriculture, Ressources naturelles et Environnement) notifie sur son site internet :

> L'**aménagement du territoire** en région karstique doit impérativement tenir compte de la qualité du sous-sol qui peut poser des problèmes d'instabilité. L'Atlas du Karst en positionnant précisément les sites karstiques apporte des éléments d'information utiles pour planifier le développement territorial de ces zones. Les données de l'Atlas servent d'ailleurs de base à la désignation des périmètres de contraintes karstiques (risque naturel) pour l'urbanisation, le tracés des routes et les projets d'infrastructure ;
> https://geologie.wallonie.be/home/thematiques-sous-sol/aleas-naturels/karst.html

Le Service géologie distingue

- les **zones de contrainte forte** correspondent aux zones où toute construction doit être évitée, voire interdite, car les risques liés au karst y sont importants. Elles ont été définies lorsque la présence de plusieurs phénomènes karstiques très proches les uns des autres justifiait la coalescence de leurs aires de contrainte (les champs de dolines, ...), lorsque la formation de nouveaux phénomènes karstiques est très probable (un vallon sec sous lequel le soutirage et la dissolution liée à la circulation d'eau souterraine peuvent induire des effondrements, ...), lorsque les phénomènes karstiques sont actifs ou réactivés et que l'on peut prévoir la manière dont ils risquent d'évoluer (la tendance naturelle au recul des chantoirs vers l'amont, jusqu'à la limite entre les calcaires et la roche imperméable, le "rejeu" et l'approfondissement de certaines dolines, ...) ou lorsqu'une cavité présente des risques d'effondrement du toit, etc.;
- les **zones de contrainte modérée** correspondent aux zones où des risques inférieurs à ceux situés dans les zones de contrainte forte sont estimés. La dimension, la densité et l'activité des phénomènes karstiques y sont plus faibles. De telles zones ont également été définies autour de zones de contrainte forte afin de constituer un périmètre de sécurité (principe de précaution). Les demandes de permis ne doivent pas y être systématiquement refusées, mais faire l'objet d'investigations complémentaires (études géotechniques et géophysiques, ...) en vue de vérifier et de garantir la stabilité du sol et des fondations.

Apparemment les études géotechniques n'ont pas été réalisées pendant la première phase d'élaboration du projet. Or vu les dimensions et les hauteurs des bâtiments (5 ou 6 étages), l'impact sur le sous-sol sera élevé. Il est normal d'avoir des inquiétudes quant à la stabilité des bâtiments.

**9, Panneaux solaires : espaces suffisants ?**

Pendant la présentation, l'architecte a dit que les toitures seraient recouvertes de panneaux solaires et que ce serait suffisant pour couvrir les besoins énergétiques des appartements. Or avec des bâtiments sur 5 ou 6 niveaux, avec des terrasses, je doute que la superficie des toitures plates soient suffisantes.
L'étude d'incidence pourrait-elle vérifier si la superficie des toitures serait suffisante pour les besoins énergétiques du bâtiment.

**10, Mobilité douce :**

Pistes cyclables : où seront-elles réalisées ?
Les circuits proposés pour les promeneurs pourront-ils être maintenus ou devront-ils être revus ?

**11. Espaces de jeux pour enfants et jeunes**

Rien ne semble prévu pour les enfants et jeunes.

Tout semble pensé pour des pensionnés (riches évidemment) qui souhaitent trouver du calme.
Les enfants et les jeunes semblent exclus de ce projet.

**12, Imperméabilisation du sol**
Comment gérer les infiltrations d'eau dans le sol sans amener davantage d'eau vers Durbuy-Vieille Ville ?

**13, Bureaux d'études concernés par ce projet immobilier**
Tous les bureaux d'études (4 ou 5 bureaux) concernés par le projet sont implantés en Flandre (un serait même situé dans les Pays-Bas ?). Pour l'étude paysagère, comment un bureau situé en Flandre pourrait-il développer la sensibilité nécessaire pour rédiger une étude adaptée à notre région ?
Je vous demande donc d'apporter un vigilance particulière pour analyser le rapport produit dans ce bureau d'étude.

**14. Projet à adapter aux besoins des habitants**
Ce dernier point est finalement le plus important : Comment un projet de lotissement de 200 appartements pourrait répondre aux besoins de la population locale ? Beaucoup de familles et de personnes isolées recherchent un logement à un prix abordable. L'offre en location et en achat est tout à fait insuffisante.
Un projet immobilier pourrait répondre aux besoins de la population de la commune. Mais il ne me semble pas que le projet présenté corresponde à cet objectif.

Je vous remercie d'avance de l'attention que vous porterez à mes remarques.

Aux personnes du bureau d'études pour les incidences, je vous souhaite bon travail pour la réalisation de cette étude d'incidences.

Je vous transmets mes salutations distinguées.

Brigitte Vanopdenbosch
Vieux Fourneau 4 B
6941 Izier – Durbuy

## Urbanisme

**De:** Urbanisme
**Envoyé:** lundi 15 janvier 2024 15:52
**À:** 'olinorelf@gmail.com'
**Objet:** RE: projet 204 appartements à Bohon

Bonjour,

J'accuse bonne réception de votre réclamation qui sera versée au dossier et communiquée au demandeur et à la société impact en charge de réaliser l'étude environnementale.

Bien à vous,

**Romain VANBELLINGEN**
Service de l'Urbanisme

Ville de Durbuy
Hôtel de ville
Basse Cour 13, 6940 Barvaux s/O
086/219.825
www.durbuy.be

- **Confidentialité** : ce message et toutes ses annexes éventuelles sont confidentiels. Si vous n'êtes pas le destinataire, veuillez sans délai en informer son auteur et procéder à la suppression de ce courrier et ses éventuelles annexes.
- **Non responsabilité juridique** : ce message est informel. Toute correspondance de la Ville de Durbuy doit, pour être officielle, être revêtue à la fois de la signature du bourgmestre, ou du membre du Collège qu'il délègue, et de celle du directeur général, ou de l'agent qu'il délègue.

**De :** Accueil
**Envoyé :** lundi 15 janvier 2024 14:03
**À :** Urbanisme
**Objet :** TR: projet 204 appartements à Bohon

**De :** Olivier Fleron [mailto:olinorelf@gmail.com]
**Envoyé :** dimanche 14 janvier 2024 20:13
**À :** Accueil
**Objet :** projet 204 appartements à Bohon

Bonjour,

Je tiens à réagir et je m'oppose fermement à ce projet démesuré

Son impact paysagé est à mon avis inacceptable

De plus quelle sera l'affectation des appartements et les nuisances qui vont en découler inévitablement (il n'y a pas eu d'étude sérieuse et indépendante)

Ne serait-il pas temps d'enfin calmer les ardeurs vénales de Mr Coucke avant que notre belle région ne soit davantage dévastée... Durbuy et ses alentours n'auront bientôt plus rien de pittoresque...

Bien à vous

Olivier Fléron

NB J'habite Beaufays/Chaudfontaine, j'aime notre belle région que je sillonne à pied, à vélo (de route et VTT), à moto ou en voiture et où je dépense mon argent dans les brasseries, restaurants, glaciers etc car je vais rarement à l'étranger Depuis quelques temps Durbuy et ses alentours perdent leur attrait et je me rends compte que je vais plus souvent vers La Roche et le parc des 2 Ourthe, Nisramont, Mousny etc qui conservent leur charme (pour l'instant...) Il m'est arrivé de fréquenter la piscine de Bohon, de pêcher en contrebas de Warre etc etc donc je connais bien l'endroit en question et mon opposition n'est pas politique ou idéologique mais bien spécifique à ce projet

## Urbanisme

**De:** Urbanisme
**Envoyé:** vendredi 19 janvier 2024 09:15
**À:** 'patries_engels@live.be'
**Objet:** RE: Le projet 204 appartements.

Madame, Monsieur,
Bonjour,

Par la présente j'accuse bonne réception de votre réclamation, qui sera versée au dossier et communiquée au demandeur et à la société impact en charge de réaliser l'étude environnementale.

Bien à vous,

Romain VANBELLINGEN
Service de l'Urbanisme

Ville de Durbuy
Hôtel de ville
Basse Cour 13, 6940 Barvaux s/O
086/219.825
www.durbuy.be

• Confidentialité : ce message et toutes ses annexes éventuelles sont confidentiels. Si vous n'êtes pas le destinataire, veuillez sans délai en informer son auteur et procéder à la suppression de ce courrier et ses éventuelles annexes.
• Non responsabilité juridique : ce message est informel. Toute correspondance de la Ville de Durbuy doit, pour être officielle, être revêtue à la fois de la signature du bourgmestre, ou du membre du Collège qu'il délègue, et de celle du directeur général, ou de l'agent qu'il délègue.

-----Message d'origine-----
De : Accueil
Envoyé : vendredi 19 janvier 2024 08:47
À : Urbanisme; Olivier Brisbois; Philippe Bontemps Objet : TR: Le projet 204 appartements.

-----Message d'origine-----
De : Patries Engels [mailto:patries_engels@live.be]
Envoyé : jeudi 18 janvier 2024 17:30
À : Accueil
Objet : Le projet 204 appartements.

A Monsieur le Bourgemestre,
A mesdames les Echevines et messieurs les Echevins de Durbuy .

Suite à la récente réunion avec les citoyens de Durbuy au sujet du projet de construction de 204 appartements, nous nous permettons de vous adresser cette lettre afin de partager nos préoccupations et réflexions concernant cette initiative.

Pour nous , le projet envisagé à Bohon ne s inscrit pas harmonieusement dans le paysage ni dans le style architectural de la région! Traditionnellement caractérisée par l utilisation de la pierre et des gabarits avec des

toitures en pente . De plus , nous exprimons notre inquiétude quant à la hauteur excessive des étages prévus dans le projet.
Combien d années que les arbres ont une belle taille par rapport à la hauteur des bâtiments? Où va t on installer les panneaux solaires et que ce serait suffisant pour couvrir les besoins énergétiques des appartements? Comment gérer les infiltrations d eaux dans le sol ? Nous pensions qu il s agissait d un référendum mais nous avons entendu dire qu ils travaillaient sur ce projet déjà 2 ans ? L agitation que cela apporte au centre de Barvaux
où se trouvent les commerces ?
Nous partageons des inquiétudes liées à la préservation de la biodiversité, le climat , les animaux , l ourthe , les besoins médicaux, du logement pour la population locale ? Nous vous demandons s il est judicieux d investir dans un projet de cette envergure plutôt que d améliorer notre région actuelle ? Qu est ce qu on va laisser à nos enfants ?
La taille du projet suscite également des inquiétudes et nous tenons à souligner l importance pour les habitants de vivre dans une communauté paisible!! Nous sommes convaincus que des investissements ciblés visent à améliorer la région, plutôt qu à la transformer de manière significative, seraient mieux à adaptés à nos besoins et à notre vision d avenir.
Nous vous remercions de prendre en considération nos préoccupations et espérons que nos inquiétudes seront prises en compte dans le processus décisionnel concernant ce projet.
Respectueusement,
Mr et madame vyt-engels.

Verstuurd vanaf mijn iPad

## Urbanisme

**De:** Urbanisme
**Envoyé:** lundi 15 janvier 2024 15:52
**À:** 'olinorelf@gmail.com'
**Objet:** RE: projet 204 appartements à Bohon

Bonjour,

J'accuse bonne réception de votre réclamation qui sera versée au dossier et communiquée au demandeur et à la société impact en charge de réaliser l'étude environnementale.

Bien à vous,

**Romain VANBELLINGEN**
Service de l'Urbanisme

Ville de Durbuy
Hôtel de ville
Basse Cour 13, 6940 Barvaux s/O
086/219.825
www.durbuy.be

- **Confidentialité** : ce message et toutes ses annexes éventuelles sont confidentiels. Si vous n'êtes pas le destinataire, veuillez sans délai en informer son auteur et procéder à la suppression de ce courrier et ses éventuelles annexes.
- **Non responsabilité juridique** : ce message est informel. Toute correspondance de la Ville de Durbuy doit, pour être officielle, être revêtue à la fois de la signature du bourgmestre, ou du membre du Collège qu'il délègue, et de celle du directeur général, ou de l'agent qu'il délègue.

**De :** Accueil
**Envoyé :** lundi 15 janvier 2024 14:03
**À :** Urbanisme
**Objet :** TR: projet 204 appartements à Bohon

**De :** Olivier Fleron [mailto:olinorelf@gmail.com]
**Envoyé :** dimanche 14 janvier 2024 20:13
**À :** Accueil
**Objet :** projet 204 appartements à Bohon

Bonjour,

Je tiens à réagir et je m'oppose fermement à ce projet démesuré

Son impact paysagé est à mon avis inacceptable

De plus quelle sera l'affectation des appartements et les nuisances qui vont en découler inévitablement (il n'y a pas eu d'étude sérieuse et indépendante)

Ne serait-il pas temps d'enfin calmer les ardeurs vénales de Mr Coucke avant que notre belle région ne soit davantage dévastée... Durbuy et ses alentours n'auront bientôt plus rien de pittoresque...

Bien à vous

Olivier Fléron

NB J'habite Beaufays/Chaudfontaine, j'aime notre belle région que je sillonne à pied, à vélo (de route et VTT), à moto ou en voiture et où je dépense mon argent dans les brasseries, restaurants, glaciers etc car je vais rarement à l'étranger Depuis quelques temps Durbuy et ses alentours perdent leur attrait et je me rends compte que je vais plus souvent vers La Roche et le parc des 2 Ourthe, Nisramont, Mousny etc qui conservent leur charme (pour l'instant...) Il m'est arrivé de fréquenter la piscine de Bohon, de pêcher en contrebas de Warre etc etc donc je connais bien l'endroit en question et mon opposition n'est pas politique ou idéologique mais bien spécifique à ce projet