CESE Wallonie

Pôle Environnement

AVIS

ENV.19.113.AV

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

Avis adopté le 09/12/2019

Rue du Vertbois, 13c
B-4000 Liège
T 04 232 98 48
pole.environnement@cesewallonie.be
www.cesewallonie.be

DONNEES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis d'urbanisme
- *Rubrique :* 55.23.01
- *Demandeur :* Bricks & Leisure scrl, Bruxelles
- *Auteur de l'étude :* Pluris, Liège
- *Autorité compétente :* Collège communal

Avis :

- *Référence légale :* Art. R.82 du Livre Ier du Code de l'Environnement
- *Date d'envoi du dossier :* 4/11/2019
- *Date de fin de délai de remise d'avis (délai) :* 4/12/2019 (30 jours)
- *Portée de l'avis :*
  - Qualité de l'étude d'incidences sur l'environnement
  - Opportunité environnementale du projet
- *Visite de terrain :* 5/12/2019
- *Audition :* 9/12/2019

Projet :

- *Localisation :* Domaine du Bochetay, rue du Bochetay (N929) à Heure
- *Situation au plan de secteur :* Zone de loisirs
- *Catégorie :* 1 - Aménagement du territoire, urbanisme, activités commerciales et de loisirs

Brève description du projet et de son contexte :

Extension du village de vacances existant (Domaine du Bochetay ou bungalowpark Bochetay) qui s'inscrit en zone de loisirs au Plan de secteur. Cette zone de loisirs s'étend le long de la N929 et de la vallée de l'Eau d'Heure, dans un massif forestier entre les villages d'Heure et de Baillonville et sur la crête entre les ruisseaux du Fond de Braye et du Fond de Boignelée. Le domaine existant compte 113 chalets et une première extension est en cours d'aménagement (26 chalets ; permis d'urbanisme en 2018). Le projet porte sur la construction de 183 chalets en 6 phases successives avec le prolongement successif de la voirie de desserte centrale (7 m de large en asphalte) et des parkings le long de celle-ci ainsi que la création des chemins d'accès secondaires aux chalets (2,7 m de large en dolomie). Les chalets seront en bois et pourront accueillir 4 personnes (56 m^2). Le chauffage sera électrique et l'égouttage séparatif. Les eaux usées seront traitées par une station d'épuration individuelle. Les eaux pluviales seront recueillies par des citernes d'eau de pluie communes à plusieurs chalets et ensuite des mares pour y être infiltrées.

1. AVIS

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

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

L'étude contient tous les éléments généralement étudiés pour ce type de dossier.

Le Pôle apprécie l'identification des habitats biologiques du site selon la typologie WalEunis.

Le Pôle regrette cependant :

- l'erreur concernant le type de demande de permis et la rubrique concernée de l'arrêté du Gouvernement wallon du 04/07/2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées. L'EIE fait référence à un permis d'urbanisation et à la rubrique 70.11.01 alors qu'il s'agit d'une demande de permis d'urbanisme de constructions groupées et que 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[1] de 2 ha et plus » est applicable au projet ;
- la faiblesse de la mise en contexte qui aurait dû mieux expliquer les enjeux liés à la copropriété ;
- l'absence de mention des bryophytes et lichens ;
- l'absence de relevés chiroptérologiques ;
- l'absence de précisions quant au rejet de la station d'épuration existante (localisation du point de rejet, qualité des eaux rejetées, impact potentiel sur le milieu récepteur). L'auteur d'étude a cependant indiqué n'avoir disposé d'aucune information relative à cette station d'épuration ;
- l'absence de réelle analyse de la demande en matière d'hébergement touristique.

1.2. Avis sur l'opportunité environnementale

Le Pôle Environnement remet un avis défavorable sur l'opportunité environnementale du projet dans la configuration présentée.

Le Pôle regrette que le projet proposé reste figé sur un plan datant des années septante et qui, d'une part, ne tient pas ou peu compte du site dans lequel il prend place, et d'autre part, reproduit un modèle qui ne correspond plus à la vision sociétale actuelle en matière de développement durable, de bon aménagement du territoire et d'offre touristique.

En effet le projet propose une densité élevée de chalets identiques dans une zone de loisirs uniquement accessible en voiture, sans aucune liaison modes doux formalisée et sécurisée vers les villages alentours. L'offre de services ou d'activités dans les environs proches est quasi inexistante à l'exception des quelques équipements présents sur le site et le projet ne semble pas proposer un développement d'une offre de services qui diminuerait la dépendance à la voiture. De plus, les équipements techniques sont limités (nécessité d'installer une station de surpression pour l'adduction en eau de l'extension, nécessité d'installer une cabine électrique pour chaque phase d'extension, pas de ligne téléphonique fixe et couverture en réseau mobile aléatoire).

[1] Code du développement territorial

Par ailleurs, le projet aura un impact élevé sur le milieu naturel, ainsi qu'en matière d'énergie et d'eau :

- milieu naturel : le projet d'extension prend place dans un milieu forestier présentant un intérêt biologique élevé (chênaie-charmaie famennienne). Certains habitats relevés correspondent ou correspondent partiellement à des habitats d'intérêt communautaire et des espèces protégées par la Loi sur la conservation de la nature sont présentes dont notamment la néottie nid d'oiseau, identifiée dans l'EIE, et des bryophytes et lichen ;
- énergie : le mode de chauffage existant et prévu est électrique. Le projet ne prévoit ni la pose de panneaux photovoltaïques, ni de chauffe-eau solaire, ni d'autre système de chauffage d'appoint. Par ailleurs certains chalets sont très proches de la lisière forestière limitant ainsi les apports énergétiques solaires gratuits ;
- eau : le milieu récepteur du village de vacances existant et du projet d'extension est le ruisseau d'Heure, reconnu comme de bonne qualité et rejoignant en aval un site Natura 2000, notamment désigné pour des espèces aquatiques. La station d'épuration (STEP) existante est ancienne (50 ans à priori), se trouve en zone d'aléa d'inondation faible et aucune information la concernant n'est disponible (capacité, technologie utilisée, entretiens réalisés, contrôle de performance). Le projet prévoit une nouvelle STEP à côté de l'existante mais ne reprendra pas la charge polluante de la STEP existante, comme le recommande pourtant l'EIE. En matière d'eau pluviale le projet ne prévoit pas de citernes de récupération individuelle permettant la réutilisation de ces eaux au niveau des chalets.

Enfin, le Pôle constate que les installations existantes ne sont ni en ordre, ni entretenues de manière correcte (épuration des eaux, gestion des déchets…). Il convient d'y remédier.

2. REMARQUES AUX AUTORITES COMPETENTES

Le Pôle Environnement rappelle que selon l'article D.73 du Code de l'Environnement, le demandeur doit motiver les raisons pour lesquelles il ne suit pas les suggestions de l'étude d'incidences, ce qui n'est pas le cas pour ce dossier.