

An aerial photograph of a mountain slope. A wide, green ski piste runs vertically down the center of the image. The slope is covered in a mix of green grass and patches of brown earth. The surrounding area is densely forested with evergreen trees. The sky is not visible.

**PROPOSITION DE PROJET
POUR LA PISTE DE SKI DU MONT DES BRUMES**

**LE
RETOUR AU
MONT DES
BRUMES**

Le contenu de ce document est la propriété de Didier Rensonnet Cabanade.
Merci de ne pas le diffuser, l'utiliser ou le reproduire sans mon autorisation écrite.

Raphaël Dugaillez (www.senselia.be)

facilitera la communication pour cette réunion
sera **modérateur** de la soirée en qualité de **médiateur agréé**



**MÉDIATION
AGRÉÉE**

TIMING

19h10 : Accueil et présentation des intervenants par Raphaël Dugailliez

19h15 : Mot du président de l'ASBL Piste de ski du Mont des Brumes

19h20 : Le cadre légale présenté par Renaud Daele

19h25 : Présentation du projet par Didier Rensonnet

20h10 : Pause, apéro et collecte des questions

20h25 : Séance question réponse

21h30 : Fin de la réunion



STOUMONT

Point de vue NATURE !

INTRODUCTION

Pour le commune,

Didier GILKINET

(Le discours de Didier Gilkinet est disponible ici : <https://youtu.be/SCivuzAGNrY>)



HISTORIQUE & CONTEXTE

Pour l'ASBL « Piste de Ski du Mont des Brumes »

Le président : Gaëtan Depierreux

(Le discours de Gaëtan Depierreux est disponible ici : <https://youtu.be/BKq3YN5NKLo>)

LE CADRE LEGAL

Pour le bureau
d'architecture



Renaud Daele

Administrateur

(Le discours de Renaud Daele est disponible ici :

<https://youtu.be/QdEKy3S9JRs>)



Expérience



Personnel



Références



Certification



Bâtiments
industriels



Zone d'activités
économique



Bureaux



Logements



cabanade

Didier Rensonnet
Rue Moraifosse, 12
4802 Heusy
Belgique

Tél. : +32 (0) 483 39 36 37
Mail : info@cabanade.be
Web : www.cabanade.be

Présentation du porteur de projet

Je m'appelle **Didier Rensonnet**.

Je suis menuisier spécialisé dans la création de logements insolites.

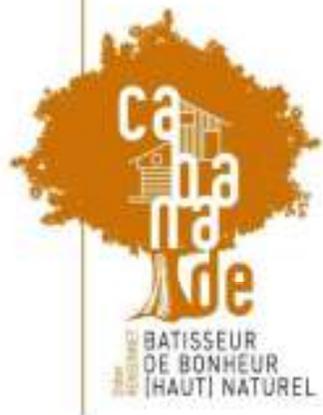
J'ai 50 ans et je suis papa de 3 enfants : Clémentine 18 ans, Margot 17 ans et Roméo 15 ans.



J'habite Verviers / Heusy.

Je suis licencié en informatique de l'université de Namur. J'ai travaillé 17 années en tant qu'indépendant dans le développement d'applications sur mesure chez ESI Informatique à Verviers. J'étais responsable de l'équipe « développement » composée de 8 personnes.

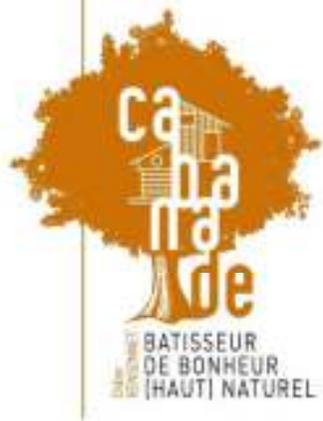
Ensuite, j'ai eu besoin de quitter le virtuel pour reprendre contact avec la terre. J'ai suivi la formation de menuisier pendant 3 ans et j'ai trouvé mon bonheur dans le bois.



Avec mon activité « Cabanade », depuis 10 ans, je me suis spécialisé dans la construction artisanale de logements insolites de tourisme ou de loisirs.

Voici quelques-unes de mes réalisations, également visibles sur www.cabanade.be :





Je suis particulièrement sensible à la dimension éthique, au **respect de l'environnement**, à favoriser les projets locaux et à vivre en harmonie avec la nature.

J'ai pratiqué le **scoutisme** pendant 15 années. Mes 3 enfants sont maintenant dans les mouvements.

Je suis membre actif de la **coopérative** Vervicoop, le « super marché » bio et local de Verviers.

Je pratique le trail et le VTT.

Je suis un **amoureux de la montagne** depuis mon plus jeune âge. Alors, si j'ai l'honneur de placer mon énergie à sublimer la montagne du Mont des Brumes, j'en serai ravi.

Je travaille avec la banque Triodos, classée n°1 dans l'éthique des banques. La banque Triodos s'est donné pour mission de contribuer à une société qui défend la qualité de vie et qui place l'humain au cœur de ses préoccupations.





Je mets un point d'honneur à payer mes factures et j'évite les dettes.

Je choisis d'épargner plutôt que de contracter des emprunts.

Le projet décrit dans ce document mûrit depuis plusieurs années. J'ai déjà introduit spontanément un projet similaire sur la commune de Spa il y a trois ans qui n'a malheureusement pas été suivi par la commune.

Je travaille actuellement en personne physique avec un ouvrier stagiaire.

Pour ce projet, je devrai constituer une société dont l'objet principal sera l'accueil touristique, ainsi qu'une **équipe de 4 à 6 personnes** : 2 à 3 menuisiers stagiaires, un électricien/plombier, une aide administrative et logistique. Dès que les locations commenceront, j'aurai aussi besoin d'un responsable multilingue pour le site web, les contacts téléphoniques et l'accueil.



Si le projet devait démarrer aujourd'hui, voici une partie de

l'équipe prête à m'accompagner :

Isabelle
Logistique & Secrétariat
Support néerlandais et anglais

Nadine
Aide administrative
Support allemand

Roméo
Apprenti menuisier

Christophe
Apprenti menuisier
Cogestionnaire du projet

Yannick
Menuisier

Jean-Luc
Toiture, Electricité,
Chauffage, Finitions



Didier
Menuisier
Gestionnaire du projet

...ET POURQUOI PAS VOUS ?





LE PROJET (en 4 axes)

Espace collectif polyvalent



Restauration, plaine de jeux et promenades



7 logements touristiques pour couples ou familles



Activité de glisse ou descente





La philosophie du projet

*L'objectif clairement affiché du projet est de **faire vivre et revivre le Mont des Brumes** en (re)donnant accès aux villageoises et villageois au travers d'infrastructures orientées vers la détente et la nature.*

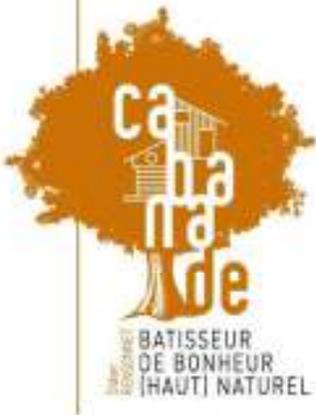
D'où le titre de ce projet « Le retour au Mont des Brumes »

Créer une dynamique de vie et de partage.

Dans le projet du Mont des Brumes, ce n'est pas seulement la construction des cabanes qui m'attire.

La construction de la nouvelle Godille et de l'espace polyvalent me motive tout autant.

Et mieux encore, on dit souvent de moi que je suis un « **rassembleur** ». C'est donc l'ensemble du projet qui va rassembler citoyens, jeunesse et amateurs de nature qui me motive globalement.



La construction des 7 logements de loisirs (pour couple ou famille) assurera la pérennité du projet sur le site du Mont des Brumes. La rentabilité du projet et sa survie à long terme en dépendra. En effet, l'espace polyvalent, les promenades, la plaine de jeux, l'espace pour les animaux et même le restaurant/caféteria qui sera mis en location sont des éléments essentiels pour la nouvelle vie du Mont des Brumes mais qui n'amèneront que peu de rentabilité.

Une activité glisse viendra également compléter l'offre afin de profiter pleinement de la pente.

Le projet se veut autant **écologique** que possible :

- Eviter le béton tant que possible
- Matériaux de construction écologiques
- Bardage en bois et toitures végétales
- Toilettes sèches pour tout ou partie des chalets (à voir avec l'étude technique si la station d'épuration dispose de suffisamment de matière pour fonctionner de façon optimale et entretenir les bactéries)
- Récupération des eaux de pluie
- Musique et bruit limité à la sphère familiale
- Incitation à l'utilisation des poubelles de tri
- Nichoirs & mangeoires pour les oiseaux
- Intégration de plantes d'intérieur pour améliorer la qualité de l'air
- Douches à débit réduit
- Produits de douche et de nettoyages écologiques et zéro déchet
- Espace de compostage
- Entretien de l'étang



Un accent tout particulier sera mis en place pour **faire vivre les locaux** :

- Le restaurateur et ses aidants
- Les producteurs de produits locaux, majoritairement proposés à la consommation
- La personne d'entretien pour le nettoyage des logements et du restaurant
- Les prestataires de services (location de VTT, promenades guidées, Fromenade, trottinettes, massage et soins du corps)
- Le traiteur
- Les étudiants présents pour la haute saison
- Toutes personnes souhaitant participer / aider au projet





Planning estimé :

2025

- **Aujourd'hui 18/03/25** : réunion informelle et volontaire pour présenter une esquisse et l'intention du projet.
- Ajustement du projet suite aux remarques constructives de la réunion du 18/03
- **Etudes technique**, création des plans d'architectes, rédaction de la demande de permis.
- Dépôt d'une demande de permis unique (mi 2025) (=Permis d'urbanisme + Permis d'environnement) (Procédure obligatoire de 6 mois)
- Annonce de projet sur base des plans définitifs dans la procédure de demande de permis

2026

- Obtention du permis unique
- Aménagements fonctionnels et esthétiques de la Godille et mise en location comme cafétéria/salle de réunion
- **Viabilisation du terrain** en préparation des futurs aménagements (Eau, électricité, destruction bâtiments non utilisés, traitement eaux usées, parking, remonte-pente, chemin piétonnier, ...)

2027

- Construction des 3 chalets de montagne

2028

- Construction de 3 chalets de montagne

2029

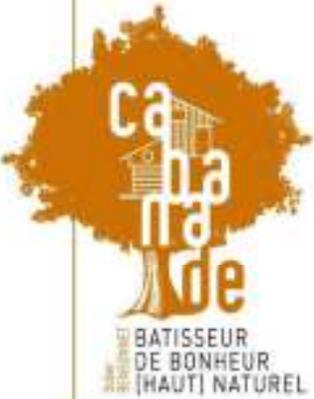
- Construction du dernier chalet de montagne
- Construction de mon logement
- Démolition de l'ancienne Godille et préparation des fondations de la nouvelle Godille.

2030

- Construction de la **nouvelle Godille** pour en faire un restaurant / brasserie (Terrasse, plaine de jeux, aménagement de l'étang, ...)

2031

- Construction de l'espace collectif polyvalent et activité glisse



Viabilisation du terrain :

La viabilisation du terrain est probablement **l'étape la plus complexe**. Elle devra être étudiée minutieusement car elle assurera la pérennité du domaine par la suite.

Parmi les travaux à réaliser :

- Système de **collecte des eaux** de pluie et pose d'une grande citerne à eaux de pluie en amont.
- L'eau de consommation serait amenée en bouteille dans les logements.
- Installation d'un remonte-charge / **remonte personnes** sur rail et télécommandé qui pourra être utilisé pendant les travaux, et après les travaux pour amener les clients à leur logement par la suite. Il offrira aussi l'accès aux logements aux personnes à mobilité réduite. (Le chemin public qui traverse la piste ne sera évidemment pas obstrué)
- Création d'un **chemin** piétonnier permettant de monter et descendre la piste à pied.
- Création d'un **parking** vert et drainant en lieu et place de la prairie actuelle.
- Ajout d'aires de croisement ou d'un feu rouge à l'entrée et la sortie de la **route d'accès**
- Tranchée sur la hauteur de la piste pour les impétrants : eaux usées, arrivées d'eau et électricité.
- Pose d'une **station d'épuration** des eaux usées adaptées au nombre maximum de location + usage du restaurant.
- Terrassement et fondations éventuelles pour les futurs logements.
- Démolition des constructions non utilisées / nettoyage du terrain



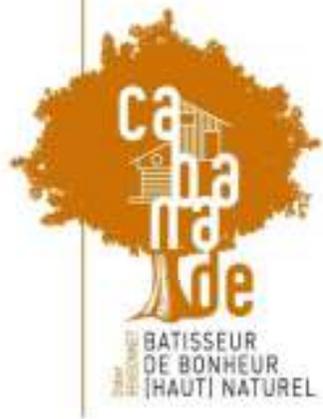
Exemple de rail à peindre pour impact visuel réduit



Exemple de parking vert drainant



Exemple de pelleteuse adaptée au travail en pente forte



Premier axe du projet : Les chalets

Nous visons la **qualité** avec des bons matériaux et l'**unicité** avec des logements qu'on ne retrouve pas ailleurs.

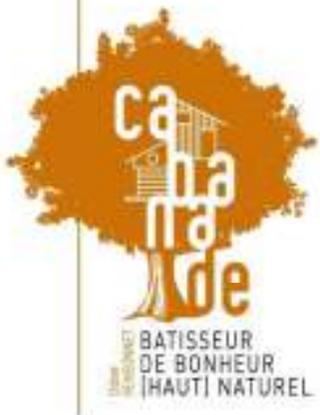
Nous visons l'**intégration** dans la nature avec des logements répartis sur la hauteur de la piste de ski et avec une toiture végétale.

Cela permettra aux locataires du haut de ne pas voir ceux du bas et inversement. Chacun aura son intimité.

Enfin, nous visons le **confort** et la réalisation des rêves avec des éléments dont on ne dispose pas tous chez soi : bain sur terrasse, sauna, cuisine rustique, espace lecture, coin salon face au poêle à bois, jumelles d'observation ou télescope, balançoire suspendue ou un hamac, ...

Tous les logements seraient quoi qu'il arrive basés sur le thème de la montagne. Par exemple avec des volets rouges et des géraniums rouges aux fenêtres.

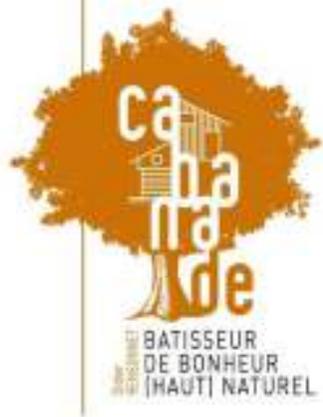




**Proposition de disposition des chalets,
du parking, de la plaine de jeux, du chemin de montée et du restaurant**



(Parking ? Endroit non définitif car hors du terrain de l'ASBL)



Plusieurs types de logements sont envisageables :

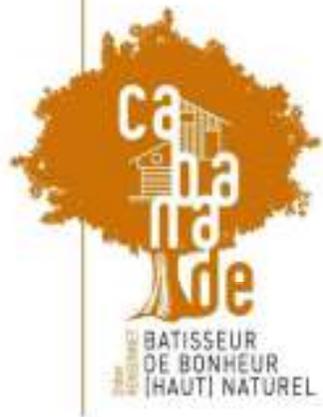


Chalets en bois pour créer un effet montagne



Ici, un exemple de chalet avec baie vitrée et terrasse à l'avant pour profiter de la vue. Sans fenêtres à l'arrière pour préserver l'intimité des autres locataires

Un de ces chalets pourrait être un chalet très rustique sans électricité et sans chauffage central. Un logement où on s'éclaire à la bougie, où il est nécessaire de faire un feu pour chauffer son eau sanitaire et pour se chauffer. Il y a un public qui est intéressé par un retour aux essentiels.



Autre possibilité, la maison semi-enterrée.

Avantages : très peu visible, assez rare, chaleureuse.

Inconvénients : nécessitera un terrassement important avec béton
et un mur de soutènement.



Des maisons de hobbit seraient possibles aussi.
Avantages : très peu visibles, uniques, chaleureuses.
Inconvénient : Idem photo précédente



Et pourquoi pas reproduire les copies conformes des maisons du Seigneur des anneaux ?

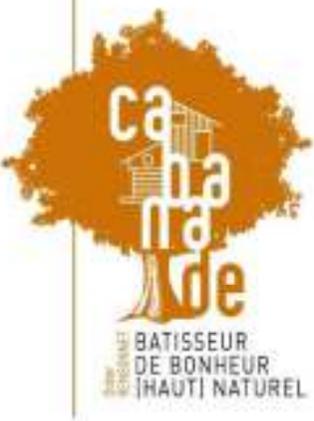
Voici des exemples d'aménagements intérieurs chaleureux qui donnent une idée du style que nous voudrions proposer



3 logements de 2 personnes + 4 logements de 4 personnes = maximum 28 personnes

Tous les logements et installations seront certifiées conformes par l'organisme agréé tel que Vinçotte. Une visite annuelle de contrôle est obligatoire.

Le service prévention des pompiers déterminera les conditions d'exploitation.



Second axe du projet : La Godille

Se restaurer, se promener et jouer

2025

Afin de **rendre la cafétéria actuelle plus esthétique**, nous procéderons à certains travaux de menuiserie intérieure :

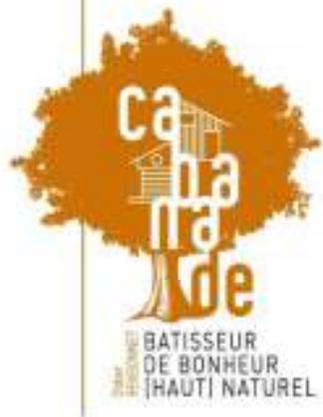
- Ajout de tables de restaurant, chaises et luminaires
- Remplacement des châssis endommagés
- Placement d'un poêle à bois
- Amélioration esthétique du bar et de la cuisine

La cafétéria serait donc **disponible à la location**.

Nous réfléchissons à un système de réservation qui donnerait une priorité aux citoyens des villages voisins ou des citoyens de la commune.

Si le timing le permet, nous pourrions déjà créer la plaine de jeux à cette étape ainsi que la mise en place des promenades, du chemin piétonnier qui gravit la piste et la location des ânes.

Le bâtiment a été remis aux normes d'électricité récemment.



2030

L'idée est de **reconstruire une toute nouvelle Godille** afin de disposer d'un bâtiment qui répond aux normes d'isolation actuelles et qui soit fonctionnel pour accueillir un restaurateur. Nous souhaitons créer un endroit où il fait bon vivre aussi bien en été avec une belle terrasse qu'en hiver avec une ambiance chalet et feu ouvert.

La gestion de la brasserie / restaurant sera **confiée à un restaurateur local**. La Godille sera proposée à la location. Nous privilégierons un restaurateur qui travaille avec des produits locaux et qui indique la provenance des aliments.

Nous imaginons très bien une terrasse autour de l'étang.





Afin de viser tous les publics, nous voulons proposer plusieurs **balades fléchées** de 3 à 20 kilomètres, avec et sans dénivelé, accessibles aux poussettes.

Des tracés VTT seront également disponibles.

La Fromenade (balade avec fondue, www.lafromenade.be) pourrait aussi faire du Mont des Brumes un lieu de départ.

Pour les groupes, un guide nature ou un herboriste pourrait également proposer des balades organisées.

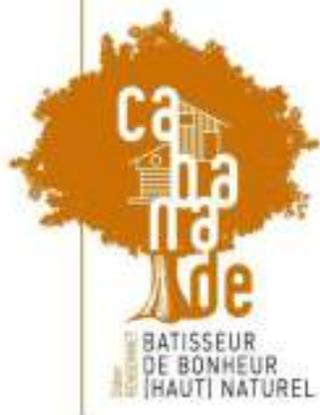
Autre élément important, le Mont des Brumes est à 500m du GR5 qui est l'un des GR le plus parcouru en Europe. Il démarre des Pays-Bas et se termine à Nice. Le Mont des Brumes pourrait donc devenir une étape de logement ou de restauration pour les randonneurs. Une aire de bivouac pourrait être envisagée.

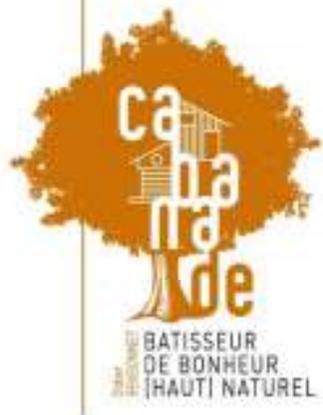


Enfin, pour compléter le cocktail gagnant, une **plaine de jeux** en bois de robinier sera installée.

Le robinier est le seul bois européen qui dispose des mêmes qualités que les bois exotiques. Il est garanti 25 ans dans l'eau. Il provient principalement de France, d'Allemagne et de Roumanie.

Par son aspect tordu et non rectiligne, il confère aux plaines de jeux un aspect brut, naturel et rustique qui fait le bonheur des enfants et des parents.

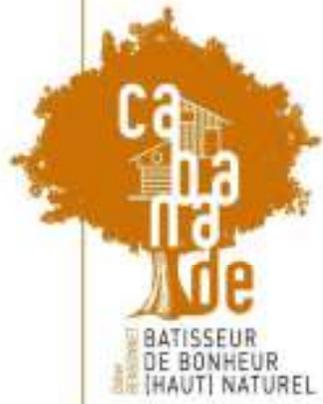




En complément, je rêve depuis longtemps d'une collection de vélos originaux, excentriques et bicornus qui pourraient être mis à disposition des enfants et des adultes sur un mini circuit avec bosses et obstacles situé juste à côté de la terrasse de la Godille.

Un pensionné soudeur à l'esprit créatif et tordu pourrait m'accompagner dans ce projet.





Troisième axe du projet : Espace communautaire polyvalent

Nous souhaitons créer un espace barbecue et four à pizza couvert. Nous rêvons d'une grande salle ovale avec un grand feu et une toiture végétale.

L'espace disposera d'un système de location donnant la priorité aux villageois.



2 ou 3 petits barbecues d'extérieur pourraient aussi être envisagés



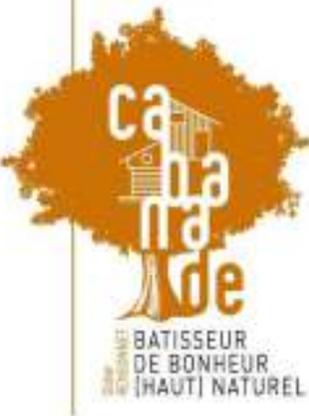
L'objectif est de pouvoir rassembler **30 personnes assises maximum**. Cet espace pourrait se présenter sous forme d'une structure en bois similaire aux logements présents sur le terrain afin de maintenir l'intégration à la nature et la cohérence du lieu.

Il pourrait servir à :

- Des cours de yoga ou de sport doux
- Des séances de relaxation, des soins particuliers
- De la méditation
- Des cours de cuisine donnés par un herboriste (une cuisine serait nécessaire)
- Un dîner de groupe ou de famille
- Une salle pour les écoles qui pratiquent l'école du dehors ou les classes vertes
- Conférence, débats, discussions
- Cours de dessin
- Séance de dégustation des produits d'un ou plusieurs producteurs locaux

▪ ...





Quatrième axe du projet : Activité de glisse ou de descente

! IMPORTANT ! Il est très probable que cette partie du projet fasse l'objet d'une demande d'un second permis ultérieur et donc d'une seconde consultation. En effet, l'activité glisse n'est pas encore définie et il faudra nécessairement trouver une activité compatible avec les locataires des chalets.

De nombreuses activités sont possibles sur une piste de ski en dehors des périodes neigeuses.

Selon les souhaits des villageois, selon les souhaits de l'ASBL et selon les finances disponibles, nous pourrions proposer une activité ludique de descente sur la piste de ski.

Cette activité devra nécessairement préserver le calme, la flore et l'esthétique du lieu.

Voici quelques activités possibles :

Ski d'été



OU Tyrolienne



OU Déval'Kart



OU Descente en bouée



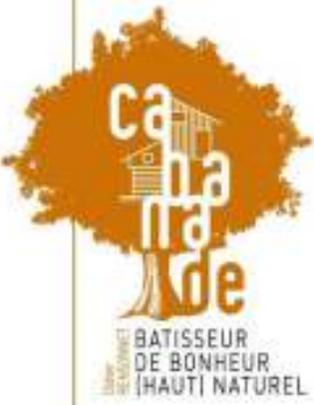


Mon logement

J'envisage la construction d'un petit logement (+/- 70m²) pour que je puisse y vivre. Ce logement serait dans un style « chalet de montagne » comme les autres constructions.

Au jour actuel, je ne sais pas encore s'il est préférable que je transforme un des bâtiments existants, que j'aménage une partie de la Godille ou que je construisse du neuf.

Il est tout à fait possible que mon logement fasse partie intégrante de la nouvelle Godille de sorte à ne pas multiplier les bâtiments sur place. Ce point sera précisé lors de l'étude technique.



Le remonte-pente :

Avant de démonter les deux remonte-pentes actuels, nous voudrions nous laisser une année pour prendre la bonne décision de les démonter ou pas.

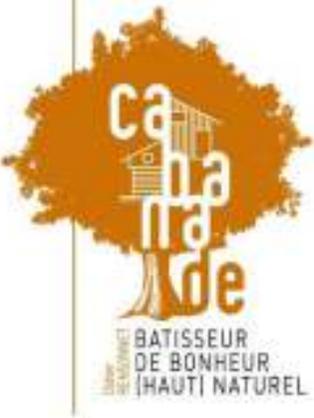
Nous voudrions en effet prendre le temps de contacter le / les fabricants et rencontrer les techniciens pour savoir s'il est envisageable de conserver un des deux remonte-pentes en l'adaptant en télésiège fixe siège unique ou en un tire-siège sur rail.



Cela permettrait par exemple d'envisager une terrasse panoramique tout en haut de la piste de ski, terrasse où les visiteurs pourraient profiter de la vue et consommer la boisson qu'ils auraient emportée du restaurant « La Godille ».

Le remonte-pente pourrait être utile à la future piste de luge ou à la tyrolienne.





Le terrain

L'aspect sauvage du terrain serait conservé et même amélioré.

Voici quelques adaptations que nous souhaiterions :

Transformer le terrain en un **champ fleuri** en tout ou en partie.

Si le sol convient et que c'est autorisé, introduire des fleurs de montagne.

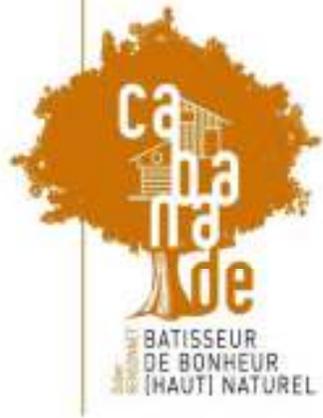
Création d'un **chemin piétonnier** qui permettra de monter en haut de la piste.



Ce chemin permettrait notamment de monter aux logements avec un âne qui porte les bagages. Cela ajouterait un côté unique au site.

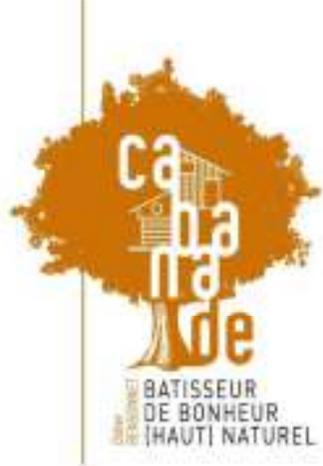
Ajout de **meublement de montagne** : bancs de repos et fontaine





Associer un ou plusieurs **artistes** au projet en exposant leurs œuvres





Effets sur l'environnement

Effets sonores

Les chalets étant réservés aux couples et aux familles avec enfants, et la musique interdite à l'extérieur, il ne devrait pas y avoir de nuisances sonores. Toute fête ou activité bruyante en soirée sera également interdite.

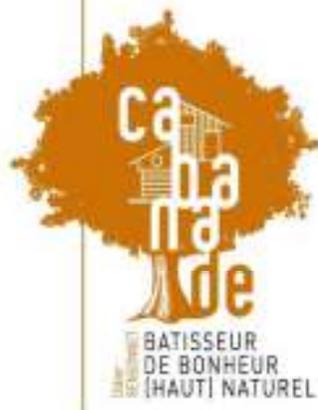
Le restaurant n'occasionnera pas de bruit non plus à l'exception des clients qui parlent et qui rient. Sauf cas tout à fait exceptionnel, la musique ne sera autorisée qu'à l'intérieur.

L'espace polyvalent, quant à lui, sera prioritairement destiné aux activités de journée : réunion guide nature, yoga, salle de cours, de conférence, local pour l'école, etc. Les réunions de famille ou d'entreprises seront également autorisés. Toute fête avec de la musique sera interdite.

Enfin, sauf cas tout à fait exceptionnel, l'activité glisse ne sera ouverte qu'en journée.

Effets sur les eaux

Le site dispose d'un captage des eaux de surface autorisé et calculé avec un débit de 125 litres / heure, soit 3000 litres par jour.



Voici une estimation des consommations en eau :

Restaurant :

Données : 50 places assises maximum
 50 places supplémentaires en terrasse par beau temps
 2 services par jour : midi et soir
 Ouverture 5 jours / semaine
 2 WC pour les clients + 1 WC pour le personnel
 Lave-vaisselle professionnel

	Calcul	Jour	Semaine
Consommateurs : 20 lave-vaisselle / jour	20x91	1801	9001
Eviers et eau cuisson	5x401	2001	10001
WC (1 client / 2)	50x91	4501	22501
Nettoyage	4x20L	80L	400L
TOTAL			45501

Chalets :

Données : 4 chalets de 2 personnes
 3 chalets de 4 personnes
 Douches avec pommeaux économes en eau
 4 chalets avec baignoires extérieures de 400 l, vidées 1 fois par mois
 1 chalet avec cuisine équipée et lave-vaisselle
 Tous les autres chalets avec kitchenette et évier de vaisselle
 Pas de machine à laver
 Chalets loués un jour sur deux

	Calcul	Jour	Semaine
Consommateurs : Douches (limitée à 50 l/j)	20x501	10001	35001
Baignoires extérieures	400L / 4		100L
1 lave-vaisselle	20L	20L	70L
Toilettes sèches	0x2x9L	0L	0L
7 éviers	7x20L	140L	490L
TOTAL			41601

Mon logement :

Consommateurs : Douche (5 douches / sem.)		1001	7001
Baignoire (2 bains / sem.)		200L	400L
1 lave-vaisselle / 2 jours		20L	70L
Evier		40L	200L
WC		2x20L	280L
TOTAL			1730L

TOTAL général			10 440L / semaine
Production du captage	24/125L	3000L	21 000L / semaine



+ collecte des eaux de pluie

Avec une citerne à eau de pluie/ruissellement, de 30 000L, on couvrirait les besoins en eau de l'entièreté du site.

TOUTES les eaux usées du site seront collectées et traitées dans une station d'épuration. Les dernières évolutions en matière de station d'épuration permettent de récupérer une eau considérée comme propre.

L'eau potable sera amenée en bouteille.

En cas de sécheresse, la citerne d'eau sera remplie par une citerne agricole remplie chez le fermier voisin qui dispose d'un accès au réseau de distribution (et donc en dehors de la commune)

Effets visuels

Afin de préserver au maximum l'aspect « vert » de la piste de ski, voici les éléments qui seront mis en place :

- **Toiture végétale** sur tous les bâtiments. Vu du haut de la piste ou vu du ciel, les constructions seront donc presque invisibles.
- Le parking sera un **parking « vert »** où l'herbe a encore la possibilité de pousser entre les alvéoles du béton.
- Activité glisse : nous serons particulièrement attentif à conserver l'aspect vert et naturel de la prairie.
- **La prairie sera conservée** sur l'ensemble du site.
 - Les matériaux utilisés pour les façades des constructions seront principalement du bois et un peu de pierre. Toutes les constructions se baseront sur le thème « chalet de montagne » afin de **créer une harmonie** au sein du site.



Effets liés à la circulation des véhicules

Accès depuis l'entrée de Ruy uniquement. Un feu de circulation alternative sera installé d'une part à la fin du chemin à deux bandes et d'autre part à la sortie du parking.

Le parking se situera dans la prairie au pied de la piste de ski afin qu'il n'y ait pas de véhicules sur le site propre.

Estimation du nombre de places nécessaires :

50 véhicules avec 2 personnes pour le **restaurant**

+ 7 véhicules avec 2 personnes pour les **chalets**

+ 15 véhicules avec 2 personnes pour l'**espace polyvalent**

+ 15 véhicules avec 2 personnes pour l'activité glisse

TOTAL : 87 places.

Effets sur la biodiversité

Comme spécifié dans le chapitre précédent, nous aimerions augmenter le nombre d'espèces de fleurs sur le site et ainsi accroître la biodiversité.

Le site héberge également une orchidée unique ainsi que le « Pipit des arbres », un oiseau migrateur présent chez nous entre avril et septembre qui a besoin d'arbres pour se percher mais qui fait son nid au sol.



Une réunion avec le groupement nature concerné sera organisée pour savoir comment protéger au mieux ces deux espèces.



Autres souhaits

Ce ne sont pas les idées qui manquent pour faire du Mont des Brumes un lieu vivant, unique et centré sur la nature. Toutes ne pourront pas être réalisées mais voici un premier foisonnement d'idées :

- Placer des moutons pour assurer la tonte de la piste.
- Récolter le lait des brebis pour en faire du fromage en confiant ce travail à un berger/transformateur local.
- Créer une tour en bois au sommet de la piste pour inciter à la promenade et admirer la magnifique vallée.
- Créer une bergerie pour héberger et traire les brebis.
- Ouvrir la bergerie aux écoles en en faisant un espace didactique.
- Créer un parcours pieds nus. Un espace complémentaire à la piste de ski serait nécessaire. Activité géniale pour l'avoir déjà réalisée plusieurs fois.
- Proposer des formules « entreprise » avec activités et repas.
- Laisser des artistes décorer un logement et proposer les œuvres à la vente.
- Exposer des œuvres dans la brasserie et les proposer à la vente.
- Disposer d'ânes pour accompagner les promeneurs.
- Avoir des poules pour les œufs de la cuisine du restaurant.
- Création d'un potager
- Création d'un rucher. En confier la gestion à un apiculteur local
- Plantation d'arbres fruitiers





Points positifs du projet :

- **Parfaite intégration des logements dans le paysage**

Les logements seront de type « chalet de montagne » ou « maison de hobbit » dans un style à l'ancienne. La toiture sera végétalisée. Les matériaux utilisés seront presque exclusivement en bois. Rien ne défigurera la beauté du site.

- **Superficie nécessaire minime**

La superficie utilisée par les chalets sera minime par rapport à la superficie totale du terrain. L'impact visuel sera limité et la beauté du site sera préservée.

- **Aspect « prairie » conservé**

Avec le champ fleuri, l'aspect sera même amélioré en beauté et en biodiversité.

- **Quiétude du lieu**

Avec ses 7 logements maximum et le public limité au « couple / famille », le Mont des Brumes restera un endroit calme.

- **Pas de voiture sur le site**

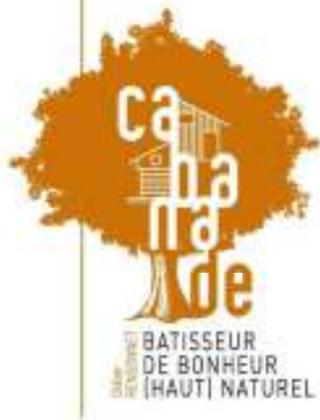
Le parking se situera en dehors du site. La montée au restaurant et aux chalets se fera à pied, avec la remontée mécanique ou à l'aide d'un âne.

- **Réappropriation par les citoyens**

Avec ce projet sur 4 axes, les citoyens des villages voisins et de la commune trouveront forcément un moyen de profiter à nouveau de ce merveilleux site qu'est la piste du Mont des Brumes.

- **Le Mont des Brumes disposera de son concierge**

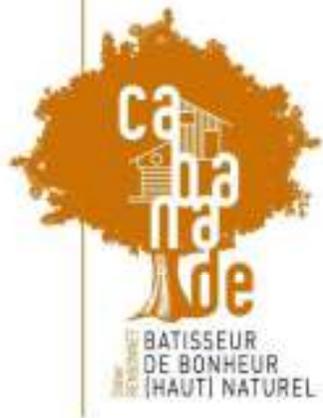
Avec ce projet, Didier Renzonnet serait présent sur le terrain 24h / 24 et 7 jours / 7. Ce qui permettra d'assurer la bonne tenue et la tranquillité du site.



Il est important de préciser que nous sommes au stade de la présentation et de définition du projet qui précède la **phase d'étude technique**.

La phase d'étude technique apportera des réponses et des solutions à tous les aspects techniques du projet. Notamment la gestion de l'eau de captage, la gestion et le traitement des eaux usées, l'électricité, la gestion des déchets, le parking, la remontée mécanique, etc, etc.

Ces données techniques seront disponibles lors de l'introduction de la demande de permis.



Merci pour votre écoute

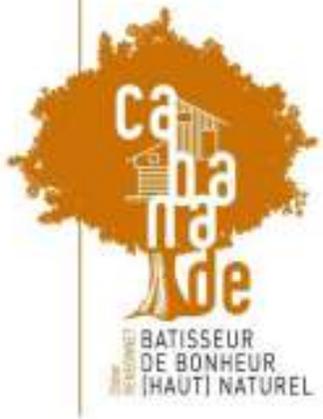
Ce document décrit un projet qui me motive depuis de nombreuses années.

Je suis prêt à en discuter, à l'adapter et à l'améliorer.

Ce document est désormais disponible sur www.montdesbrumes.be

Votre avis compte !

AUPRES DU PORTEUR DE PROJET :	A LA COMMUNE :
<p>Au moyen du questionnaire présent sur www.montdesbrumes.be</p> <p>Par email : didier@cabanade.be</p> <p>Par Whatsapp : 0483 39 36 37</p> 	<p>Vous disposez de 15 jours pour faire part de vos observations et suggestions à la commune :</p> <p>Administration communale de Stoumont Route de l'Amblève 41 - 4987 Stoumont</p> <p>Ou par email à l'adresse : administration.communale@stoumont.be</p>



Séance Questions / Réponses du 18 mars 2025

Retranscription des questions et des réponses

(Notez que l'orthographe des noms de famille peut être erroné)

- *Gérard Dutry (architecte), Moulin du Ruy*

Q : Le bois est un matériau local, mais la pierre aussi, et l'utilisation de ces 2 matériaux représente des obligations urbanistiques majeures : un dialogue avec la commune est-il possible pour favoriser l'utilisation de la pierre ?

Réponse GD : étant donné que nous souhaitons un projet qui soit démontable, nous privilégions le bois, contrairement à la pierre qui représenterait un travail lourd et compliqué à démonter ; nous souhaitons également éviter le béton.

Q : Pourquoi un projet démontable pour un projet d'une telle envergure ?

Réponse GD : le but n'est pas de démonter, nous n'y croyons pas, mais nous en sommes aux balbutiements du projet ; c'est une remarque dont nous pouvons tenir compte.

- *Christian Dumez (président asbl Hameau du Ruy)*

Q : Sensible au captage de l'eau et à l'évacuation des eaux usées, l'asbl s'est battue contre le projet d'hôtel. Vous parlez d'une cafétaria, et nous en revenons au même problème, c'est le même projet que celui contre lequel nous nous sommes battus ! De même, où comptez-vous vider les toilettes sèches ? Et qu'en est-il du rail qui monte la piste ?

Réponse Renaud Daele : aujourd'hui les normes d'épuration donnent des résultats intéressants (épuration tertiaire, lagunage). Il existe le même type de projet à Schönberg (Eifel) : ce projet est à proximité d'une zone Natura 2000, et l'intention est de vérifier que l'incidence potentielle des eaux usées n'impacte pas les sites Natura 2000. C'est le rôle des architectes (la gestion des eaux usées, le captage, ...). Si l'étude révèle que la station d'épuration n'est pas suffisante, il est possible d'ajouter un lagunage pour finaliser la filtration des eaux.

- *M. Lemarquenne*

Q : qu'en est-il de l'approvisionnement en eau ? Ça fait beaucoup de monde ! Avez-vous prévu de tenir compte de la hutte avec les castors ?

Réponse : nous sommes conscients qu'il faut tenir compte de l'approvisionnement en eau en période de sécheresse.

- *F. Margraff, de Ruy*

Q : vous avez parlé d'un projet à Spa qui a été refusé. Pour quelles raisons a-t-il été refusé ?

Réponse RD : le projet à Spa Malchamps a été refusé car souhait de réhabilitation d'un terrain de loisir en collaboration avec l'hôtel Vandervalk pour augmenter la taille de leur site.

- *D. Bruyère, Moulin du Ruy*

Q : êtes-vous certain qu'installer des toilettes sèches dans un restaurant soit conforme ?

Réponse RD : à vérifier en effet.

Q : quel est le budget du projet ? quelle sera la fréquentation nécessaire pour pouvoir rentabiliser le projet ?

Réponse DR : la rentabilité vient de la location des cabanes, qui va financer/supporter les 3 autres projets ; budget 200.000 €

Q : combien de temps et combien de personnes sont prévues pour rentabiliser le projet ?

Réponse DR : 4 ans, en comptant 181 jours de location par an et par chalet, y compris la rentabilisation de la station d'épuration et du reste de l'infrastructure.

- *V. Gillot (Exbomont)*

Q : quand des fêtes, des barbecues sont organisés à la Godille, et que le vent vient du nord, on entend le bruit. Si, pour rentabiliser le projet, il faut faire fonctionner le bar/restaurant, combien de jours par an va-t-il être ouvert ?

Réponse DR : pas encore défini, vous pouvez donner votre avis sur les heures d'ouverture de la Godille via le formulaire en ligne. Par rapport au nombre de personnes qui vont fréquenter l'espace polyvalent, il y aura plus de personnes.

Q : qui organisera les activités de glisse, sport, ...

Réponse : DR en sera responsable, il s'agira d'activités de jour, et ces activités sont encore à définir. Ceci sera étudié avec l'étude d'incidence sur l'environnement.

- *Pierre Delmarmol*

Q : Puisque l'activité de ski s'arrête, qu'en est-il du remonte pente côté gauche ?

Réponse GD : on prend le problème en considération, il doit être démonté, y compris le béton.

Q : à charge de qui se fera ce démontage ?

Réponse GD : ce sera à voir avec le porteur du projet et l'asbl.

DR : comme nous devons démonter le bas, nous ferons d'une pierre, 2 coups.

- x

Q : Comment les marchandises pour le restaurant seront-elles acheminées ?

Réponse DR : le brasseur et les fournisseurs de nourriture viendront avec approximativement 2 voitures tous les 2 jours (camionnette ou 4x4).

Q : et vous, où allez vous garer votre voiture ? Qu'en est-il si des vélos descendent en même temps que les fournisseurs montent ?

Réponse DR : il y a 2 solutions (à vérifier avec Renaud Daele) :

- a. Prévoir des aires de croisement à 2 endroits*
- b. Installer un feu alternatif*

- x

Q : il y a plus de 1.000 lits d'accueil à Stoumont, est-il vrai que l'on ne peut plus ouvrir de nouveaux lits ?

Réponse du bourgmestre : c'est faux, un cadastre est établi en fonction du nombre d'habitants ; quand le ratio est bon, c'est autorisé. Actuellement il n'y a pas de déséquilibre à Ruy.

Lorsqu'un projet de logement de 15 personnes et plus se crée, il y a obligation d'avoir une personne sur place, mais ce n'est pas le cas dans le projet actuel.

Renaud Daele : le logement de l'exploitant est autorisé.

- *Simon*

Q : le projet prévoit un bail de 9 ans, que se passerait-il si on retirait le bail à M. Renzonnet ?

Réponse DR : il n'est pas possible de retirer le bail sauf pour faute grave. Si cela arrivait, un démontage serait prévu.

Réponse GD : des clauses sont prévues dans le bail pour ne pas pouvoir le casser unilatéralement.

- *M. De Quimpe (Andrimont)*

Q : que comptez-vous mettre en place pour assurer la protection de l'orchidée, du pipit, et des castors, qui sont importants pour la biodiversité du site ?

Réponse RD (biologiste et urbaniste) : ce point doit être pris en compte dès le départ, on essaie d'éviter de perturber la faune et la flore, de réduire l'impact ; des mesures de compensation peuvent être mises en place, comme par exemple le déplacement des espèces menacées. Ceci va faire l'objet d'analyses et d'inventaires.

- X

Q : vous faites allusion à différents propriétaires et voisins concernés : comment voient-ils le projet ? Sont-ils prévenus ?

Réponse GD : les propriétaires concernés habitant le village ont tous été prévenus.

- Gérard Dutry (architecte), Moulin du Ruy

Q : vous êtes menuisier, vous aimez le bois, mais quand on parle de problèmes techniques, je constate que vous ne répondez pas facilement (lagunage en pente, ...). Vous donnez l'impression qu'il s'agit de problèmes secondaires, mais ces problèmes sont déterminants pour le projet. L'alimentation en eau est primordiale, et ce ne sont pas de petits problèmes.

Réponse DR : l'étude technique est actuellement au point « zéro », c'est pour cette raison que je ne réponds pas aux questions techniques aujourd'hui. Mais, le but est de faire descendre les eaux usées en bas. Il faut de l'eau et il faut épurer. L'étude technique va démarrer prochainement.

- X

Q : savez-vous que le Mont des Brumes est cerné par les chasses ? Etes-vous au courant que des battues sont prévues durant les périodes de chasse ? C'est un point important pour la sécurité de tous.

Réponse DR : oui nous sommes au courant, nous allons respecter les périodes de chasse.

M. Gilkinet termine la session en abordant un autre projet qui a été refusé. Il explique qu'ici, on est dans le cas d'un projet unique.

La séance Questions / Réponses est retransmise dans son intégralité à l'adresse :

<https://youtu.be/DRNNKO5ip-Q>