

AVIS

ENV.25.32.AV

Permis d'urbanisme visant la construction groupée (Bricks & Leisure SCRL) de chalets dans le cadre du réaménagement de l'ancien "Camping du Lac" en village de vacances à NEUFCHATEAU

Avis adopté le 02/04/2025

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 d'envoi du dossier :* 10/03/2025
- *Date de fin de délai de remise d'avis (délai de rigueur) :* 9/04/2025 (30 jours)
- *Portée de l'avis :*
 - Opportunité environnementale du projet
 - Qualité de l'étude d'incidences sur l'environnement (EIE)
- *Réunion préparatoire :* 27/03/2025
- *Audition :* 31/03/2025

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 composé de 88 chalets. Ce projet prend place sur un terrain de 4,94 ha en zone de loisirs 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

Préambule :

Le Pôle Environnement a remis un avis sur une version précédente de ce projet le 14/02/2022 (Réf. : ENV.22.16.AV).

Le projet a depuis été revu et fait actuellement l'objet d'une nouvelle demande de permis, objet du présent avis. Les changements intervenus par rapport au dossier de 2022 consistent principalement en l'abandon des bâtiments comprenant des appart-hôtels sur plusieurs niveaux et du parking en souterrain. Un aménagement du carrefour au niveau de la route régionale N85 et de la route communale du Chemin du lac est également prévu ainsi que la liaison lente prévue dans le schéma d'orientation local (SOL) du « Val d'Emeraude » et sa connexion avec le sentier de promenade en bordure sud du périmètre.

1.1. Avis sur l'opportunité environnementale du projet

Le Pôle Environnement émet 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.

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.

Des enjeux environnementaux sont cependant présents sur le site du projet, en particulier, sa qualité biologique et son potentiel de développement.

Le Pôle appuie toutes les recommandations de l'EIE. Il insiste particulièrement sur les suivantes qu'il complète :

- 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. Aucun aménagement ni aucune circulation ne doit y être autorisés. Ainsi le chemin prévu le long du ruisseau de Neufchâteau et s'en approchant par endroits à 2-3 m (en « gazon naturel renforcé » repris au plan n°102 « plan paysager ») doit être supprimé (ou en être éloigné au maximum). Des clôtures (ganivelle en châtaigner) voire des plantations devront être installées là où le risque de circulation est le plus important. Les zones non urbanisées autour du ruisseau « Derrière Ospot » sont à gérer de la même manière (pas de circulation et pas d'aménagement en dehors des noues à gérer de manière écologique) ;
- la compatibilité de l'aménagement paysager prévu sur la zone centrale enherbée (repris en « prairie/graminées » repris au plan n°102 « plan paysager ») avec le maintien d'un potentiel de restauration en prairies mésophiles. Une gestion extensive, tout en tenant compte de la nécessité de maintenir les lieux propres et accueillants y est souhaitable et devra être inscrite dans le règlement de copropriété ;
- l'élimination préalable à tout autre aménagement des espèces végétales invasives et l'adoption d'un plan de gestion de celles-ci. Par ailleurs l'implantation d'espèces invasives tout comme celle d'espèces exotiques est à proscrire et devra être intégrée dans le règlement de copropriété ;
- l'utilisation, dans la mesure du possible, 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 (éclairage nocturne permanent notamment) et l'utilisation d'un éclairage LED orangé afin d'assurer une meilleure protection des chauves-souris. Ceci devra également figurer dans le règlement de copropriété ;
- la création d'une transition paysagère avec le bois d'Ospot par un dispositif de lisière. Cette lisière permet d'améliorer l'intégration paysagère du village de vacances, de limiter les vues depuis le chemin de promenade longeant le sud du site et est en outre bénéfique à la biodiversité ;
- l'ajout de 8 places de parking au sein du parking central du village de vacances et la conservation de la zone de stationnement existante au nord afin de permettre une bonne desserte de la base de loisirs et du centre Kinesys;
- 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.

1.2. 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 l'identification des habitats biologiques du site selon la typologie WalEunis et l'illustration graphique des recommandations formulées.

Le Pôle regrette cependant l'absence de réflexion quant à la nature chimique des matériaux utilisés pour les voiries de manière à tenir compte de la nature du sol et d'information 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 SOL du Val d'Emeraude dans l'avis du CWEDD (réf. CWEDD/17/AV.395 du 18/04/2017) vu la présence de nombreux genêts à balai constaté sur le site¹.

2. REMARQUES AUX AUTORITES ET ADMINISTRATIONS CONCERNEES

La réalisation du projet entraîne la suppression de trois zones de stationnement présentes au sein du périmètre et desservant la base de loisirs et le centre Kinesys. L'EIE précise que cette suppression pourrait mettre à mal le bon fonctionnement de la vallée du lac et formule des recommandations :

- conserver la zone de stationnement existante au nord du site et l'agrandir pour permettre le stationnement de plus de véhicules ;
- valoriser et indiquer clairement aux utilisateurs de la base de loisirs de stationner sur le parking de la rue des Tanneries et de rejoindre à pied le site, via le lac ;
- mettre en place une signalisation électronique affichant le nombre de places toujours disponibles au sein du parking à hauteur de la chaussée de France.

¹ Lors de la visite du site par le Pôle le 2/02/2022 dans le cadre de la précédente demande de permis

LE PÔLE ENVIRONNEMENT

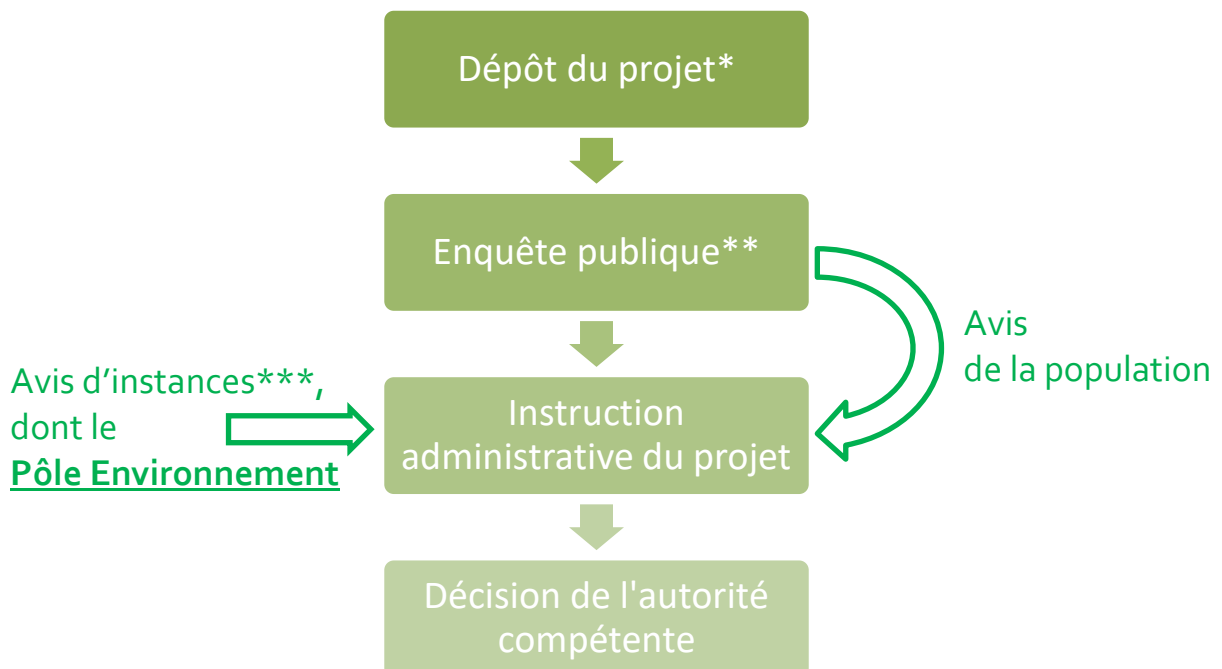
Quelle est la composition du Pôle ?

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.