

# AVIS

---

Réf. : CWEDD/06/AV.1653

Liège, le 13 novembre 2006

**Objet :**

**Demande de permis unique relative au projet de village de vacances Reine Pedauque à Melreux (HOTTON)**

**Avis du CWEDD portant sur la demande de permis unique relative au projet de village de vacances Reine Pedauque à Melreux (HOTTON)**

L'avis du CWEDD porte sur :

- la qualité de l'étude d'incidences sur l'environnement,
- la qualité du résumé non technique,
- l'opportunité environnementale du projet.

Quelques données de base et une description du projet (annexe) sont précisées.

**1. DONNEES DE BASE**

<u>Projet</u> :	Construction et exploitation d'un village de vacances
<u>Demande</u> :	Permis unique
<u>Catégorie</u> :	1 – Aménagement du territoire, urbanisme, activités commerciales et de loisirs
<u>Demandeur</u> :	Pierre TILMA , Sint-Huybrechts-Lille
<u>Auteur de l'étude</u> :	Ageco, Bruxelles
<u>Autorité compétente</u> :	Collège communal d'Hotton
<u>Plan de secteur</u> :	Zone de loisirs partiellement d'intérêt paysager et zone forestière couvertes par un plan particulier d'aménagement dérogatoire
<u>Date de réception du dossier</u> :	20 octobre 2006

Le projet est soumis de plein droit à la réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement (E.I.E.) en tant que « *Village de vacances, parcs résidentiels de week-end, complexes hôteliers et aménagements associés en zone de loisirs au sens de l'article 29 du CWATUP, de deux hectares et plus* » (rubrique 55.23.01).

Les représentants du CWEDD ont rencontré l'auteur (AGECO) le jeudi 09 novembre 2006, le demandeur n'ayant pu se déplacer.

*Remarque préliminaire :*

*Conformément à l'article R. 81 du Livre I<sup>er</sup> du Code de l'Environnement, le dossier soumis à l'avis du CWEDD est complet. Il comprend :*

- *la demande de permis,*
- *l'étude d'incidences sur l'environnement plus un complément relatif à Natura 2000,*
- *l'ensemble des observations et suggestions adressées conformément à l'article R.79 du Livre I<sup>er</sup> du Code de l'Environnement.*

## Préambule

Il ressort de la lecture de l'étude et du contact avec l'auteur que de sérieux problèmes relationnels avec le demandeur ont entravé la bonne exécution de cette étude.

Ainsi, et à titre d'exemple, l'étude des incidences sur les sites Natura 2000. En octobre 2004, la DNF est interrogée par AGECO sur le contenu à donner à cette étude. La DNF signale à l'auteur son souhait de contenu quant à l'évaluation des incidences relatives aux zones Natura 2000 et SGIB ceinturant le projet.

Le demandeur refuse la prise en charge de ce « complément » d'étude. Il n'appartient pas au Conseil de « juger » cette attitude découlant probablement du contrat liant les deux parties, mais il tient à signaler le fait que dès 2004, les prescriptions de la DNF étaient connues tant du demandeur que de l'auteur.

Malgré les réserves formulées explicitement par l'auteur dans l'étude d'incidences, notamment sur ce sujet Natura 2000, le demandeur introduit son dossier en mai 2006.

Celui-ci est dès lors considéré comme incomplet par la DPA, et la DNF fait exactement les mêmes recommandations qu'en 2004 en vue de l'obtention d'un complément d'étude.

Le demandeur sollicite alors un autre auteur agréé, en l'occurrence Pluris, en vue de réaliser ce complément dans des délais assez rapides.

Le dossier est alors réintroduit et est considéré comme complet.

De ceci, le Conseil tire les conclusions suivantes :

- La procédure de notification prévue à l'art. 22 de l'AGW du 04/07/2002 n'a pas été effectuée en ce qui concerne le choix de l'auteur agréé PLURIS du moins en ce qui concerne le CWEDD. Il ressort du dossier qu'au moins un échange de courriel aurait eu lieu à ce sujet entre la DPA et le demandeur.
- Il y a de nombreuses différences entre le dossier soumis à évaluation et le projet que l'on peut déduire de la lecture des plans introduits avec la demande. On relèvera notamment :
  - La présence certaine de la piscine subtropicale avec plan des bâtiments et implantation en dehors du périmètre du projet soumis à évaluation ;
  - La présence d'un système de collecte des eaux pluviales y compris en provenance des voiries est dorénavant prévue ;
  - La confirmation de la présence d'une station d'épuration multicellulaire mais d'une capacité limitée à 1.600 EH (alors qu'il y aura plus de 1.700 vacanciers, un restaurant et des sanitaires de piscine pour les visiteurs) et implantée en dehors des limites du projet ;
  - L'élaboration d'une plage le long de l'Ourthe en amont du rejet de la STEP.

Cette liste n'est pas exhaustive, aucune description écrite sérieuse n'accompagnant le dossier. Ainsi le dossier de demande de permis unique ne mentionne pas le bâtiment de la piscine dans la liste des bâtiments, alors que la piscine apparaît dans la liste des installations classées.

- Le Conseil constate également que, parmi ces modifications, peu sont issues des recommandations de l'étude des incidences. Il s'agit pour la plupart de nouvelles réalisations.
- Il en découle par exemple que l'analyse de l'impact des eaux pluviales réalisée dans l'étude d'incidences sur l'environnement est erronée puisque le projet étudié n'intègre pas cette donnée.
- De plus, aucune analyse urbanistique ou architecturale n'a été réalisée quant au bâtiment de la piscine.
- Le Conseil a basé son évaluation de la qualité de l'étude sur la totalité des documents en sa possession, qu'ils émanent d'AGECO ou de Pluris. C'est cet ensemble qui est nommé « ETUDE » et « AUTEURS » dans l'avis qui suit.
- Le projet correspond à ce que le demandeur appelle la phase 1 du projet initial global assortie des implantations satellites telles que la station d'épuration, la piscine et les transformateurs.
- A savoir qu'un projet « similaire » avait déjà été présenté au Conseil en 1998 avec les mêmes lacunes. La plupart des remarques formulées par le Conseil à l'époque restent d'actualité.

## 2. Avis sur la qualité de l'étude

**Le Conseil estime que les auteurs ont livré une étude de qualité insatisfaisante, qui ne permet pas à l'autorité compétente d'y trouver les éléments nécessaires pour prendre sa décision.**

### Au niveau du contenu

Le Conseil regrette :

- Le caractère superficiel, voire naïf, de certaines recommandations relatives à la protection des espèces et habitats. A titre d'exemple, certaines recommandations se limitent à l'éducation des vacanciers ;
- L'absence d'analyse relative aux alternatives énergétiques. Pas de proposition pour le chauffage de l'eau de la piscine qui pourtant pourrait être ouvert au solaire. Pas d'analyse sur l'orientation des maisons par rapport à l'ensoleillement (énergie passive). Pas de recommandations quant aux éventuelles climatisations ;
- L'absence d'analyse du sol dans les endroits suspects comme les anciens stockages de fuel et les emplacements des transformateurs ;
- Bien que la zone soit directement en contact avec une zone d'intérêt paysager, l'analyse paysagère reste sommaire, étayée seulement par quelques photos. Aucune simulation n'est effectuée ;
- L'étude n'analyse pas les aspects environnementaux liés aux prescriptions du PCAD et a fortiori ne remet pas en question les éventuelles imperfections de celui-ci, considérant que celles-ci sont « incontournables ». Le Conseil n'a pas connaissance que ce PCAD ait fait l'objet d'une évaluation environnementale ;
- L'étude n'analyse pas l'impact des rejets aqueux (usés ou pluviaux) sur la zone de baignade en aval. Elle recommande néanmoins par sauvegarde une désinfection avant rejet ;
- L'étude n'évalue pas l'intérêt de techniques alternatives, telle par exemple un bassin d'orage pour le tamponnement des eaux de ruissellement. Elle persiste à envisager leur infiltration alors même qu'elle démontre que celle-ci comporte un risque significatif de saturation rapide des limons superficiels et de glissement de terres ;
- Si l'étude attire l'attention sur les problèmes pouvant résulter d'épanchements d'hydrocarbures provenant des nombreux véhicules prévus, elle ne fait aucune recommandation ;
- Si l'étude fait bien le constat de problèmes de mobilité, les recommandations en la matière restent assez légères alors que le village se trouve à près de 5 km d'Hotton. Le Conseil est sidéré qu'aucun commerce même de proximité ne puisse être implanté sur le site. Cela signifie qu'en pleine saison, chaque jour près de 220 ménages devraient, par exemple, faire chacun quelques 10 km pour aller chercher du pain. Soit plus de 2.000 km de voiture par jour pour l'ensemble du village. Une antenne de la boulangerie locale sur le site ne serait-elle pas plus judicieuse pour les aspects énergétiques et de limitation des émissions de CO<sub>2</sub> ?

- Assez curieusement, le projet n'évoque pas d'extracteurs. Le Conseil s'en inquiète. En effet, généralement, les restaurants et piscines contiennent ce type d'équipements techniques parfois très bruyants durant la nuit. L'auteur recommande néanmoins que si tel devait être le cas, ceux-ci devraient être disposés et équipés de manière à en réduire au maximum les inconvénients ;
- En préconisant des fosses septiques bypassables et des dégraisseurs pour les habitations, l'étude confond les dispositions relatives à l'épuration des eaux usées dans les zones d'assainissement autonome d'une part et d'assainissement collectif d'autre part. S'inscrivant en zone d'épuration autonome, le projet doit être autosuffisant en terme d'épuration de ses eaux usées ;
- L'étude ne comporte pas d'analyse urbanistique critique de l'implantation des bâtiments, des parkings et des voiries ;
- Concernant les réservoirs à propane, le Conseil est surpris de la distance minimale de 25 mètres (issue de l'arrêté royal de 1968). La bibliographie fait référence à des rayons de boules de feu proches des 70 mètres pour des réservoirs de 40 m<sup>3</sup> remplis à 80%. Le Conseil estime que vu la proximité de plusieurs milliers de vacanciers, la cellule RAM de la DPA devrait être interrogée pour s'assurer que les distances de sécurité soient suffisantes. Enfin, on peut s'étonner de l'absence de toute recommandation relative aux techniques de sécurité (soupapes, événements, orages...) et au confinement des installations vis-à-vis du public. Le Conseil estime néanmoins que la recommandation d'enfouissement si elle n'est pas suffisante est néanmoins judicieuse.

Toutefois, le Conseil apprécie :

- La bonne description des espèces et habitats bordant le site du projet et les conclusions. Par contre, certaines recommandations faisant suite à cette analyse ne semblent pas pertinentes ;
- La description du projet initial dans la mesure des informations connues de l'auteur en tenant compte de l'ensemble du projet d'aménagement et du PCAD, ce qui permet une meilleure vision du contexte général.

#### Au niveau de la forme

Le Conseil apprécie particulièrement la qualité de la rédaction de l'ensemble des chapitres.

Le Conseil regrette cependant :

- La présence de quelques coquilles rédactionnelles mais qui n'affectent pas la lisibilité générale du texte ;
- Le manque de lisibilité des cartes présentées en particulier celles relatives au plan de secteur et au PCAD ;
- L'absence de simulation paysagère.

### 3. AVIS SUR LA QUALITE DU RESUME NON TECHNIQUE

**Le Conseil estime que le résumé non technique est de qualité insatisfaisante.**

En effet, le résumé non technique souffre des mêmes lacunes que l'étude et présente les problèmes suivants :

- L'absence d'informations concernant Natura 2000. En effet, le complément d'étude réalisé par Pluris dans un second temps n'a pas fait l'objet d'un résumé à intégrer dans le résumé non technique ;
- La présence d'un réel déséquilibre entre les chapitres analysés. Ainsi, le point relatif à la phase de chantier est surdéveloppé par rapport aux autres points abordés dans le résumé ;
- L'absence de photographies ;
- L'absence de plan de secteur.

### 4. AVIS SUR L'OPPORTUNITE ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

**Le Conseil remet un avis défavorable sur l'opportunité environnementale du projet tel qu'il a été présenté à son examen.**

Le Conseil suggère que le projet (phase 1 du projet global initial) soit réétudié sur base des orientations présentées dans l'étude par les auteurs et soumis à une nouvelle évaluation des incidences sur l'environnement tenant compte des manquements relevés ci-dessus par le Conseil.

Tel qu'il est actuellement constitué, le projet ne présente pas toutes les garanties nécessaires pour la conservation des habitats et des espèces visées par la directive 92/43 et certaines recommandations des auteurs ne rassurent pas le Conseil. En effet, certaines d'entre elles s'avèrent légères en ce qu'elles se résument à « l'éducation » des vacanciers. D'autres sont irréalistes. Ainsi suggérer qu'après une coupe à blanc le terrain soit laissé en friche pour permettre le développement d'une végétation spontanée répulsive, repose sur l'hypothèse naïve que la friche resterait à l'abri de la fréquentation des vacanciers pendant les années nécessaires au développement d'une telle végétation. Cette proposition ne pourrait être sérieusement admise que si plusieurs années séparaient la coupe à blanc de l'occupation du village, ce qui n'est pas le cas.

Plus fondamentalement, le Conseil n'a pas trouvé dans le dossier qui lui est soumis de réelles mesures ou recommandations concrètes susceptibles de préserver efficacement les zones de grande valeur biologique, et spécialement les zones Natura 2000 des berges et du lit de l'Ourthe et du ruisseau du Bireday ainsi que du Bois de Grandhan, Petit-Han et Biron, des dégradations inhérentes à la surfréquentation touristique non maîtrisée qu'induirait le projet en son état actuel.

Enfin, vu l'important stockage de propane (20 % sous le seuil SEVESO) à proximité d'un site accueillant plusieurs milliers de personnes, le Conseil estime que l'avis de la cellule RAM de la DGRNE devrait être sollicité.

## **Annexe – Brève description du projet**

Le projet de village de vacances se situe sur le site du Domaine de la Reine Pedauque, dans le village de Melreux, commune de Hotton, sur la rive droite de l'Ourthe et occupe une superficie de quelque 16,7 hectares.

Il consiste en la construction de 220 maisons d'une capacité de six à dix personnes, l'aménagement d'un bâtiment d'accueil, la construction d'une piscine tropicale, et d'une station d'épuration.

Le périmètre du projet englobe l'actuel centre d'accueil pour réfugiés « Henri Dunant », propriété de l'Etat gérée par la Croix Rouge et dont les bâtiments seraient démolis lors de la mise en œuvre du village, à l'exception du bâtiment principal qui serait transformé en bâtiment d'accueil pour le village.

Le projet s'inscrit dans une zone de loisirs partiellement d'intérêt paysager et dans une zone forestière du plan de secteur ; il est, pour l'essentiel, affecté en zone de constructions et en zone de cours et jardins, par un plan particulier d'aménagement dérogatoire du 5 mars 1998.

Le projet est ceint par deux sites Natura 2000 : le site des « massifs forestiers famenniens entre Hotton et Barvaux-sur-Ourthe » (réf. BE34004) au nord-est et le site de la « vallée de l'Ourthe entre Hotton et Barvaux-sur-Ourthe » (réf. BE34003), au sud-ouest. Ces sites abritent trois habitats prioritaires au sens de la directive 92/43 (codes 6110, 62210 et 91 E0) ainsi que plusieurs habitats et espèces d'intérêt communautaire. Deux habitats prioritaires ont été repérés (codes 6110 et 91 E0) en bordure sud-est du projet dans une zone non protégée (thiers Louis et Sor Gesse).

Le projet est proche de la zone amont de la zone de baignade de Noiseux désignée par l'AGW du 24 juillet 2003.