

# AVIS

ENV.24.111.AV

---

Permis unique visant l'extension et la réhabilitation  
d'un sanatorium en complexe hôtelier à Borgoumont,  
STOUMONT - Classe 2

Avis adopté le 16/09/2024

## DONNEES INTRODUCTIVES

### Demande :

- Type de demande : Permis unique
- Rubrique(s) : (classe 2 soumis à EIE)
- Demandeur : Borgoumont S.A.
- Auteur de l'étude : Pluris
- Autorités compétentes : Fonctionnaires technique et délégué

### Avis :

- Référence légale : Art. R.82 du Livre I<sup>er</sup> du Code de l'Environnement
- Date de réception du dossier : 24/07/2024
- Date de fin de délai de remise d'avis (délai de rigueur) : 22/09/2024 (60 jours)
- Portée de l'avis :
  - Opportunité environnementale du projet
  - Qualité de l'étude d'incidences sur l'environnement (EIE)
- Visite de terrain : 5/09/2024
- Audition : 16/09/2024

### Projet :

- Localisation : Hameau de Borgoumont, La Gleize
- Situation au plan de secteur : Zone de services publics et d'équipements communautaires (ZSPEC)
- Catégorie : 1 - Aménagement du territoire, urbanisme, activités commerciales et de loisirs

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

Le projet vise :

- la réhabilitation en hôtel de l'ancien sanatorium de Borgoûmont et d'une maison de repos ; l'hôtel compte 86 chambres et est pourvu d'une brasserie (80 couverts), d'un restaurant (30 couverts) et d'un espace de séminaires (20 à 100 personnes) ;
- la construction d'un centre de bien-être semi-enterré (1700 m<sup>2</sup>) ;
- la réhabilitation d'une maison de repos en 40 appart-hôtel ;
- la construction d'un parking couvert et ouvert de 194 places ;
- l'implantation et l'exploitation d'un champs solaire de 3780 panneaux (2589 kWc) et de cabines moyennes tensions ;
- la réalisation d'un forage et équipement pour une prise d'eau souterraine temporaire ;
- le déclassement et la modification de deux chemins vicinaux ;
- des aménagement paysagers ;
- des travaux d'assainissement du sol.

Le terrain couvre 11,1 ha. Les bâtiments sont à l'abandon depuis 2013 (2023 pour la maison de repos), après avoir été utilisés quelques années pour l'accueil des demandeurs d'asile par FEDASIL. Le site est entouré de forêt.

## AVIS

### Avis sur l'opportunité environnementale du projet

**Le Pôle Environnement ne peut se prononcer sur le champ solaire photovoltaïque et la gestion énergétique du projet, faute d'éléments d'information et d'évaluation environnementale sur ces deux points. Il renvoie à ce sujet au point 1.2 de cet avis.**

**Pour le reste, le Pôle émet un avis favorable sur l'opportunité environnementale du projet et à son principe général (hôtel, appart-hôtel, forage, parking, aménagements paysagers et assainissement du sol).** En effet, il salue la réhabilitation de bâtiments de qualité et bien intégrés au paysage local. Leur réaffectation dans le domaine des loisirs (en dérogation au plan de secteur) fait sens dans la mesure où elle s'inscrit dans une commune touristique et dans le Parc Naturel des Sources, et où elle en diversifie l'offre.

Il note que le projet déposé suit une bonne partie des recommandations de l'auteur d'étude, comme notamment indiqué dans les notes « *Justification des recommandations EIE* » et « *Philosophie générale du projet des abords* ». Le Pôle insiste néanmoins sur les suivantes :

- toutes les recommandations relatives à la gestion des eaux de pluie (infiltration, réutilisation) et aux axes de ruissellement présents sur le terrain ;
- toutes les mesures proposées relatives aux espèces protégées, en ce compris les conditions qui seraient édictées dans les dérogations à la Loi sur la conservation de la nature, si elles sont octroyées, et en particulier en ce qui concerne les chauves-souris, la Salamandre terrestre, l'Hirondelle des fenêtres. En ce qui concerne les chauves-souris, le Pôle souligne l'importance d'un éclairage limité et adapté ;
- respecter les périodes de chantier et d'abattage recommandées ;
- conserver un maximum d'arbres existants ;
- travailler avec le Parc Naturel des Sources pour les plantations ;
- assurer la continuité des sentiers de promenade et de VTT.

Le Pôle ajoute qu'il s'agira :

- de s'assurer du bon fonctionnement de la station d'épuration et, le cas échéant, de sa remise aux normes en vue de sa remise en service ;
- de ne pas affecter, avec le nouveau captage, le captage de la commune de Stoumont ;
- de gérer les espaces verts de manière écologique et différenciée.

### 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 à l'exception de ceux relatifs :**

- au champ solaire photovoltaïque : l'étude ne fournit pas sa localisation, ni sa surface, ni sa puissance installée. Or il apparaît que l'installation sera vaste et en forêt (3780 panneaux, puissance 2589 kWc selon la demande de permis), possiblement en forêt ancienne subnaturelle. En conséquence, l'estimation des incidences reste très générale et non appliquée au projet. Par ailleurs, une idée de la production d'électricité aurait été utile comparée aux consommations du projet ;

- à la question énergétique : l'étude l'aborde très peu et ne fournit pas d'estimation des consommations. Ceci est d'autant plus dommageable que le projet prévoit un centre de bien-être, habituellement très consommateur, et un champ solaire photovoltaïque qui pourrait prendre en charge une partie de la consommation électrique.

En outre, la description du projet est extrêmement succincte, tant dans l'étude (7 lignes p11 EIE) que dans le résumé non technique, pour un projet pourtant complexe, ce qui handicape la compréhension générale. Ainsi par exemple, il faut se référer au calcul de la charge polluante des eaux usées, p192 de l'EIE, pour apprendre le nombre de chambres projetées, le nombre de couverts dans les trois restaurant/bistro/bar, le nombre de places aux thermes et à l'espace de séminaire. Par ailleurs un plan général du projet aurait été utile, tant dans l'EIE que dans le RNT.

Ces lacunes rendent difficile l'appréhension de certaines incidences du projet et privent le demandeur de recommandations adaptées dans ces domaines. Néanmoins les données fournies dans la demande de permis, lors de la visite de terrain et de l'audition permettent au Pôle de se prononcer partiellement ci-dessus sur l'opportunité environnementale du projet.

## LE PÔLE ENVIRONNEMENT

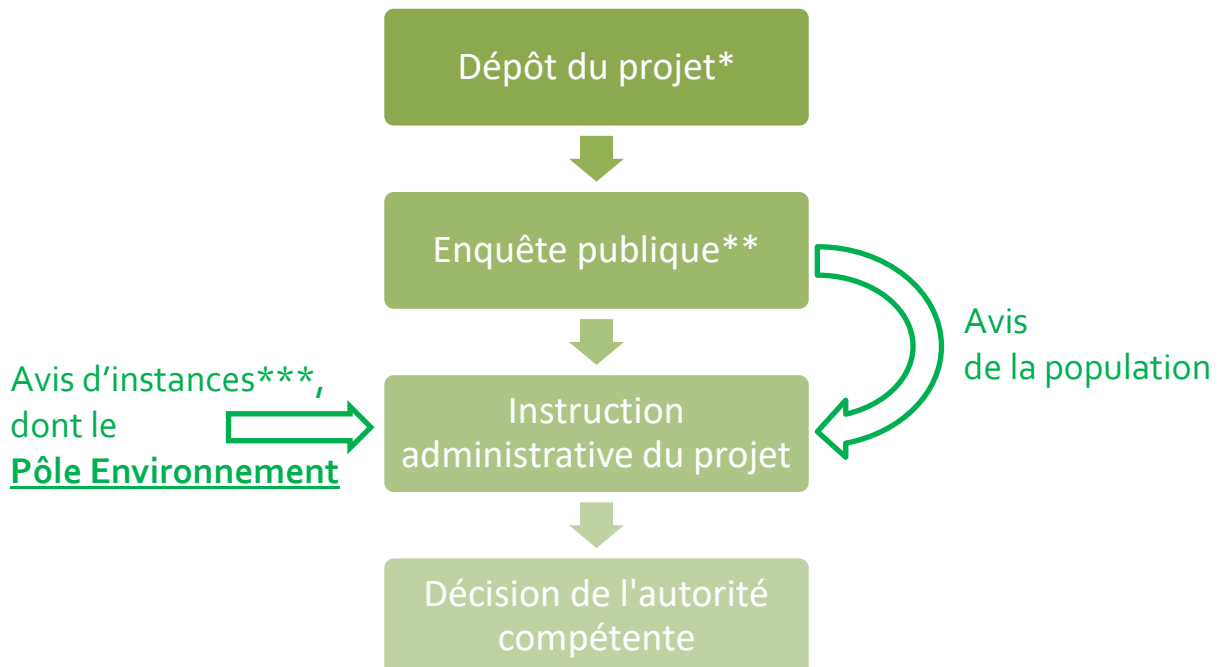
Quelle est la composition du Pôle ?

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.