

AVIS

ENV.22.10.AV

Permis d'urbanisme visant la création d'une infrastructure hôtelière "Domaine des Hautes Fagnes", rue des Charmilles à WAIMES

Avis adopté le 24/01/2022

DONNEES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis d'urbanisme
- *Rubrique(s) :* 55.23.01 (classe 1)
- *Demandeur :* SA Wellness Resort des Hautes Fagnes
- *Auteur de l'étude :* SEN5
- *Autorité compétente :* Collège communal

Avis :

- *Référence légale :* Art. R.82 du Livre I^{er} du Code de l'Environnement
- *Date d'envoi du dossier :* 30/12/2021
- *Date de fin de délai de remise d'avis (délai de rigueur) :* 29/01/2022 (30 jours)
- *Portée de l'avis :*
 - Qualité de l'étude d'incidences sur l'environnement (EIE)
 - Opportunité environnementale du projet
- *Visite de terrain :* Contact téléphonique avec l'auteur d'étude, le demandeur et l'architecte le 21/01 + visite le 20/01
- *Audition :* /

Projet :

- *Localisation :* Domaine des Hautes Fagnes, entre la rue des Charmilles et la route de G'Hâster
- *Situation au plan de secteur :* Zone de loisirs, zone forestière, zone agricole
- *Catégorie :* 1 - Aménagement du territoire, urbanisme, activités commerciales et de loisirs

Brève description du projet et de son contexte :

Le projet vise l'extension du Domaine des Hautes Fagnes : nouvelles extensions du bâtiment principal, 14 chalets sur pilotis (répartis en deux hameaux appelés Bas et Haut), 20 nouveaux emplacements de parking (14 pour les visiteurs et 6 pour le personnel), nouvelles installations pour le centre de wellness. Le « Hameau haut » comportera 6 chalets sur pilotis à une hauteur d'environ 60-70 cm du sol. Le « Hameau bas » comportera 5 chalets sur le même principe que ceux du « Hameau haut » et 3 chalets « perchés ».

Les extensions apportées au bâtiment principal concernent principalement le restaurant, la section logistique et personnel, l'espace bar et brasserie, la partie nord-ouest intégrant des salles de repos, une terrasse et une piscine extérieure.

Le périmètre concerné par la demande est d'environ 4,5 ha et est inscrit en partie en zone de loisirs au plan de secteur (2,96 ha), en zone agricole (1,17 ha) et en zone forestière (0,33 ha).

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 ne contient pas les éléments nécessaires à la prise de décision.

Le Pôle regrette le caractère très général de l'étude qui n'approfondit pas de nombreux domaines, et en particulier:

- l'absence d'informations complètes concernant la gestion des eaux. Le Pôle aurait apprécié que l'étude présente :
 - o des informations supplémentaires sur le rejet des eaux de la station existante et sur la problématique plus générale de gestion des eaux sur le territoire communal ;
 - o une vision globale des rejets sur l'ensemble du site (rejets existants et liés à l'extension) ;
 - o l'état de conservation du ruisseau de Ghâster et des habitats riverains dont les aulnaies-frênaies alluviales, un habitat d'intérêt communautaire prioritaire, situés dans le site Natura 2000 BE33042 ;
 - o avec l'ensemble de ces données, l'établissement de l'éventuel effet cumulatif des rejets d'eaux du site du projet avec ceux auxquels ils seraient rassemblés dans une conduite, sur le site Natura 2000 BE33042 ;
 - o d'avantage d'explications sur la balance avantage/inconvénient relative à la recommandation de rénover l'entièreté du système d'évacuation des eaux (recommandation non suivie par le demandeur) ;
 - o au minimum, une investigation des possibilités de collecter un maximum des eaux de toiture facilement récupérables et de ruissèlement des abords extérieurs des bâtiments pour les infiltrer in situ ; ainsi que l'étude de la création d'un bassin d'orage dans lequel les eaux de rejet de la station d'épuration auraient pu se déverser ;
 - o l'impact de l'usage du chlore pour l'eau réservée aux activités balnéaires ;
 - o l'impact de l'usage de sels de déneigement ;
- la légèreté du chapitre relatif à la biodiversité¹. Le Pôle regrette notamment :
 - o l'absence d'analyse détaillée des habitats avec des relevés phytosociologiques² ;
 - o l'absence de cartographie selon la typologie WalEunis³ et de cartographie des milieux en contact avec le projet pour bien mesurer leurs interactions ;

¹ Cette légèreté a été probablement encouragée par l'avis préalable rassurant du DNF. Si le Pôle ne peut qu'encourager les auteurs à cette démarche de contact préalable, il rappelle que cet avis n'est qu'indicatif et ne préjuge pas de la position finale du DNF, qui se basera notamment sur les résultats des investigations critiques de l'auteur d'étude.

² L'indication de quelques plantes banales, nommées avec une terminologie vernaculaire et arrêtée au genre (comme renoncules ou vesces), ne permet absolument pas de traduire les caractéristiques des habitats.

³ Cette terminologie scientifique européenne adaptée au territoire wallon permet d'établir de manière univoque à quels habitats le projet est confronté. Alors que l'utilisation par l'auteur d'une terminologie vernaculaire (comme « haie rustique » ou « haie » couvrant en fait des alignements ; ou encore « clairières » hors d'un contexte boisé) ne permet pas au lecteur d'appréhender la nature exacte des habitats. Par conséquent il ne peut, par exemple, imaginer que l'entièreté du domaine du « Hameau bas » peut être restauré en hêtraie acidophile à luzule, un habitat d'intérêt communautaire présent à moins de 200 m du projet dans le site Natura 2000 BE33042 ; ce qui donne une toute autre vision des enjeux. Contrairement à ce que considère l'auteur, cette terminologie n'est pas réservée à la cartographie des sites Natura 2000. Elle est rendue par exemple obligatoire pour la cartographie des réseaux écologiques dans le cadre des PCDN et est utilisée généralement aujourd'hui dans les EIE.

- l'absence de données actualisées pour les zones Natura 2000 en se basant sur les FSD⁴ ;
- l'absence de justification étayée de la non nécessité de réaliser une évaluation appropriée des incidences du projet sur un site Natura 2000 (cf.supra) ;
- l'absence d'analyse de la chiroptérofaune, vu que le projet s'implante à proximité directe de zones boisées et d'un réseau de hautes haies ou d'alignements d'arbres. Les recommandations relatives à l'éclairage auraient dû prendre en considération ce point pour l'ensemble du site ;
- la faiblesse de l'analyse ornithologique, à l'exception de l'impact des vitres miroirs. Une information de la fréquentation des espèces sur les espaces environnants aurait dû être établie pour mesurer l'impact du projet sur ces espèces (bruit, intrusion parasite ou augmentation de mouvements) ;
- l'absence de relevés et d'analyse relatifs aux lichens et bryophytes⁵ et l'absence de recommandation sur la nécessité d'introduire une demande de dérogation à la Loi sur la conservation de la nature par rapport aux espèces protégées ;
- l'absence d'analyse et dès lors de recommandations sur les espèces invasives⁶ ;
- une analyse légère des impacts des nouvelles voiries et parkings sur l'enracinement des haies et arbres remarquables⁷ ;
- l'absence d'analyse de l'impact du béton drainant sur le sol, qui pourrait apporter une flore exogène calcicole dans un environnement très acide, et l'absence d'alternatives de matériaux ;
- la faiblesse de l'analyse paysagère, en particulier de l'impact attendu des abattages des épicéas, tant dans les alignements qui produiront d'évidence un ombrage important sur les chalets (aspect non étudié par l'auteur) que du peuplement voisin, probablement en coupe à blanc-étoc. Ainsi que l'absence de recommandations précises sur les essences à planter pour assurer rapidement une certaine intimité entre chalets ;
- l'absence de l'analyse des installations existantes (et de leur devenir) dans le « Hameau bas » (chalet, terrain de tennis...) ;
- le peu d'analyse relative à la fréquentation de la route de G'Hâster par ses usagers (promeneurs, skieurs...) vu qu'elle sera traversée pour accéder au site « Hameau bas » ; et à la fréquence de ces traversées par les voiturettes du Domaine (utilisées pour l'entretien).

Toutefois, les nombreuses informations transmises au Pôle par contact téléphonique, la visite de terrain et les informations facilement accessibles sur le Géoportail WalOnMap permettent au Pôle de se forger une opinion sur ce projet.

⁴ Formulaires Standards des Données publiés et mis à jour sur le site web Natura 2000 de la Commission européenne.

⁵ Toutes les espèces de macro-lichens et bryophytes sont partiellement protégées par la Loi sur la conservation de la nature (annexe VII) ce qui implique que l'on ne peut pas détruire entièrement les individus et leurs habitats. Or, des bryophytes sont bien présents au sol et sont particulièrement variés et en abondance, comme des macro-lichens sur les écorces et branches des arbres du site. Il est connu que la Haute-Ardenne héberge des espèces particulièrement rares de ces groupes, comme des usnées.

⁶ Lors de la visite de terrain, deux espèces directement en contact avec les travaux du projet ont été observées et peuvent être propagées par ces travaux : du bambou et du prunier laurier-cerise. Une troisième espèce, le rhododendron pontique, semble moins problématique.

⁷ La représentation des arbres, des haies et des alignements sur les plans est très schématique et n'indique pas l'exacte situation des troncs ni le diamètre des cimes (10 à 14m), qui est en réalité 2 à 3 fois plus grand que celui représenté sur les plans. Or, il est couramment établi que le diamètre de l'enracinement est quasiment égal à celui de la cime, en particulier lorsque l'essence a un enracinement traçant, comme c'est le cas pour le hêtre. Dès lors, dès que les travaux envisagés sont en-dessous des cimes, le risque d'atteinte au système racinaire est grand et aurait nécessité, de la part de l'auteur, une recommandation d'écartement plus grand des aménagements par rapport aux troncs.

1.2. Avis sur l'opportunité environnementale du projet

Bien que non opposé à l'extension du Domaine des Hautes-Fagnes, le Pôle Environnement remet un avis défavorable sur l'opportunité environnementale du projet. Il demande dès lors que ce projet soit revu.

En effet, le Pôle estime que le projet ne permet pas une gestion du site s'inscrivant dans le développement durable. Il se développe sans prise en considération de son environnement :

- vu la gravité des inondations dans la vallée de la Warche en juillet 2021, le projet doit être l'occasion d'étudier la possibilité de rétention maximale de l'eau in situ ; non seulement l'eau produite par les extensions mais aussi par l'ensemble du site. A cet égard, la partie basse s'avère un endroit stratégique pour y établir des bassins d'orage, voire un lagunage assurant une épuration tertiaire ;
- les travaux projetés sur la partie est (réaménagements des voiries et parkings) présentent des risques d'incidences non négligeables sur les haies et arbres existants et sur leur système racinaire ;
- les chalets repris dans le « Hameau bas », par leur nombre, leur superficie, ainsi que les zones d'accès et de stationnement pour voitures, présentent une superficie trop prégnante dans cette zone, sans respect pour l'environnement existant à proximité directe (zone forestière, une zone Natura 2000 (BE33042) et un SGIB (n°3270)) ;
- l'accessibilité du « Hameau bas » par voiturette ne permet pas une utilisation de la route de G'Hâster en toute sécurité pour ses usagers (promeneurs, skieurs...) ⁸;
- le projet ne présente aucun plan de végétation détaillé permettant de déterminer avec exactitude les végétations à abattre, à préserver et à planter.

Pour toutes ces raisons, le Pôle privilégie l'étude d'un nouveau projet qui concentrerait l'implantation de l'ensemble des chalets dans la partie haute.

2. REMARQUES AUX AUTORITES ET ADMINISTRATIONS CONCERNEES

Après contact avec l'architecte et l'auteur de l'étude, le Pôle constate que les problèmes de gestion des eaux du site s'inscrivent dans le cadre plus large de la gestion des eaux au niveau communal. Il invite dès lors la commune réfléchir à l'amélioration de son réseau d'égouttage.

⁸ Le panneau au nom du domaine indiquant qu'il s'agit d'un domaine privé à l'entrée d'un chemin public est dissuasif pour l'emprunt de ce chemin et donc devrait d'ailleurs être déplacé pour qu'il n'y ait aucune ambiguïté.

LE PÔLE ENVIRONNEMENT

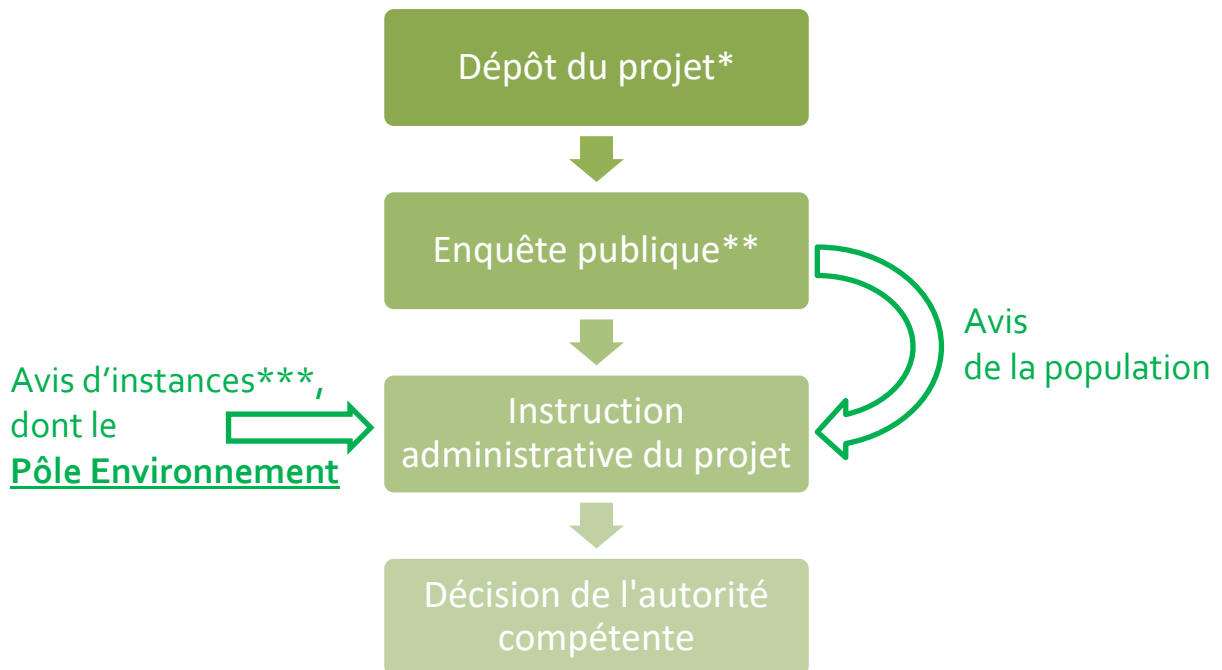
Quelle est la composition du Pôle ?

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.