



CESE Wallonie

Pôle Aménagement  
du territoire

## AVIS

AT.19.112.AV

Construction de 183 chalets en extension du village de vacances existant « Le Bochetay » à Heure, SOMME-LEUZE

Avis adopté le 06/12/2019

Rue du Vertbois, 13c  
B-4000 Liège  
T 04 232 98 97  
pole.at@cesewallonie.be  
[www.cesewallonie.be](http://www.cesewallonie.be)

## **DONNEES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis d'urbanisme
- *Rubrique:* 55.23.01 (?)
- *Demandeur :* BRICKS AND LEISURE REAL ESTATE
- *Auteur de l'étude :* Pluris scrl
- *Autorités compétentes :* Collège communal

### Avis :

- *Référence légale :* Art. R.82 du Livre I<sup>er</sup> du Code de l'Environnement
- *Date de réception du dossier :* 6/11/2019
- *Délai de remise d'avis :* 30 jours
- *Portée de l'avis :*
  - Qualité de l'étude d'incidences sur l'environnement
  - Objectifs du projet conformément aux objectifs définis par l'art.1<sup>er</sup>§1<sup>er</sup>, alinéa 2 du CoDT
- *Audition :* 3/12/2019

### Projet :

- *Localisation :* En extension du village de vacances existant
- *Situation au plan de secteur :* Zone de loisirs
- *Catégorie de projet:* 1 - Aménagement du territoire, urbanisme, activités commerciales et de loisirs

### Brève description du projet et de son contexte :

Le projet vise l'extension du village de vacances existant (Domaine du Bochetay ou bungalowpark Bochetay) par la construction de 183 chalets. Ce projet est réparti en 6 phases. Il prévoit également le prolongement successif de la voirie de desserte centrale et des parkings le long de celle-ci ainsi que la création des chemins d'accès secondaires aux chalets.

Le projet s'inscrit au sein d'une zone de loisirs qui s'étend dans un massif forestier entre les villages de Heure et de Baillonville le long de la N929 et de la vallée de l'Eau d'Heure. Le domaine existant compte 113 chalets et une première extension (26 chalets) est en cours d'aménagement.

## AVIS

### 1.1. Avis sur les objectifs du projet

**Le Pôle Aménagement du territoire émet un avis défavorable sur le projet tel que présenté.**

Le Pôle s'interroge sur le vecteur juridique repris dans l'étude qui fait état d'une part, d'un permis d'urbanisation et non d'un permis d'urbanisme de constructions groupées et d'autre part, de la rubrique 70.11.01 et non de la rubrique 55.23.01 relative aux « Villages de vacances, parcs résidentiels de week-end, complexes hôteliers et aménagements associés en zone de loisirs au sens de l'article D.II.27 du CoDT de 2 ha et plus ».

Le Pôle estime également que la philosophie du projet, qui perpétue celle du village de vacances des années septante, ne correspond pas aux besoins et attentes liés à la vision sociétale d'aujourd'hui telle que notamment développée dans le Schéma de développement du territoire (SDT) et en application des principes du développement durable (mobilité, accessibilité, énergie...).


Le projet poursuit une logique immobilière sans réelle offre d'activité touristique.

En outre, le Pôle relève l'impact important du projet d'extension sur le milieu forestier, d'autant qu'il s'implante dans ou à proximité de l'axe des forêts fameniennes de la liaison écologique « Massifs forestiers feuillus » définie par l'arrêté du Gouvernement wallon du 9 mai 2019 adoptant les liaisons écologiques visées à l'article D.II.2, § 2, alinéa 4, du Code du Développement territorial (SDT).

Enfin, le Pôle considère qu'indépendamment du projet d'extension, il convient de mettre en ordre les installations existantes et en assurer une meilleure gestion (eaux, déchets, équipements...).

### 1.2. Avis sur la qualité de l'étude d'incidences

**Le Pôle Aménagement du territoire estime que l'étude d'incidences contient les éléments nécessaires à la prise de décision.**



Samuël SAELENS  
Président