

AVIS

ENV.24.114.AV

Révision du plan de secteur de BERTRIX-LIBRAMONT-NEUFCHÂTEAU visant l'inscription d'une zone d'enjeu communal au lieu-dit "Les Lilas" à NEUFCHATEAU–
Demande de révision

Avis adopté le 16/09/2024

DONNEES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Initiateur :* Conseil communal
- *Demandeur :* Gouvernement wallon
- *Auteur du Dossier de base :* Idelux
- *Autorité compétente :* Gouvernement wallon

Avis :

- *Référence légale :* D.II.47§2 du Code du développement territorial (CoDT)
- *Date d'envoi du dossier :* 24/07/2024
- *Date de fin du délai de remise d'avis (délai de rigueur) :* 22/09/2024 (60 jours)
- *Visite de terrain :* 5/09/2024
- *Audition :* 16/09/2024

Projet :

- *Localisation & situation au plan de secteur :* Quartier nord/nord-ouest du centre-ville de Neufchâteau, au lieu-dit "Les Lilas" - zone agricole, zone d'habitat, zone d'aménagement communal concerté (ZACC), zone de services publics et d'équipements communautaires (ZSPEC)
- *Affectation proposée :* Zone d'enjeu communal
- *Compensations :* Zone forestière, zone agricole, zone d'espaces verts, zone de parc

Brève description du projet et de son contexte :

La demande vise l'inscription d'une zone d'enjeu communal (ZEC) de 41,58 hectares dans le quartier nord/ nord-ouest du centre-ville de Neufchâteau (au lieu-dit « Les Lilas »), en lieu et place d'une zone agricole (18,42 ha), d'une zone d'habitat (11,95 ha), d'une zone d'aménagement communal concerté (8,78 ha) et d'une zone de services publics et d'équipements communautaires (2,42 ha). La Ville de Neufchâteau souhaite anticiper et planifier le développement de son territoire à moyen et long terme et cadrer celui-ci en proposant en priorité une nouvelle offre de logements et de services de proximité en lien direct avec le centre-ville de Neufchâteau, permettant de pérenniser et développer les fonctions déjà présentes.

Le site est actuellement occupé par un ensemble agricole (prairies permanentes et cultures), un ensemble d'équipements communautaires et de services publics (maison de repos, cimetière, parking, gare de bus) et par de l'habitat résidentiel.

Quatre périmètres de compensation sont proposés (Warmifontaine, Longlier, Grandvoir, Neufchâteau nord-est). Au sein de ces périmètres, le projet prévoit de réaffecter principalement ces zones en zones agricoles, forestières, d'espaces verts et de parc.

La demande inclut également un périmètre de préemption incluant 75 parcelles sur environ 30 ha et un périmètre d'expropriation incluant 56 parcelles sur environ 25 ha.

AVIS

Le Pôle Environnement a pris connaissance de la demande de révision du plan de secteur de BERTRIX-LIBRAMONT-NEUFCHATEAU visant l'inscription d'une zone d'enjeu communal au lieu-dit "Les Lilas" à NEUFCHATEAU. Il est favorable à la poursuite de la procédure pour autant que les remarques du Pôle expliquées ci-dessous soient prises en compte.

Le Pôle comprend les objectifs du projet de révision de plan de secteur qui visent principalement à développer et accroître l'attractivité du centre-ville au vu des justifications décrites dans le dossier de demande (importante croissance démographique, disponibilités foncières se trouvant principalement dans les villages, demande pour des appartements...).

Toutefois, le Pôle s'interroge sur l'ampleur de ce périmètre en matière d'impacts urbanistiques et écologiques. Selon le Pôle, celui-ci présente une superficie importante qui ne permet pas de valoriser les réels corridors écologiques présents (ruisseau du Grand Vivier, réseau d'arbres et de haies). Il serait dès lors indispensable de mener une réflexion quant à la réduction de ce périmètre.

Le Pôle s'interroge également sur les compensations définies dans le dossier de base. Bien que celles-ci répondent à la notion de compensation planologique prévue dans le CoDT, le Pôle estime qu'elles ne compensent pas réellement les pertes écologiques et agricoles engendrées par le projet de ZEC. En outre, elles n'empêchent pas l'urbanisation de zones autres que celles du centre de Neufchâteau et ne répondent dès lors pas aux objectifs de ce projet de révision de plan de secteur.

Dès lors au vu de ces éléments, le Pôle attire déjà l'attention sur quelques enjeux à prendre en compte dans la suite de la procédure et à analyser plus en détail dans le rapport sur les incidences environnementales (RIE) ou dans les étapes ultérieures (mise en œuvre, permis) :

- La superficie et la délimitation du périmètre envisagé : comme mentionné ci-dessus, le Pôle demande qu'une réflexion soit menée sur la réduction du périmètre proposé. Dans le cas où cette réduction ne pourrait être justifiée, le Pôle demande d'étudier la possibilité de prendre en compte dans le périmètre les zones humides en rive droite du ruisseau du Grand Vivier pour renforcer le maillage écologique le long de ce cours d'eau ;
- Les compensations : il y a lieu d'analyser d'autres compensations sur le territoire communal, à part la compensation de Grandvoir que le Pôle estime pertinente, sous réserve qu'une évaluation de l'impact de la pente importante, de la canalisation de gaz haute-pressure et de la ligne à haute tension vérifie la pertinence de l'affectation agricole. Il s'agit pour le Pôle de rechercher des zones préférentiellement agricoles où la probabilité d'urbanisation est bien plus élevée comme la zone de dépendances d'extraction non encore exploitée à Warmifontaine, plutôt que celle actuellement proposée déjà exploitée, ou comme des rubans de zone d'habitat à caractère rural dans les villages (ex. Rue Chartenieule à Lahérie ou Route de Ribaupré à Marbay). Dans le cas où la compensation relative à Neufchâteau nord-est devait être maintenue, le Pôle estime qu'une alternative d'affectation devrait être étudiée (ex : zone d'espaces verts au lieu de la zone de parc proposée) ;
- L'impact sur les exploitations agricoles situées au sein de la ZEC : en outre, le Pôle constate à la lecture du dossier de base que le calcul des pertes agricoles annuelles se base sur la superficie agricole utilisée (SAU) et non sur les zones agricoles. Il demande que ce point soit revu, car la nuance est grande. Le Pôle souhaite retrouver dans le RIE le nombre d'exploitants concernés et les proportions d'impact sur leur exploitation ;
- L'impact du projet sur le réseau écologique : le ruisseau du Grand Vivier ; le réseau des arbres et haies existants...

- La mobilité : ce projet doit permettre une connexion optimale avec la gare la plus proche (Longlier) ; L'intérêt régional doit être pris en compte, au-delà de l'intérêt de la province ;
- Le phasage de mise en œuvre de la ZEC si le périmètre n'est pas réduit : le phasage est défini du sud vers le nord, en commençant par la ZACC, et est prévu sur 30-40 ans selon les informations transmises lors de la visite de terrain.

Enfin, le présent avis ne préjuge en rien des avis qui seront remis ultérieurement par le Pôle sur ce dossier lors des différentes étapes de la procédure de révision de plan de secteur.

LE PÔLE ENVIRONNEMENT

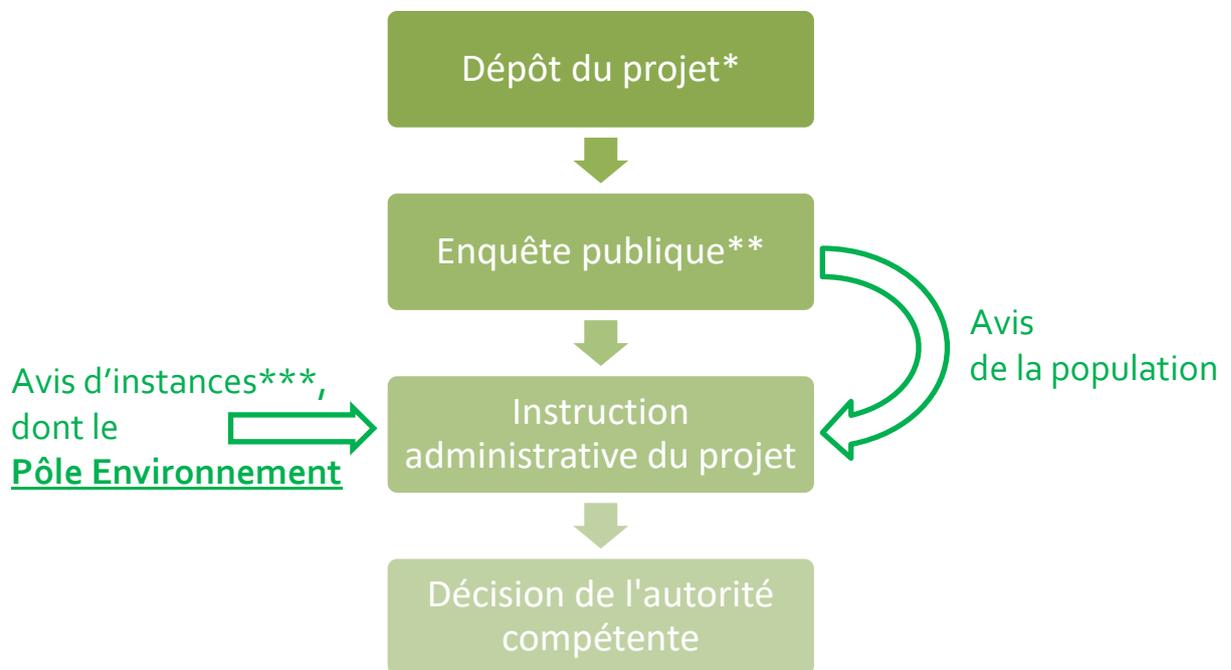
Quelle est la composition du Pôle ?

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.