

AVIS

ENV.24.105.AV

Permis unique visant la création d'un village de vacances à Borzée, phases II, III et IV, LA ROCHE-EN-ARDENNE

Avis adopté le 04/09/2024

DONNEES INTRODUCTIVES

Demande :

- Type de demande : Permis unique
- Rubrique(s) : 55.23.01
- Demandeur : Domaine de Borzée sprl
- Auteur de l'étude : Eureco Environnement
- Autorité compétente : Collège communal

Avis :

- Référence légale : Art. R.82 du Livre I^{er} du Code de l'Environnement
- Date de réception du dossier : 25/07/2024
- Date de fin de délai de remise d'avis (délai de rigueur) : 21/09/2024 (60 jours)
- Portée de l'avis :
 - Opportunité environnementale du projet
 - Qualité de l'étude d'incidences sur l'environnement (EIE)
- Réunion préparatoire : 27/08/2024 (et visite de terrain le 04/02/2021 lors de la demande d'avis sur la première phase)
- Audition : 2/09/2024

Projet :

- Localisation : Hameau de Borzée
- Situation au plan de secteur : Zone d'habitat à caractère rural, zone de loisirs, zone forestière
- Catégorie : 1 - Aménagement du territoire, urbanisme, activités commerciales et de loisirs

Brève description du projet et de son contexte :

La demande couvre les phases II, III et IV de la création d'un village de vacances dans le hameau de Borzée, organisé autour d'une place centrale et d'un plan d'eau, entourés d'équipements collectifs.

S'étendant sur 4 ha, elles correspondent :

- au réaménagement du centre villageois : réaffectation d'un ancien gîte en restaurant et commerce, rénovation d'un appartement, transformation d'une grange pour la location de vélos, nouvelle place publique, modification de l'étang, élargissement de la voirie ;
- à la construction de 38 habitations en 6 poches à l'ouest avec parking au centre du village ;
- à l'installation d'un réseau d'assainissement avec station d'épuration (STEP) de 500 EH, connectée au ruisseau de Borzée.

La phase I, consistant en un ensemble de maisons de vacances, a fait l'objet d'un permis d'urbanisme en 2021 et a été mise en œuvre. La réalisation des parkings et de la zone d'habitat insolite, initialement prévue, est reportée, ainsi que celle du centre de bien-être et de séminaire et du bâtiment d'accueil.

Borzée se trouve en périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique (PICHE) et, au PASH, en zone d'assainissement autonome. Le terrain se situe en partie dans le site Natura 2000 BE34023 Vallée de l'Ourthe entre Nisramont et La Roche.

1. AVIS

1.1. Avis sur l'opportunité environnementale du projet

Le Pôle Environnement ne peut se prononcer sur l'opportunité environnementale du projet.

Le Pôle n'est pas opposé à la création d'un village de vacances à cet endroit ; il reconnaît d'ailleurs que certains aménagements semblent pertinents et intégrés à leur environnement. Néanmoins il ne dispose pas de suffisamment d'information sur l'état de l'environnement actuel du site (voir point 1.2), ni sur l'intégration des recommandations de l'étude d'incidences dans le projet déposé (voir point 2). En outre, les décisions quant aux éventuelles dérogations à la Loi sur la conservation de la nature ne sont pas disponibles, les demandes n'ayant pas été déposées.

Par ailleurs, le Pôle est d'avis que, si un projet est mis en œuvre à cet endroit, il doit être tenu compte des enjeux suivants en matière d'habitats, faune et flore :

- la mégaphorbiaie au niveau de la station d'épuration envisagée et en aval. Une compensation pourrait être envisagée, selon les résultats de l'évaluation appropriée des incidences, pour la perturbation de cet habitat d'intérêt communautaire (voir point 1.2) ;
- les zones humides, mares et écoulements en blocs 5 et 5B (références de l'étude biologique) ;
- l'aménagement des étangs au centre du hameau (berges, plantations...);
- la clôture du site ;
- les mesures de chantier en ce qui concerne la protection et les déplacements des espèces d'intérêt ;
- l'ampleur et la délimitation des abattages ;
- les options en matière de plantation et d'entretien (plan des plantations, gestion).

Il faut garder à l'esprit que le village de vacances est encore amené à s'étendre dans des phases ultérieures et que certaines options doivent être fixées dès à présent pour la suite.

Certaines explications sur ces points ont été fournies au Pôle lors de la réunion préparatoire et en séance. Dans le cas où les autorités compétentes recevraient toutes les informations nécessaires, à savoir celles relatives aux enjeux ci-dessus et à leur intégration dans le projet, le Pôle ne serait pas opposé à la réalisation du projet.

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

Le Pôle Environnement estime que l'étude d'incidences et son complément, y compris l'étude des milieux biologiques présentée en annexe, ne contiennent pas les éléments nécessaires à la prise de décision.

En effet,

- le complément ne décrit pas précisément le projet dans ses phases II, III, IV, ce qui rend la compréhension de l'évaluation compliquée ;
- le dossier ne présente pas d'évaluation appropriée des incidences (EAI) en bonne et due forme. Ainsi par exemple le groupe des chauves-souris en est absent et peu d'éléments sur l'avifaune sont présentés. En outre, l'estimation des impacts devrait y être réalisée espèce par espèce et habitat par habitat (selon la classification Waleunis). Enfin, à propos de l'habitat d'intérêt communautaire (HIC)

concerné par le projet, il aurait été utile de comparer sa surface aux surfaces de ce HIC en Natura 2000, afin de déterminer l'ampleur de la perte et de proposer le cas échéant une compensation (avec référence à l'état de conservation des formulaires standards).

2. REMARQUES AUX AUTORITES ET ADMINISTRATIONS CONCERNEES

Le Pôle Environnement rappelle que selon l'article D.73 du Code de l'Environnement, le demandeur doit motiver les raisons pour lesquelles il ne suit pas les suggestions de l'étude d'incidences, ce qui n'est pas le cas pour ce dossier.

LE PÔLE ENVIRONNEMENT

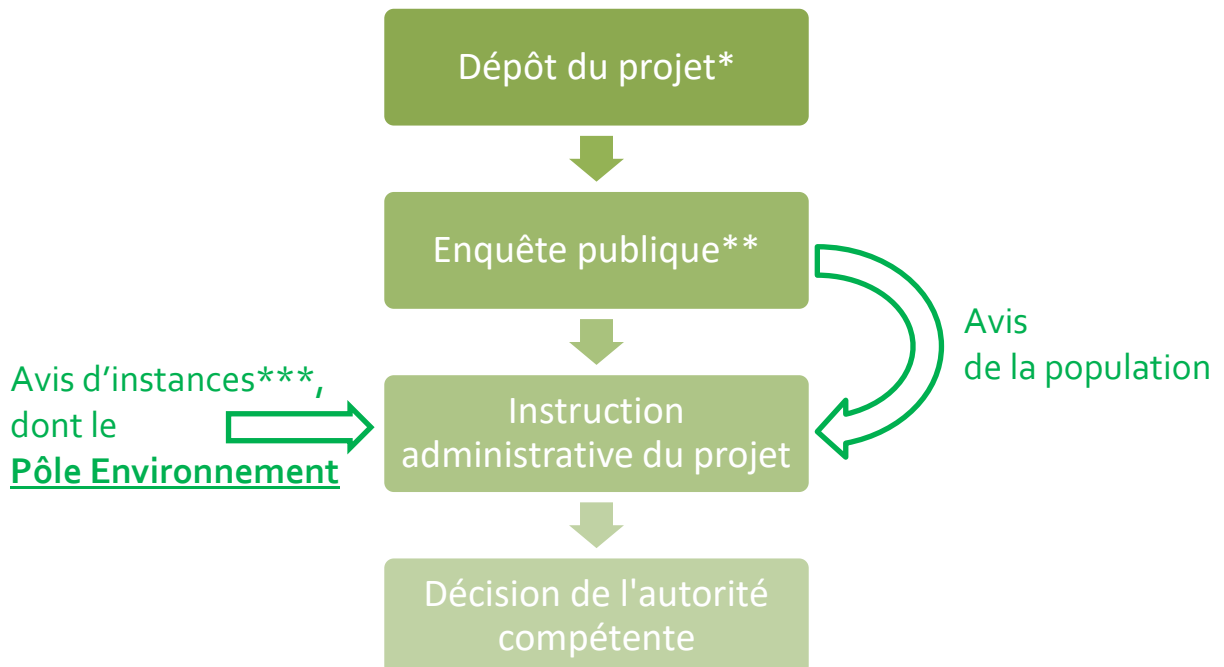
Quelle est la composition du Pôle ?

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.