

Réf. Commune : Réclamation dossier PU-2023-057.

Mesdames et Messieurs les membres du Collège Communal,

Suite à l'avis d'enquête publique relative à la demande de permis d'urbanisme de la S.A. LES FÈCHÈRES ayant pour objet la construction autour de deux nouvelles voiries d'un ensemble de 77 maisons unifamiliales, 21 appartements et 3 espaces polyvalents sur un bien cadastré division 5, section B n°87K, 117C, 141C sis à 5530 Mont, Rue du Fraichaux (ci-après le « projet dont objet »).

Vu la Déclaration de Politique Régionale pour la Wallonie 2019-2024 selon laquelle « La gestion des espaces naturels importants sera améliorée, la végétalisation du territoire, au bénéfice direct de la biodiversité, sera poursuivie et le foncier agricole et les ressources en eau seront mieux préservés. »

Considérant que le projet dont objet va altérer définitivement 7 ha de prairie et qu'une haie remarquable sera entourée d'espaces bétonnés, un lieu qui est pourtant à l'heure actuelle l'habitat de nombreux gibiers, chauves-souris, oiseaux, pollinisateurs, flore sauvage, et bien d'autres.

Vu la Loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature prise en application de la Convention de Berne, de la directive 92/43 sur la protection des habitats et espèces et de la directive 2009/147 sur la protection des oiseaux encadre la protection d'une série d'espèces sur le territoire wallon (annexes I à VII). Les articles 2 à 3 bis de cette loi précisent les mesures de protection des espèces. Il y est notamment prévu l'interdiction de

- perturber intentionnellement ou de mettre à mort des individus appartenant à une espèce animale protégée ;
- de détériorer ou de détruire les habitats naturels, aires de reproduction et aires de repos des espèces animales strictement protégées (à l'exception des oiseaux) ;

Considérant, en particulier, que ce projet va détruire définitivement l'habitat d'une espèce de coléoptères protégée en Wallonie : la Cétoine dorée.

Vu la Déclaration de Politique Régionale pour la Wallonie 2019-2024 selon laquelle « Le Gouvernement valorisera les ressources naturelles de la Wallonie en développant l'écotourisme. »

Considérant que ce projet va définitivement mettre à mal les sentiers de randonnées et les nouvelles pistes de trail situées dans la zone du projet et à proximité immédiate de celle-ci.

Considérant que le projet se situe sur une zone comportant :

- des points et lignes de vue simples et remarquables inscrits à l'inventaire de l'ADESA ; et
- des périmètres d'intérêt paysager inscrits à l'inventaire de l'ADESA.

Vu le Plan communal de mobilité d'Yvoir, selon lequel « Les déplacements pédestres font face à de nombreuses difficultés. Outre les franchissements difficiles des voiries régionales, le principal problème est l'omniprésence des véhicules motorisés au centre-ville, qui nuit à la qualité des déplacements piétons avec : Des flux motorisés, générant des nuisances sonores, de la pollution atmosphérique, des situations d'insécurité ; Du stationnement (autorisé ou illicite) envahissant fortement l'espace public, qui limite la visibilité des traversées piétonnes, qui empiète sur les trottoirs. »

Considérant que jouxtant cette zone où veut s'installer ce lotissement, un permis a été accordé par la commune d'Assesse, pour 22 logements supplémentaires. Ce qui constituera sur l'axe Maillen/Mont (5km) plus de 168 logements en projet.

Considérant que, l'absence de transport en commun et de commerces à Mont obligera ces habitants à faire tous leurs déplacements en voitures. Ce qui amènera un surplus de 400 véhicules supplémentaires qui généreront d'importantes nuisances

sonores, de la pollution atmosphérique et des situations d'insécurité pour les centres de villages de Mont, d'Yvoi et de Maillen. Sans compter que les espaces dédiés aux professions libérales dans le projet attireront davantage de véhicules encore en raison de leur clientèle/patientèle.

Considérant que l'EIE néglige l'impact réel du projet dont objet sur la santé et le bien-être des citoyens de Mont et des villages alentour.

Vu l'article D.IV.2 du CoDT, selon lequel un permis d'urbanisation est requis.

Considérant que, selon l'article D.IV.116, §2, du CoDT, un permis de lotir délivré avant le 1er janvier 1965 et prévoyant l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification de voies de communications existantes ou la suppression de celles-ci est, sauf cas de force majeure, périmé à la date du 1er octobre 1970, lorsqu'aucun travail d'aménagement de ces voies prévu par le permis n'a été entrepris à cette date.

Considérant que le projet dont objet repose en partie sur un permis de lotir datant du 19 décembre 1962.

Vu le schéma directeur adopté par le conseil communal d'Yvoir le 9 avril 1979, lequel, en vertu de l'article D.II.68 du CoDT, est devenu un schéma d'orientation local (SOL).

Considérant que, en prévoyant une densité brute de 12,8 log/ha, le projet dont objet s'écarte fortement du SOL lequel prévoit une densité brute de 7,4 log/ha.

Considérant que l'écart au SOL demandé par la S.A. Les Fèchères est contraire à l'article D.IV.5 du Code de développement Territorial (CoDT) lequel n'autorise un écart au SOL que s'il :

- 1° ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma, la carte d'affectation des sols, le guide ou le permis d'urbanisation ;
- 2° contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis;

Ce qui n'est manifestement pas le cas dans le projet dont objet au vu des développements de la présente lettre.

Considérant que l'indicateur de densité brute (selon la CPDT) est de 7 log/ha pour les villages, soit une densité similaire à celle prévue dans le SOL.

Considérant que le village de Mont compte environ 900 habitants, de sorte que l'ajout de 100 habitations, soit environ 300 habitants supplémentaires au minimum, correspond à une augmentation d'un tiers de la population du village.

Considérant que, au vu de ce qui précède, les riverains et habitants de Mont ont légitimement pu croire que tout projet sur les parcelles concernées n'excéderait pas les densités prévues de longue date dans le SOL ni les indicateurs existants.

Considérant que la densité du projet est illégale et manifestement excessive.

Vu l'avis préalable rendu par l'INASEP, lequel n'est pas annexé à l'EIE et n'est pas daté, dans lequel il est indiqué, selon EIE, que « la station d'épuration de Godinne (9.800EH) était apte à recevoir la charge supplémentaire estimée en première approche à 210 EH. La charge a été ré estimée à 228 EH. La différence de 18 EH n'étant pas significative à l'échelle de la capacité de la STEP ». Cela signifie que, dès lors que 100 habitations sont prévues dans le projet, les capacités de la station d'épuration pourraient certainement être très rapidement dépassées, sans compter les nouveaux habitants des autres projets immobiliers actuellement développés sur le territoire de la Commune.

Considérant que l'EIE néglige les plaintes de citoyens selon lesquelles le réseau d'égouttage est d'ores et déjà arrivé à saturation (observations d'égouts bouchés) et que des citoyens de la rue du Fraichaux ont d'ores et déjà été victimes d'inondations, de sorte que l'urbanisation engendrée par le projet dont objet accentuera les phénomènes déplorés.

Vu qu'aucun avis n'a été rendu par le gestionnaire de réseau électrique à ce stade, qu'aucun redimensionnement du réseau n'est prévu et qu'un pré-équipement sera quant à lui prévu pour l'installation de panneaux photovoltaïques en option sur les habitations du projet dont objet, les citoyens sont en droit de s'interroger quant à l'avenir du réseau électrique du village, compte tenu notamment de l'électrification du parc automobile et de la faible offre en transports en commun.

Vu le décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale, notamment ses articles 1er, 7 et 9.

Considérant que le dossier de l'enquête publique ne contient pas de référence à un accord préalable du Conseil communal quant à de nouvelles voiries communales.

Considérant que les voiries communales prévues dans le projet dont objet n'améliorent nullement le maillage des voiries communales dans cette zone car la création de ces voiries ne profite qu'au promoteur.

Considérant que l'EIE indique qu'il apparaît que la rue du Fraichaux est trop étroite.

Considérant que les voiries communales prévues dans le projet dont objet constituent un écart au SOL contraire à l'article D.IV.5 du Code de développement Territorial (CoDT) (voir ci-dessus)

Considérant que...

Pour toutes ces raisons, je m'oppose fermement à l'octroi du permis d'urbanisme de la S.A. LES FÈCHÈRES ayant pour objet la construction autour de deux nouvelles voiries d'un ensemble de 77 maisons unifamiliales, 21 appartements et 3 espaces polyvalents sur un bien cadastré division 5, section B n°87K, 117C, 141C sis à 5530 Mont, Rue du Fraichaux.

Fait à (adresse complète),
le (date)

Nom et prénom

Signature

A ENVOYER :

- Par courrier recommandé avec accusé de réception à l'adresse : Administration communale, service Urbanisme, Rue de l'Hôtel de Ville, 1 - 5530 Yvoir ;
- Par courrier électronique à l'adresse : urbanisme@yvoir.be ;
- Remise au service Urbanisme (Rue de l'Hôtel de Ville 1 - 5530 Yvoir) : contre accusé de réception.