

## AVIS

ENV.22.59.AV

---

Révision du plan de secteur de BERTRIX-LIBRAMONT-NEUFCHÂTEAU visant l'inscription d'une zone d'habitat à caractère rural au lieu-dit « Grand-Pâchy » à TELLIN – Analyses préalables et rédaction du rapport sur les incidences environnementales (1<sup>re</sup> information)

Avis adopté le 18/05/2022.

## DONNEES INTRODUCTIVES

### Demande :

- *Initiateur :* Conseil communal de Tellin
- *Demandeur :* Gouvernement wallon
- *Auteur du RIE :* CSD Ingénieurs
- *Autorité compétente :* Gouvernement wallon

### Avis :

- *Référence légale :* D.VIII.30 du Code du développement territorial (CoDT)
- *Date de réception du dossier :* 21/03/2022
- *Date de fin du délai de remise /  
d'avis (délai de rigueur) :* /
- *Portée de l'avis :* Observations et suggestions sur les analyses préalables et la rédaction du rapport sur les incidences environnementales (RIE)
- *Audition :* 16/05/2022

### Projet :

- *Localisation & situation au Centre de Tellin - lieu-dit « Grand-Pâchy » - zone de parc  
plan de secteur :* pour la compensation : zone de loisirs
- *Affectation proposée :* Zone d'habitat à caractère rural
- *Compensation :* Zone naturelle

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

Le projet vise l'inscription d'une zone d'habitat à caractère rural en lieu et place d'une zone de parc. Cette zone de 3,19 ha est située au centre de Tellin, au lieu-dit « Grand Pâchy ». Elle est entourée du bâti et fonds de parcelles des rues du Centenaire au nord, Léon Charlier à l'est, Grande au sud, et de la Libération à l'ouest.

Les objectifs principaux sont de renforcer l'offre en logement à Tellin et de permettre le développement d'équipements communautaires tout en créant des zones vertes et/ou de parc.

Le projet envisage, en compensation, le déclassement d'une partie de la zone de loisirs de Tellin en zone naturelle (3,16 ha). Elle se situe au nord de l'entité, le long du ruisseau des Boyes, et fait partie du site Natura 2000 « Bassin de la Lesse entre Villers-sur-Lesse et Chanly ».

## OBSERVATIONS ET SUGGESTIONS

**Le Pôle Environnement a pris connaissance de l'évolution des analyses préalables et de la rédaction du rapport sur les incidences environnementales (1<sup>re</sup> information) relative à l'avant-projet de révision de plan de secteur de BERTRIX-LIBRAMONT-NEUCHATEAU pour l'inscription d'une zone d'habitat à caractère rural au Grand-Pâchy à TELLIN.**

Il adhère aux objectifs de la révision, qui sont de renforcer l'offre en logement dans le centre de Tellin, d'y permettre le développement d'équipements communautaires, de renforcer la mixité des fonctions et d'y créer des zones vertes et un espace public jouant le rôle de lieu de centralité. Un master plan a d'ailleurs été élaboré pour tout l'îlot.

Le Pôle relève néanmoins, en ce qui concerne les besoins et l'offre :

- une vaste disponibilité de terrains en zone d'habitat à Tellin : 110 ha, dont 10,4% non équipée ;
- dont 6 zones dans le village central de Tellin, même si certaines présentent des contraintes ;
- une population que l'on pourrait qualifier de stagnante : de -183 à +148 habitants à l'horizon 2034, selon les projections ;
- une perspective maximaliste de 63,2 ménages supplémentaires à cette date.

L'évolution de la demande restant difficile à appréhender, le Pôle recommande l'étude d'un phasage de la mise en œuvre de la zone, en commençant par la partie sud (la plus proche du carrefour entre la rue de la Libération et la rue Grande), composée pour partie de zone d'habitat existante. A ce sujet, il est d'avis que les commerces et services doivent pouvoir trouver leur place au plus près des activités existantes, à savoir du côté du carrefour ainsi que du côté de l'office du tourisme. A propos du Masterplan présenté pour information dans le RIE, le Pôle ne comprend pas pourquoi une affectation d'activité commerciale a été prévue au nord-est du périmètre plutôt qu'au sud.

En ce qui concerne les modalités d'urbanisation de la zone (hors champ de la révision de plan de secteur), le Pôle environnement émet les remarques suivantes :

- elles doivent permettre, notamment via la construction d'appartements, une adaptation aux nouvelles structures démographiques ;
- elles devraient prévoir la plus forte densité, ainsi qu'une plus grande mixité fonctionnelle, près du carrefour entre la rue de la Libération et la rue Grande. Pour le Pôle, les formes architecturales proposées doivent s'intégrer dans les formes du bâti du village ;
- elles devraient prévoir de très bonnes liaisons pour modes lents vers le carrefour et en direction de l'école.

A propos de la phase 2 du RIE, le Pôle demande qu'il soit tenu compte du caractère de prairie historique de la prairie centrale. Une possibilité serait d'étudier une alternative d'affectation partielle pour le Grand Pâchy.

En ce qui concerne la compensation planologique, le Pôle appuie l'étude d'alternatives, en particulier des rubans de zone d'habitat présents dans la commune, en cohérence avec l'objectif de recentrage de l'urbanisation à Tellin. Le Pôle estime dans ce cadre que la propriété communale des terrains envisagés ne peut constituer le seul critère de leur sélection comme compensation.

Le Pôle partage la réflexion du bureau d'étude qui affirme que le périmètre proposé en zone de loisirs « *semble suffisamment protégé par les divers outils en matière de biodiversité* ». Sur le versant nord du vallon du ruisseau des Boyes, il est en effet inclus dans le site Natura 2000 BE35038 « Bassin de la Lesse entre Villers-sur-Lesse et Chanly », dans le SGIB « Le Chenêt », et partiellement dans la réserve forestière « Le Chenêt ». En outre, il comporte de fortes pentes (>25%). On peut aussi noter qu'il se situe dans un périmètre d'intérêt paysager ADESA. Dans ces circonstances, le périmètre est peu susceptible d'être urbanisé.

Le présent avis ne préjuge en rien des avis qui seront remis ultérieurement par le Pôle sur ce dossier.

---

## LE PÔLE ENVIRONNEMENT

---

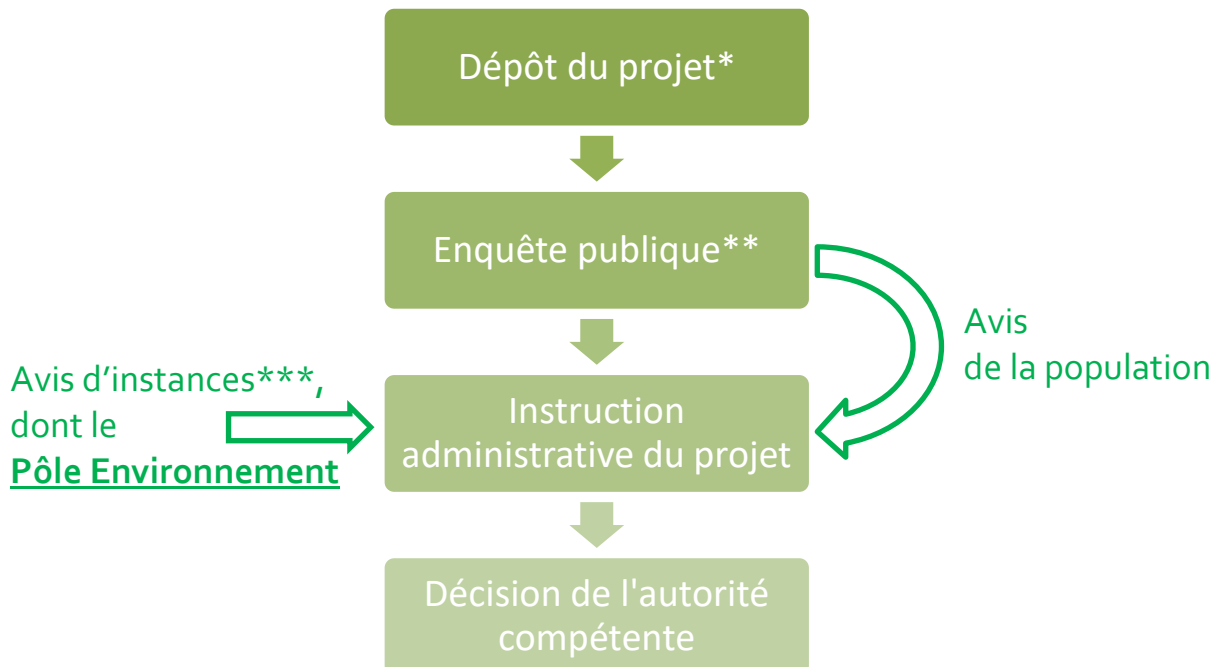
Quelle est la composition du Pôle ?

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.