

**AVIS**

ENV.21.78.AV

---

Permis d'urbanisme visant la création d'un domaine de vacances au lieu-dit "Saint-Jacques" à TROIS-PONTS

Avis adopté le 17/05/2021

## **DONNEES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis d'urbanisme
- *Rubrique(s) :* 55.23.01 (classe 1)
- *Demandeur :* PI IMMO SPRL
- *Auteur de l'étude :* Pissart SA
- *Autorité compétente :* Collège communal

### Avis :

- *Référence légale :* Art. R.82 du Livre I<sup>er</sup> du Code de l'Environnement
- *Date d'envoi du dossier :* 20/04/2021
- *Date de fin de délai de remise d'avis (délai de rigueur) :* 20/05/2021 (30 jours)
- *Portée de l'avis :*
  - Qualité de l'étude d'incidences sur l'environnement (EIE)
  - Opportunité environnementale du projet
- *Visite de terrain :* 9/05/2021 et visioconférence organisée le 12/05/2021
- *Audition :* 17/05/2021

### Projet :

- *Localisation :* Lieu-dit « Parc Saint-Jacques », zone de loisirs « Les Gottales »
- *Situation au plan de secteur :* Zone de loisirs, zone forestière
- *Catégorie :* 1 - Aménagement du territoire, urbanisme, activités commerciales et de loisirs

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

Demande de permis de constructions groupées pour un domaine de vacances composé de 14 hébergements (15 dans l'avant-projet soumis à EIE). Ils sont de deux types : 11 « lodges » et 3 « pirsch ardennais » (cabanes en hauteur). Le projet prévoit aussi un bâtiment d'accueil/réception, un local technique, un parking, des sentiers et une voirie interne.

Il s'implante à proximité des hameaux de Saint-Jacques et Bergeval, dans la zone de loisirs « Les Gottales » (pour lequel un SOL est d'application). Un village de vacances est déjà présent au sein de cette zone de loisirs. Les logements présentent une capacité de 2 personnes maximum et un est adapté PMR. Les façades seront bardées de pierre naturelle locale, de bois et d'acier corten (ponctuellement). Les toitures seront végétalisées. La pose de panneaux photovoltaïques est également envisagée sur les toitures des bâtiments d'accueil et technique. Le projet n'intègre pas d'établissements Horeca ni de magasin alimentaire.

Le périmètre du projet présente une superficie totale de 3,1 ha, affectés en zone de loisirs à l'exception de l'extrémité nord-est de la parcelle 1668N, qui se trouve en zone forestière. Le solde de la propriété du demandeur, d'une superficie de 2,7 ha, est affecté en zone forestière.

## 1. AVIS

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

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

Le Pôle apprécie notamment :

- le chapitre relatif à la gestion des eaux ;
- l'analyse des solutions énergétiques.

Cependant, le Pôle regrette :

- l'absence de mention de la continuité historique de la forêt dans laquelle s'implante le projet ; continuité confirmée par la typicité du cortège floristique forestier, ce qui justifie la recherche de solutions constructives les moins perturbatrices du sol (construction sur pilotis, réduction des canalisations et des zones d'infiltration qui aurait pu conduire à l'examen du recours aux litières biomaîtrisées et à la potabilisation des eaux de pluie...);
- l'absence d'analyse sur l'ampleur des risques d'incendie en fonction des choix constructifs et des modes de chauffage, sachant que le projet est situé majoritairement dans une pinède, qui est un des peuplements les plus sensibles aux incendies.

### 1.2. Avis sur l'opportunité environnementale du projet

**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 Pôle appuie toutes les recommandations de l'auteur et insiste particulièrement sur les suivantes :

- préciser les principes de gestion des eaux pluviales et usées prévus par le projet. Le Pôle insiste sur la réalisation conjointe, et de manière individuelle pour chaque logement, de l'infiltration des eaux claires et des eaux usées ;
- préciser le tronçon concerné par une procédure d'ouverture de voirie et respecter les dispositions du CoDT concernant son aménagement. Le Pôle insiste surtout sur le maintien des trois chênes à proximité de l'entrée ;
- de manière générale, préciser les listes d'espèces envisagées pour les plantations ligneuses, et proscrire systématiquement les espèces exotiques invasives et les résineux. Élaborer un cahier des charges rigoureux en matière de sélection des plants et de conditions de plantations. Réaliser un plan de plantation de la zone de mise à blanc ;
- mettre en place une gestion différenciée des espaces verts et des aménagements pour valoriser la biodiversité ;
- en vue du maintien des arbres existants, éviter que le chantier ne génère des perturbations compromettant leur intégrité et leur santé ;
- renforcer l'effet de filtre visuel en limites est et ouest du projet, le long de certains tronçons de chemins publics.

Le Pôle attire l'attention sur le fait que toute la partie sud et l'emplacement des voiries et des logements ont été déjà déboisés ou dégagés de leur sous-bois en recourant au gyrobroyage, une technique très dommageable aux sols forestiers historiquement en place ; et cela préalablement à l'obtention du permis. Cette technique devrait être abandonnée pour d'éventuels autres déboisements.

Le Pôle encourage le demandeur à réduire les surfaces excavées-remblayées en privilégiant, comme il le propose, un maximum d'implantations sur pilotis.

Le Pôle recommande enfin que les empièvements des voiries soient exclusivement réalisés avec de la pierre concassée gréseuse ou schisto-phylladeuse pour ne pas introduire une flore exogène neutro-calcicole. Il recommande également de réaliser un contrôle annuel des plantes invasives dont les diaspores pourraient être apportées par les futurs occupants du lieu.

## 2. REMARQUES AUX AUTORITES ET ADMINISTRATIONS CONCERNEES

Le Pôle constate la multiplication de logements de séjour touristique dispersés, visant à une immersion du public dans la nature. Le Pôle demande que les standards d'accueil de ces logements permettent une mise en contact réelle avec la nature et l'optimisation des services écosystémiques qu'elle pourrait rendre dans le cadre de cet écotourisme. Ils devraient permettre au public visiteur d'adopter de nouveaux comportements, comme l'utilisation de toilettes à litière biomaîtrisée avec des copeaux produits sur place ou de micro-stations en épuration<sup>1</sup>; l'usage des eaux de pluies récupérées et potabilisées, ou encore d'un panel d'énergies renouvelables produites in situ.

Le Pôle encourage dès lors les pouvoirs publics à réaliser une brochure sur les meilleures techniques disponibles d'implantation et d'aménagement de ces nouveaux logements écotouristiques, voire de développer un service de conseil pour les investisseurs en ce type de projet.

---

<sup>1</sup>Epuvalisation, contraction des mots 'épuration' et 'valorisation', est une technique de traitement et de valorisation des eaux usées par les plantes. Pratiquement, les plantes horticoles (ornementales ou productrices de légumes) sont placées dans des séries de bacs étroits (goulettes) formant un circuit en cascades où l'eau à épurer circule, éventuellement en plusieurs cycles selon le niveau d'épuration nécessaire. Ce système, outre l'avantage d'une production économique attachée à l'épuration, ne nécessite aucune canalisation enterrée et peut facilement être adapté en conservant la même qualité épuratoire à des charges organiques très variables dans le temps. C'est donc une technique particulièrement adaptée aux lieux de séjours touristiques à fréquentation saisonnière marquée et spécialement pendant la période estivale où les charges sont maximales, où le développement des plantes productives est optimal et où l'énergie solaire peut être utilisée pour actionner les pompes permettant de multiplier les cycles d'épuration. Cette technique permet en plus une épuration tertiaire très poussée. Il peut en outre être installé dans une baie vitrée de type « aquarium » et constituer un décor vivant dans un logement.

## LE PÔLE ENVIRONNEMENT

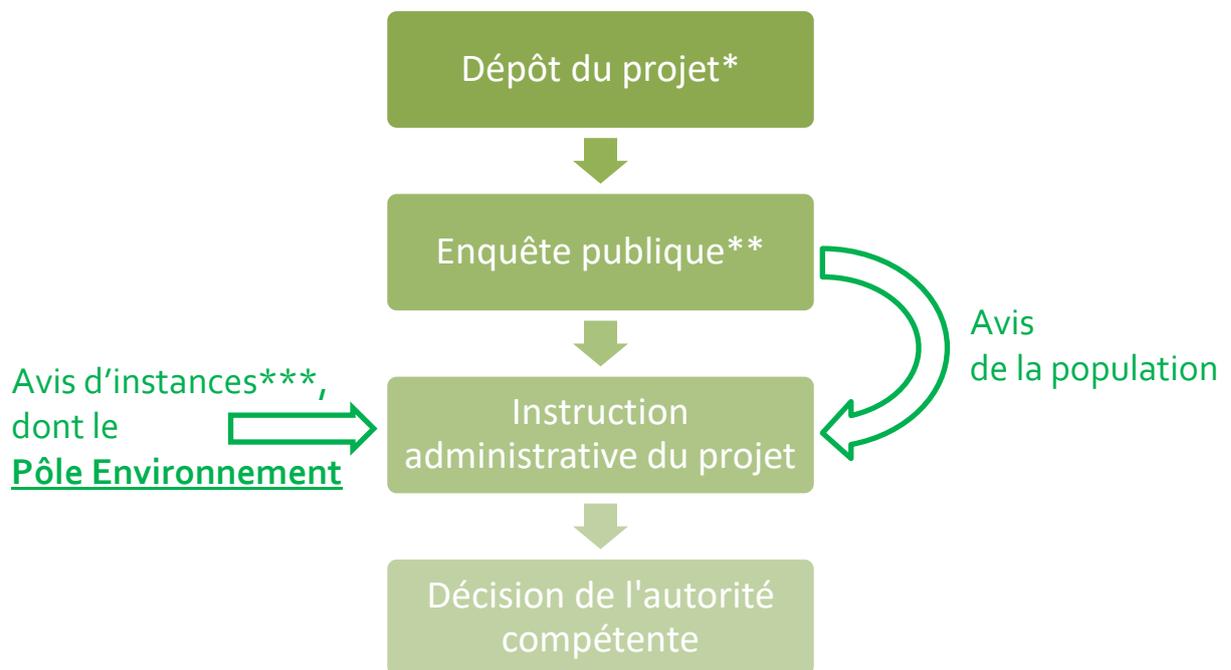
Quelle est la composition du Pôle ?

Quelles sont les missions du Pôle ?

Où retrouver tous les avis rendus par le Pôle ?

→ Consultez <https://www.cesewallonie.be/instances/pole-environnement>

*Mais au fait, quelle est la place de l'avis du Pôle dans les différentes procédures ?*



\* Demande de permis ou projet de plan ou programme

\*\* Ne sont pas soumis à enquête publique : demande d'exemption de la réalisation d'un RIE, projet de contenu des RIE, information dans les procédures de révision des plans de secteur...

\*\*\* Services régionaux et communaux, CCATM, Pôle Aménagement du territoire...

Notes :

- L'avis émis est le résultat de la conciliation des points de vue des diverses organisations et a pour objet d'éclairer l'autorité compétente dans sa prise de décision.
- La consultation du Pôle Environnement est obligatoire mais l'avis n'est pas conforme (moyennant motivation, l'autorité peut s'en écarter).
- A défaut d'avis, ceux-ci sont réputés favorables.