Etude d'incidences pour un projet de complexe d'habitations dans le bois dit 'des nids d'Aguesses' et pour un complexe sportif avec logements dans le parc du château de Sohan, à Pepinster
Avis d'Inter-Environnement Wallonie

Le projet faisant l'objet de l'étude sous enquête comporte deux volets distincts. Ceux-ci feront l'objet de remarques séparées.

A propos de la construction d'un complexe de logement dans le bois des Nids d'Aguesses.

1.Ce volet du projet apparaît ambigu : s'agit-il d'un équipement de séjour pour vacanciers ou de résidences principales destinées à l'accueil de nouveaux habitants de la commune ? Le dossier ne permet pas de lever l'équivoque, et on relèvera que la configuration du projet évoque un village de vacances plus qu'un quartier résidentiel. Or la question mérite d'être posée sur deux plans.

- Sur le plan légal, l'équipement projeté se situe en zone d'habitat au plan de secteur (anciennement zone de parc résidentiel). Si un équipement touristique peut y être admis, celui-ci ne peut en aucun cas *mettre en péril la destination principale de la zone*, qui est bien la résidence. Si il devait apparaître que l'essentiel du complexe est en fait vendu ou loué à des touristes, l'ensemble ne serait plus compatible avec le plan de secteur ce qui pourrait poser problème lors de la délivrance de permis ultérieurs (reconstruction, réhabilitation…), voire lors de la vente des biens.
- Sur le plan des faits, les incidences d'un projet touristique et d'un projet résidentiel sont très différentes : la durée d'occupation des logements par exemple, ou l'intensité du charroi aux heures de pointe, ne sont évidemment pas les mêmes dans l'une ou l'autre hypothèse. De ce fait l'auteur de l'étude n'a pu évaluer les incidences de manière complète, comme il le relève lui-même au point 'Limites de l'étude d'incidences' (*Dans le cas de la présente étude…*, p.57 du RNT).

2. En tout état de cause, il est contestable d'aller construire un tel ensemble dans un bois dont la valeur biologique est certaine, et à l'écart de tout noyau habité. Si en plan, en effet, environ 800 mètre séparent la limite ouest de la zone constructible des premières habitations de Pepinster, un coup d'œil sur les courbes de niveau montre que 100 mètres, en altitude, séparent le fond de la vallée du plateau où viendrait s'implanter le projet, ce qui représente une pente moyenne de 12,5% ! On ne peut donc croire à une insertion sociale réelle du nouveau quartier dans l'agglomération de Pepinster. Cette absence de lien sur les plans social et urbanistique se trouve confirmée par le fait que l'accès principal au projet se ferait par Maison-Bois.
En outre, l'on connaît aujourd'hui les problèmes que pose l'équipement technique de quartier situés à l'écart des agglomérations existantes. Si le promoteur prend généralement en charge la mise en place de l'équipement via les charges d'urbanisme, l'entretien des conduites est ensuite à charge des sociétés distributrices, c'est à dire, en fait, de tous les utilisateurs, y compris ceux qui ne peuvent s'offrir le luxe d'aller habiter dans les bois. De même il

incombera à Commune d'aller déneiger, collecter les immondices etc… , tous services dont la charge, particulièrement élevée dans ce contexte, sera répartie sur l'ensemble des bénéficiaires du service. Il y a ainsi un effet contre-redistributeur à ce type de projet, qui est hors de portée de toutes les bourses car il valorise (financièrement s'entend) un contexte 'naturel' aujourd'hui fort prisé, mais dont les coûts particuliers sont néanmoins à charge de l'ensemble de la collectivité.
Enfin, la pente et l'étroitesse des chemins posent la question de l'accessibilité des lieux aux véhicules de sécurité.

3. Ce type d'implantation est contraire au SDER, qui recommande que tous les actes posés par les pouvoirs publics veillent désormais à renforcer la structure spatiale, c'est à dire à *définir les relations optimales des éléments (de la structure territoriale) les uns par rapport aux autres, et établir les relations nécessaires* (p. 146). La mise en oeuvre d'une zone d'habitat physiquement isolée de Pepinster par le relief et la distance, ne correspond certainement pas à ce principe. Par ailleurs cette implantation se traduira par un recours complet de ses résidents à la voiture, vu le relief et le caractère de relative insécurité d'une traversée en plein bois.

A propos de la construction de logements et d'équipements sportifs dans le parc du château de Sohan.

Ce projet n'est pas juridiquement réalisable en l'état. En effet, il se situe, au plan de secteur, dans la vaste zone de parc du château de Sohan, zone qui ne peut faire l'objet d'actes et travaux autres que ceux nécessaires à l'entretien du parc, que pour autant qu'un plan communal d'aménagement couvre toute la zone. Ce n'est pas le cas en l'occurrence. Précisons qu'il ne saurait à notre sens être question d'utiliser ici le prescrit de l'article 111, qui autorise les travaux *de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction* de bâtiments antérieurs au plan de secteur en dérogation à celui-ci. En effet il ne s'agit pas ici de transformation, d'agrandissement ou reconstruction, ni même d'une combinaison des trois : il s'agit de supplanter aux bâtiments à démolir un projet radicalement différent, tant dans son implantation, dans ses gabarits et dans son architecture que dans son affectation. Il ne saurait donc être question d'utiliser ce mécanisme pour déroger au plan de secteur.

Remarque générale

Malgré la qualité de l'étude d'incidences, celle-ci ne fournit pas tous les éléments nécessaires à la prise de décision par l'autorité publique. En effet elle n'a pu notamment s'attacher à une étude complète de l'égouttage (calcul du dimensionnement des bassins d'orage etc…), faute de données, alors que c'est là une de ses missions. Par ailleurs l'ambiguïté de l'affectation des Nids d'Aguesse fait également obstacle à la bonne maîtrise du projet.

En conséquence de ce qui précède, nous demandons :
- que le volet 'Château de Sohan' du projet fasse l'objet des procédures légales qui s'imposent
- que le volet 'Nids d'Aguesses' soit refusé, et qu'un plan d'aménagement vienne rendre à ce bois l'affectation qu'il n'aurait jamais du perdre, à savoir celle de zone forestière. Nous croyons utile de préciser que la mutation de ces terrains n'ouvre le droit à aucune forme d'indemnisation vu notamment qu'ils ne sont pas situés le long d'une voirie suffisamment équipée au sens de l'article 70, al1 du CWATUP.