

Mont, le 29 mars 2024.

Monsieur le Ministre, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les député(e)s,

Suite à mon audition de ce mardi 26 mars en Commission de l'Economie, de l'Aménagement du Territoire et de l'Agriculture, je reviens vers vous pour, comme me l'avait suggéré Monsieur le Secrétaire de la Commission, apporter un complément de réponse aux différentes interpellations ayant pris place après mon exposé.

En effet, comme je l'ai expliqué à Monsieur le Secrétaire, je m'attendais à la base à répondre après chacune des interpellations, et non à la suite de toutes ces dernières. Les questions de Monsieur Dodrimont étant un peu plus « frontales », je me suis focalisé sur les réponses à leur apporter, et ai donc malheureusement omis de répondre aux autres interpellations. Veuillez m'excuser pour cet oubli involontaire, et voici donc les réponses à ces interpellations.

1) Suite à l'interpellation de Monsieur Fontaine,

Je ne peux que confirmer vos propos, même si je ne les ai pas évoqués dans ma présentation, sur la proximité des zones Natura 2000 entourant la parcelle. Le naturaliste, Monsieur Hela, qui a procédé à un relevé des espèces présentes sur le site au moment de l'enquête publique (août – septembre 2023) en parle d'ailleurs dans son rapport, estimant clairement que la parcelle concernée constitue « un couloir de migration entre ces zones Natura 2000 ». Cet élément a une influence indéniable sur la parcelle concernée par le projet, outre le fait qu'elle constitue un terrain de chasse privilégié des plusieurs espèces peuplant ces zones Natura 2000.

Par conséquent, outre la destruction de l'habitat des espèces intégralement protégées sur la parcelle, l'urbanisation des Fèchères aurait un impact non-négligeable et irréversible sur les espèces que tentent de préserver ces zones Natura 2000.

Je tiens à la disposition des députés le rapport dressé par Monsieur Hela à cette occasion. Tout en précisant, comme déjà évoqué, que l'inventaire est incomplet en raison de la période à laquelle il a été réalisé. Un nouvel inventaire sera dressé, au moment le plus propice pour le faire, à savoir la période allant de fin mai au 15 juillet.

2) Suite à l'interpellation de Monsieur Schonbrodt,

Je suis particulièrement content que du cas spécifique du projet des Fèchères, vous ayez tiré des généralités qui se passent partout en Région Wallonne, de Mouscron à Arlon, en passant par Liège ou Louvain-la-Neuve. C'était le but poursuivi par notre Collectif, même si cela n'a peut-être pas été assez clair dans mon exposé. Nous savons pertinemment que notre dossier ne trouvera pas de solution aujourd'hui, la décision étant du ressort du Gouvernement. Notre pétition avait pour objectif de tirer la sonnette d'alarme au niveau du Parlement sur le fait que des situations similaires se déroulent un peu partout en territoire wallon, que ce soit pour des projets immobiliers, commerciaux, mixtes ou industriels.

Vous avez relevé le fait que je parle du réseau « Occupons Le Terrain ». Je pense qu'il s'agit en effet d'un moyen facile de se rendre compte de la multiplicité de ce type de projets un peu partout en Wallonie. Même s'il ne représente qu'une toute petite partie visible de l'iceberg, tous les collectifs et comités d'opposition ne connaissant et n'adhérant pas au réseau, et tous les projets présentés à l'heure actuelle ne rencontrant pas obligatoirement une force d'opposition. Néanmoins, je ne peux qu'inviter les membres de cette Commission de visiter le site internet du réseau (www.occuponsleterrain.be) afin qu'ils puissent avoir une image de la situation actuelle et des problématiques que posent ces nombreux projets immobiliers en termes d'aménagement du territoire, d'accaparement des terres ou encore de préservation de la biodiversité.

Enfin, sur le thème des enquêtes publiques, je ne peux que vous donner mon point de vue de citoyen. Et de fait, la situation est problématique. Que ce soit sur base de l'accès à l'information, du volume de documents à analyser et des compétences nécessaires pour ce faire, des délais très limités de réponse à l'enquête, du contenu parfois biaisé de certaines études d'incidence, ... Bref, la tâche est plus qu'ardue pour le citoyen. Alors que d'un autre côté, les promoteurs sont des spécialistes dans ce domaine, s'entourent de compétences spécifiques (juristes, ...) pour construire leur dossier et travaillent plusieurs mois voire plusieurs années (dans notre cas bien précis depuis 2016) à cette élaboration. Et le citoyen quant à lui ne dispose que de 15 ou 30 jours selon les cas pour analyser ce dossier et y répondre de manière raisonnée et argumentée. Il y a là clairement une énorme disproportion en défaveur du citoyen. Et peut-être une piste à creuser en termes de délais accordés.

3) En réponse à l'interpellation de Madame Delporte,

Vos propos ne font que confirmer le bien-fondé des revendications plus générales que porte le Collectif.

En effet, selon nous, une politique de l'aménagement du territoire efficace et raisonnée ne peut qu'aller de pair avec une réflexion plus approfondie de la politique du logement. Que ce soit en termes de rénovation du bâti existant, ou même en prenant de l'avance sur l'objectif de « Zéro artificialisation nette » en étudiant la possibilité de légiférer sur la réhabilitation des friches, qu'elles soient commerciales ou industrielles.

La crise environnementale, ainsi que le dérèglement climatique qui en découle, nous pousse à nous investir dès aujourd'hui dans une réflexion approfondie sur ce qui peut être fait. En tant que citoyens,

nous ne pouvons que constater que dans cette réflexion, les choses les plus basiques sont parfois négligées pour ne pas dire faites en dépit du bon sens.

Je ne citerai qu'un seul exemple : l'empreinte carbone. On légifère à tous les niveaux (européens, fédéraux, régionaux, communaux) par tous les moyens pour diminuer notre empreinte carbone : industrie, diminution du recours aux énergies fossiles, normes d'isolation et j'en passe. Or on oublie totalement la base : les arbres et prairies permettent, pour partie bien sûr, de réguler de manière naturelle cette présence de carbone. Et cela totalement gratuitement, et avec d'autres nombreux bénéfices, notamment en termes de santé publique. Et pourtant, on a abattu sans raison valable les arbres le long des autoroutes, ou on laisse les promoteurs accaparer de vastes étendues de forêts, de terres agricoles et de zones vertes pour une urbanisation galopante, pas toujours nécessaire ni justifiée.

Dès lors, n'est-il pas temps de raisonner de manière plus globale sur les thématiques du logement et de l'aménagement du territoire, en ne négligeant pas les bases ? Peut-on envisager d'autres politiques que celles menées à l'heure actuelle ? Portés par les souhaits citoyens à ce niveau, vous êtes les personnes les plus à même d'apporter une solution raisonnable et raisonnée à cette problématique.

4) En complément de la réponse à l'interpellation de Monsieur Dodrimont,

Je ne voudrais pas que le terme « spéculation » que j'ai utilisé, et qui a l'air de vous avoir froissé ainsi que Madame Laruelle, soit mal compris. Cela n'est certainement pas dans une vision péjorative que cela a été énoncé. Bien au contraire. La définition de la spéculation immobilière désigne toutes les formes de spéculations relatives « à un fonds de terre, à son exploitation, à son imposition » quand des agences immobilières ou foncières, des banques ou des individus (Propriétaires fonciers ou acheteurs de foncier) cherchent à tirer des avantages financiers et/ou fiscaux et/ou politiques de la propriété foncière ou d'un bien immobilier existant ou potentiellement existant. Au sens étroit de l'expression, la spéculation porte sur les terrains à vocation agricole, minière, touristique, urbaine ou ayant vocation de protection de la nature.

Dans le cadre du projet qui nous concerne, je pense que nous sommes tout à fait dans ce cas d'espèce. Via de simples vérifications au Moniteur Belge et à la Banque Carrefour des Entreprises, vous pourrez constater que la SRL LES FECHERES est une émanation de la SA Fijeti qui elle-même a fait l'objet d'une scission partielle pour créer la SA Bruyère. Déjà 3 sociétés, avec les mêmes administrateurs à leur tête (dans le cas de la SRL FECHERES, la société Herpain Urbis s'est associée à la SA Fijeti en tant que maître-d'œuvre du projet). Donc 3 sociétés pour un seul projet. Avec à chaque fois des sessions d'actifs financiers et/ou de parcelles (notamment à Coutisse, Andenne et Haltinne). Ce qui démontre, à suffisance, que le projet de Mont n'est qu'un simple maillon d'un ensemble beaucoup plus vaste de projets immobiliers en tous genres. Et je ne parle ici que d'un « petit promoteur » par rapport à d'énormes groupes ayant pignon sur rue au niveau régional ou national.

On peut donc bien parler de spéculation immobilière, sans pour autant que ce soit dégradant. Ce sont des entrepreneurs qui prennent également des gros risques sur le plan financier, qui font vivre notre économie et sont pourvoyeurs d'emplois, entre autres dans le domaine de la construction et des matériaux. C'est tout à leur honneur. Mais la question qui se pose dès lors, au vu des arguments développés lors de cette séance de la Commission, est de savoir de quel côté penche la balance entre les profits financiers de ces entrepreneurs et les enjeux planétaires de la protection de l'environnement

et du dérèglement climatique ? N'est-il pas temps de réfléchir « out of the box » et d'aborder toute cette thématique en regard des enjeux de 2024 et des années à venir ?

Enfin, et je terminerai par là, j'ai bien parlé de la SRL LES FECHERES. Ce n'est pas une erreur de ma part. Même si je ne l'ai pas abordé dans ma présentation, il vous faut savoir que la SA LES FECHERES, demanderesse du permis d'urbanisme, n'avait aucune existence légale au moment où elle a introduit son dossier auprès de la Commune d'Yvoir. En effet, au moment de l'enquête publique, soit deux mois plus tard, seule la création de la SRL LES FECHERES avait été publiée au Moniteur Belge, et les statuts de cette dernière n'avaient pas été modifiés à l'époque et ne le sont peut-être toujours pas au moment où je vous parle, n'ayant pas vérifié cet état de fait dernièrement. Si cette erreur de dénomination ne constitue pas un motif rédhibitoire à l'octroi du permis d'urbanisme, cela n'en est pas moins qu'une indécatesse, voire une irrégularité. Une de plus, à ajouter aux nombreuses autres que j'ai déjà évoquées.

5) En réponse à l'interpellation de Madame Cremasco,

En ce qui concerne le fait que la parcelle fasse partie des centralités reprises dans l'Atlas publié par la Région, je ne peux honnêtement pas vous répondre. Je reprendrai donc les propos du Bourgmestre Evrard qui nous a expliqué, suite à des interpellations du Conseil Communal par le Collectif, que le village de Mont n'était pas considéré comme une centralité telle que définie pour la Commune d'Yvoir. J'en déduis que la parcelle concernée, située sur le territoire de Mont, ne fait donc pas partie d'une centralité. Mais cela reste bien sûr à confirmer. Et les différents avocats mandatés, tant à titre privé par certains riverains que collectivement par notre ASBL, se pencheront plus que certainement sur cette question. Néanmoins, s'il se confirmait que le village de Mont ne constitue pas une centralité, n'avons-nous pas ici l'exemple concret de la nécessité d'implémenter un cadre légal contraignant afin d'assurer le respect de ces centralités par les communes ?

Je confirme le fait que j'ai procédé à un raccourci, qui peut être source de confusion, entre la possibilité d'absence d'indemnisation et la modification du plan du secteur. En effet, il faut savoir que l'argument « la Commune devra verser une indemnisation au promoteur si le projet ne se fait pas » nous a maintes fois été opposé depuis le début de notre parcours. Cette rumeur, infondée en vue de l'article du CoDT invoqué, a parcouru l'ensemble de nos élus et services communaux. Le Collectif souhaite donc l'éclairage de la Commission sur l'applicabilité de cet article dans le cas d'espèce.

Dans un deuxième temps, si le Collectif parvient bien sûr à obtenir le refus d'urbanisme quant au projet, nous envisageons de demander à la Commune de réviser le statut de la parcelle concernée. Comme évoqué plus en avant dans cette audition, le promoteur nous a confirmé en réunion de concertation s'être engouffré dans la brèche de l'absence de révision du statut de la parcelle pour présenter son projet. Nous ne connaissons pas encore ni la procédure exacte, ni ses tenants et aboutissants, mais sommes déterminés à « aller jusqu'au bout » pour protéger définitivement cette parcelle, qui dans la réalité des faits, n'est nullement constructible sans entraîner des multiples dangers à divers niveaux déjà maintes évoqués aujourd'hui. C'est donc uniquement dans cette optique que j'ai parlé de modification du plan de secteur, peut-être à mauvais escient ou avec un risque de confusion.

Enfin, pour ce qui est de l'information reçue par le promoteur lors de l'achat de la parcelle, je ne sais pas réellement vous répondre. C'est vrai qu'il s'agit d'une question très délicate. La seule information dont le Collectif dispose est qu'il y a eu plusieurs achats : en premier lieu la parcelle principale où doit prendre place le projet. Et puis plusieurs autres petits morceaux, permettant notamment le placement des voiries évoquées. Les informations reçues par le promoteur lors de ces divers achats ont peut-être été différentes. Mais ce qui est certain, et on en revient à un des nœuds du problème, c'est que ce projet repose pour partie sur un permis accordé en 1962, périmé de fait en 1970. Les préoccupations qui étaient à la base de l'octroi du permis en 1962 ne sont plus du tout les mêmes en 2024, au vu de tout ce qui a été débattu au cours de cette audition.

En vous remerciant de la bonne attention portée à ce complément de réponses, je vous prie de croire, Monsieur Le Ministre, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Député(e)s, en l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Geoffroy Mirgoux
Rue du Fraichaux 70
5530 Mont.