

AVIS

Réf. : ENV.18.112.AV

Date d'approbation : 14/11/2018

Complexe hôtelier « Le Jardin des Paraboles » à Lessive, ROCHEFORT

DONNEES INTRODUCTIVES

Demande :

- Type de demande : Certificat d'urbanisme n°2
- Rubrique(s) en classe 1 : /
- Demandeur : Hostellerie des Paraboles sprl
- Auteur de l'étude : IMPACT sprl
- Autorité compétente : Collège communal

Avis :

- Référence légale : Art. R.82 du Livre I^{er} du Code de l'Environnement
- Date de réception du dossier : 23/10/2018
- Délai de remise d'avis : 30 jours
- Portée de l'avis :
 - Qualité de l'étude d'incidences sur l'environnement
 - Opportunité environnementale du projet
- Visite de terrain : 5/11/2018
- Audition : 12/11/2018

Projet :

- Localisation : Site de l'ancienne RTT de Lessive
- Situation au plan de secteur : Zone de services publics et d'équipements communautaires, zone forestière
- Catégorie : 1 - Aménagement du territoire, urbanisme, activités commerciales et de loisirs

Brève description du projet et de son contexte :

Le projet vise le développement en 4 phases d'un village durable intergénérationnel sous forme d'un complexe hôtelier qui accueillera 141 appartements, 172 bungalows, 55 unités de vie, 48 gîtes communautaires / cantou, 15 cabanes, une résidence-services (120 logements), une maison de résidence et soins (110 lits) et une école à pédagogie alternative (50 élèves). On retrouvera également les activités annexes suivantes : centre de balnéothérapie, restaurant, commerces et services divers. Le projet s'implante sur le site de l'ancienne RTT de Lessive, terrain d'une superficie de 50,27 ha sur les hauteurs de la Lesse, à 1 km du village de Lessive. Actuellement, la majorité du périmètre est occupé par une forêt feuillue au sein de laquelle est implanté le site de l'ancienne RTT (paraboles, bâtiments, voiries bétonnées, parkings). Le périmètre se trouve en zone de services publics et d'équipements communautaires et zone forestière d'intérêt paysager au plan de secteur. Il est cependant couvert par un Plan communal d'aménagement dérogatoire (SOL – Schéma d'orientation local) de 2004 qui l'affecte en grande partie en ZAEM.

1. AVIS**1.1. Avis sur la qualité de l'étude d'incidences**

Le Pôle Environnement estime que l'étude d'incidences contient les éléments nécessaires à la prise de décision.

Sur le fond :

Le Pôle estime que l'étude est complète et détaillée. Le Pôle apprécie particulièrement :

- les recommandations détaillées et approches concrètes accompagnant le dossier ;
- les réponses détaillées données aux différents avis reçus ;
- la qualité de l'évaluation appropriée des incidences sur les différents milieux biologiques, habitats, notamment l'analyse stationnelle et typologique des peuplements forestiers ;
- les différentes études du site jointes en annexe :
 - o étude géologique et hydrogéologique ;
 - o étude de faisabilité de la gestion des eaux ;
 - o complément d'évaluation en réponse à l'avis du DNF.

Le résumé non technique est une bonne synthèse des enjeux de ce projet.

Cependant, le Pôle regrette :

- l'absence de description et d'illustration de l'habitation présente au sein du périmètre de l'avant-projet (conciergerie) ;
- la faiblesse des données relatives à la description du trafic routier sur la rue de l'Antenne en situation existante ;
- la phrase « Considérant ces différents points, la réclamation n'est plus pertinente » présente à la fin de la majorité des analyses des différentes réclamations reçues.

Sur la forme :

Le Pôle apprécie particulièrement :

- les nombreuses illustrations présentes dans l'évaluation des incidences environnementales (EIE) ;
- la présence de synthèses à la fin de chaque point abordant la description des différentes thématiques environnementales ainsi qu'à la fin de chaque point abordant les incidences du projet sur chacune de ces thématiques ;
- la présence, à la fin de l'EIE, d'un tableau synthétisant l'ensemble des recommandations de l'auteur.

Le Pôle propose de reprendre également le lexique, déjà présent dans l'évaluation appropriée Natura 2000, au sein de l'EIE afin de faciliter la compréhension du chapitre biologique.

1.2. Avis sur l'opportunité environnementale

Le Pôle Environnement remet un avis favorable sur l'opportunité environnementale du projet dans la mesure où les recommandations de l'auteur et les remarques du Pôle expliquées ci-dessous sont prises en compte.

Le projet s'inscrit dans un environnement sensible : Natura 2000, forêt historique, espèces protégées, nombreux habitats d'intérêt communautaire (HIC) et espèces d'intérêt communautaire (EIC).

Il ressort de l'étude d'incidences que si les recommandations sont suivies, les impacts sur les habitats et les espèces sont non significatifs.

Dès lors, le respect des recommandations de l'auteur de l'évaluation appropriée des incidences (EAI) doit être impérativement imposé lors de la délivrance du certificat d'urbanisme n°2.

Le Pôle encourage le demandeur dans sa volonté de tendre vers des constructions « quasi passives », de reconvertir les bâtiments existants, de mettre en place une mobilité interne privilégiant une mobilité douce et d'installer des panneaux photovoltaïques en toiture des carports.

Le Pôle apprécie la réhabilitation et l'intégration dans le projet des bâtiments et parabolos existants au sein du périmètre, permettant ainsi la conservation de la valeur patrimoniale du site.

Le Pôle appuie toutes les recommandations de l'auteur et les complète comme suit :

- veiller à éviter les impacts sur le site Natura 2000 BE35037 durant les différentes phases du chantier ;
- veiller à ce que le cours d'eau prenant sa source au sein du périmètre ne soit pas impacté par le projet.

2. REMARQUES AUX AUTORITES COMPETENTES

Le Pôle note que le demandeur propose un projet dont la conformité au plan de secteur n'est garantie qu'à travers le maintien de l'activité de services.

Le Pôle relève que le projet est conditionné à l'autorisation d'accès à l'eau souterraine étant donné l'impossibilité pour le distributeur de l'approvisionner.

A l'instar de l'auteur d'étude, le Pôle recommande de :

- déplacer l'entrée de l'agglomération (50 km/h) à hauteur du premier accès au site (au sud) ou, à minima, à hauteur du cimetière afin de sécuriser les accès au site et offrir une plus grande sécurité aux usagers faibles qui emprunteraient « l'accès mode doux » pour rejoindre le village de Lessive ;
- demander au TEC de rétablir l'arrêt de la ligne 166a face au site, au niveau du cimetière ;
- sécuriser physiquement (au moyen de trottoirs, plots ou autres) l'itinéraire piéton le long de la rue de l'Antenne, en particulier à hauteur du pont qui enjambe le ruisseau le Cobry.