

AVIS

ENV.22.16.AV

Permis unique visant le réaménagement de l'ancien
camping du Lac en village de vacances à
NEUFCHÂTEAU

Avis adopté le 14/02/2022

DONNEES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis d'urbanisme
- *Rubrique(s) :* 55.23.01 (non classé soumis à EIE)
- *Demandeur :* Brick & Leisure Real estate
- *Auteur de l'étude :* Impact
- *Autorité compétente :* Collège communal

Avis :

- *Référence légale :* Art. R.82 du Livre I^{er} du Code de l'Environnement
- *Date de réception du dossier :* 24/12/2021
- *Date de fin de délai de remise d'avis (délai de rigueur) :* 22/02/2022 (60 jours)
- *Portée de l'avis :*
 - Qualité de l'étude d'incidences sur l'environnement (EIE)
 - Opportunité environnementale du projet
- *Visite de terrain :* 2/02/2022
- *Audition :* 14/02/2022

Projet :

- *Localisation :* Lac de Neufchâteau
- *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 :

Réaménagement de la majeure partie de l'ancien « Camping du Lac », propriété communale, en un village de vacances (75 chalets, 60 appartements répartis dans 2 immeubles et parking privé et public en sous-sol et en plein air). Ce projet prend place sur un terrain de 4,94 ha en zone de loisir et en zone d'espaces verts, au sud-ouest du centre-ville, le long du lac de Neufchâteau et de la N85 à proximité directe d'une base de loisirs et d'un centre de kinésithérapie balnéo.

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 et son complément contiennent les éléments nécessaires à la prise de décision.

Le Pôle constate que l'étude a porté sur un projet de village de vacances encore peu détaillé au moment de sa rédaction. En l'absence d'informations ou précisions, l'étude reprend des recommandations assez générales. Néanmoins les informations présentées dans l'étude et son complément, dans la demande de permis ainsi que la visite de terrain, permettent au Pôle de disposer de suffisamment d'éléments pour se prononcer.

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

Le Pôle regrette cependant :

- l'absence de mention et de prise en compte des bryophytes et lichens, espèces protégées par la Loi sur la conservation de nature (LCN). L'affirmation selon laquelle il n'y a aucune espèce végétale rare ou protégée au sein du périmètre n'est donc pas correcte ;
- par ailleurs le Pôle a constaté la présence de nombreux genêts à balai sur le site et s'interroge sur la présence possible de sarothamniaies riches en cryptogames protégés (bryophytes et lichens) comme cela avait été constaté sur le terrain voisin concerné par le RUE du Val d'Emeraude dans l'avis du CWEDD (réf. CWEDD/17/AV.395 du 18/04/2017) ;
- la non prise en compte des arbres et arbustes pouvant être considérés comme remarquables au sens du CoDT (art. R.IV.4-7 et en particulier l'alinéa 2¹). Cette vérification et le cas échéant des recommandations quant à leur maintien auraient dû figurer dans l'EIE. Cette vérification et le cas échéant le maintien de ces arbres devront être réalisés dans le projet ;
- l'absence de réflexion quant à la nature chimique des matériaux utilisés dans les voiries. Pour le Pôle, il est fondamental que le matériau de revêtement utilisé tienne compte de la nature du sol afin d'éviter d'en modifier sa composition physico chimique ;
- l'absence de proposition, de la part du bureau d'étude, d'alternative reprenant de manière graphique les recommandations formulées. Etant donné le contexte dans lequel s'est déroulé l'EIE (projet peu détaillé, certaines données manquantes), cette proposition aurait été appréciable à l'évaluation du projet déposé ;
- l'absence de considérations et de recommandations lié aux aspects de gestion ultérieure en lien avec la copropriété.

¹ visibilité depuis un point de l'espace public, circonférences de plus de 150 cm pour les arbres et 70 cm pour les arbustes.

1.2. Avis sur l'opportunité environnementale du projet

Le Pôle Environnement remet un avis favorable sur l'opportunité environnementale du projet sous réserve :

- **de l'obtention des dérogations nécessaires (dérogation au plan de secteur : concernant la zone d'espaces verts et dérogation relative à la LCN),**
- **de l'accord de l'AIVE concernant les zones non aedificandi liées à ses collecteurs et,**
- **de la prise en compte des remarques listées ci-dessous.**

En effet le projet prend place sur un terrain occupé par un ancien camping à l'abandon, à proximité d'équipements de loisirs et sportifs (lac de Neufchâteau, base de loisirs, centre Adeps) et du centre de Neufchâteau. Il est par ailleurs majoritairement repris en zone de loisirs au plan de secteur.

Cependant le Pôle estime que le projet faisant objet de la demande de permis pourrait mieux tenir compte des enjeux environnementaux du site et en particulier de sa qualité biologique et de son potentiel de développement.

Ainsi en lien avec les remarques concernant l'EIE, le Pôle demande :

- le maintien de la ripisylve le long du ruisseau de Neufchâteau (habitat d'intérêt communautaire prioritaire) par la conservation sur une largeur suffisante et une gestion adéquate de la végétation présente pour en assurer la pérennité. D'après les plans de la demande de permis, il semblerait que cette végétation soit parfois réduite à une largeur de 1 ou 2 m et qu'une zone de « gazon naturel renforcé » s'approche fortement du ruisseau. Le Pôle a été informé que la zone de « gazon naturel renforcé » n'impliquait qu'un fauchage plus fréquent et pas de renforcement type dalle gazon ;
- la vérification de la présence de sarothamnaie et sa préservation le cas échéant. La note paysagère fournie ne semble pas préserver, ni prévoir de genêt à balai dans les aménagements prévus sur le site ;
- la compatibilité de l'aménagement paysager prévu sur la zone centrale enherbée avec le maintien d'un potentiel de restauration en prairies mésophiles ;
- la vérification des arbres et arbustes pouvant être considérés comme remarquables au sens du CoDT (art. R.IV.4-7 et en particulier l'alinéa 2) et le cas échéant leur maintien ;
- l'indication sur plan des éléments maintenus, afin d'assurer leur préservation. Dans l'état actuel, l'aménagement paysager prévu semble ne préserver aucun élément existant ;
- l'élimination préalable à tout autre aménagement des espèces végétales invasives et l'adoption d'un plan de gestion de celles-ci ;
- l'utilisation de pierre schisteuse locale pour la réalisation des empièvements pour les cheminements et soutiens de talus ;
- la limitation au maximum de l'éclairage pour éviter une pollution lumineuse et l'utilisation d'un éclairage LED orangé afin d'assurer une meilleure protection des chauves-souris ;
- la création d'une transition paysagère par rapport au bois d'Ospot ;
- l'intégration de la liaison lente prévue dans le RUE du « Val d'Emeraude » et sa connexion avec le sentier de promenade en bordure sud du périmètre ;
- l'information du public : une information active devra être procurée aux propriétaires et occupants sur la présence d'un habitat d'intérêt communautaire afin d'expliquer son intérêt écologique et les mesures de précaution à prendre.

2. REMARQUES AUX AUTORITES ET ADMINISTRATIONS CONCERNEES

Le Pôle appuie la recommandation de l'étude d'incidences sur l'environnement relative à la réalisation d'un aménagement de voirie sur la N85 qui puisse rencontrer deux objectifs : la création d'un effet de porte sur la nationale et la sécurisation du croisement avec la voirie d'accès. La forme que pourrait prendre cet aménagement devra être discutée en concertation avec la DGO1 du SPW, gestionnaire de la N85.

LE PÔLE ENVIRONNEMENT

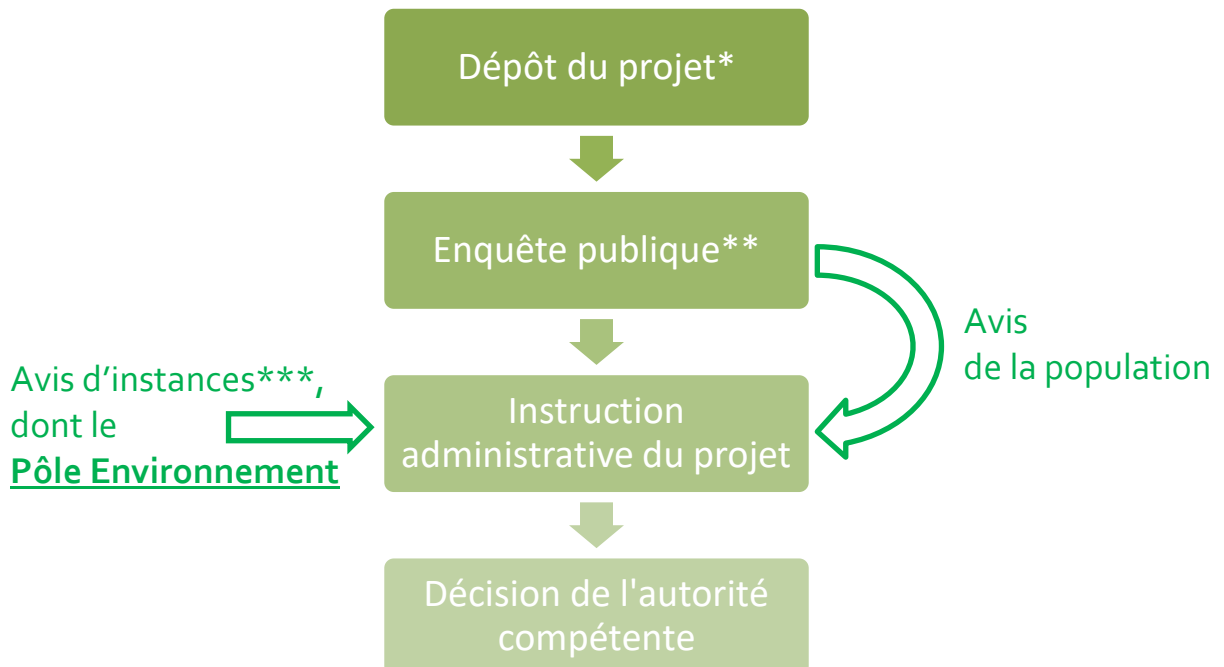
Quelle est la composition du Pôle ?

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.