

**Avis de la CRAT relatif au projet de plan communal
d'aménagement dérogatoire n°1 dit « Domaine de
Pincemaille » à Vellereilles-les-Brayeux (ESTINNES)**

Conformément à l'article 51 §3 du CWATUP, l'avis de la CRAT porte sur le dossier comprenant le projet de plan communal d'aménagement (PCA) accompagné du rapport sur les incidences environnementales et des réclamations, observations, procès-verbaux et avis émis lors de l'enquête publique.

La CRAT a pris connaissance et a analysé l'ensemble des éléments du dossier énumérés ci-dessus. Elle a également fait une visite sur le terrain.

1. CONTEXTE DU PROJET

Brève description du projet : Projet de PCA dérogatoire au plan de secteur de La Louvière-Soignies prévoyant la conversion d'une zone agricole de 8,5 hectares en zone d'habitat à caractère rural et la conversion d'une zone de loisirs d'une superficie de 75 hectares en zone forestière et, pour une petite partie, en zone d'habitat à caractère rural, en vue de résoudre le problème de résidence permanente au sein du domaine de Pincemaille

Demande : Projet de PCA dérogatoire

Localisation : En bordure de la rue Provinciale (N55) à Vellereilles-les-Brayeux

Situation au plan de secteur : Zone de loisirs

Demandeur : Gouvernement wallon

Auteur du rapport : Atelier 50, Bruxelles

Autorité compétente : Gouvernement wallon

Date de réception du dossier : 15 mars 2010

2. PROPOSITION D'AVIS

La CRAT remet un avis défavorable sur le projet d'affectation tel que présenté.

La CRAT ne remet cependant pas en cause l'opportunité du projet.

Le site n'est en effet plus occupé conformément à son affectation au plan de secteur et ne correspond plus à la demande actuelle en matière de loisirs. Il apparaît par ailleurs primordial d'apporter une solution concrète au problème de résidence permanente soulevé au sein du domaine de Pincemaille, principalement en termes de sécurité et de salubrité.

La CRAT a par ailleurs remis des avis sur l'opportunité du projet en date du 30 avril 1999 (Réf. 99/CRAT B.1428), du 31 janvier 2003 (Réf. 03/CRAT B.2075) et du 19 décembre 2005 (Réf. 05/CRAT B.2631).

Toutefois, la CRAT estime que le projet tel que présenté et repris par l'Arrêté Ministériel du 11 juin 2009, ne permet pas de résoudre de façon optimale la situation particulière du domaine de Pincemaille, principalement en ce qui concerne sa dimension sociale. L'arrêté ministériel précise très clairement que le projet doit apporter des solutions concrètes aux problèmes soulevés, notamment en ce qui concerne la précarité sociale des habitants actuels du domaine.

La CRAT s'interroge sur les clauses de mise en œuvre du PCA - non reprises par l'arrêté ministériel actuel alors qu'elles l'étaient dans les arrêtés du 10 juin 1999 et du 15 octobre 2003 - et, notamment, sur l'opportunité de la clause de simultanéité reprise dans les prescriptions urbanistiques générales. Cette clause précise que la nouvelle zone d'habitat à caractère rural (s'étendant sur la zone agricole et la partie nord de la zone de loisirs) ne pourra être mise en œuvre que moyennant la reconversion effective et simultanée du reste de la zone de loisirs en zone forestière. Par l'application de cette clause, il ne sera pas possible de reloger une partie de la population du domaine sur le site.

La CRAT s'interroge également sur le maintien des habitations existantes de droit alors que le PCA est couvert par un plan d'expropriation. La CRAT a pris connaissance de la position du Conseil communal et relève que celui-ci renonce à expulser des résidents permanents qui se refuseraient à partir malgré les indemnités envisagées. La CRAT suggère d'actionner le principe de droit de préemption.

Par ailleurs, la CRAT est interpellée par la taille des parcelles prévues dans la partie Nord du domaine de Pincemaille (25 ares minimum).

Enfin, la CRAT constate que le projet induit une perte d'environ 15 hectares de terrains urbanisables, ce qui génère une perte de compensation potentielle pour la commune.

Au vu de ces constatations, la CRAT émet les recommandations suivantes :

- Envisager un phasage de la mise en œuvre du PCA, en débutant par la partie nord de l'actuelle zone de loisirs plutôt que de mettre en œuvre la clause de simultanéité ;

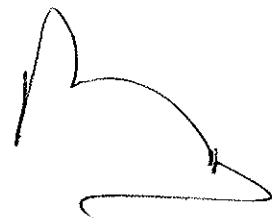
- Préserver la zone agricole. Telle que projetée, l'urbanisation de celle-ci ne lui apparaît pas opportune en termes d'aménagement du territoire. Celle-ci devrait être envisagée dans le cadre de la conception d'un nouveau quartier permettant d'accueillir une partie des résidents du domaine de Pincemaille. L'organisation structurelle de ce nouveau quartier avec le lotissement et la partie créée sur le domaine de Pincemaille est insuffisante. Les aménagements des espaces publics n'établissent pas de véritables synergies entre ces 3 quartiers différents tels que projetés. La CRAT s'interroge dès lors, sur l'opportunité d'effectuer ce type de relogement à proximité du domaine existant. Elle demande dès lors d'analyser les autres possibilités de logements sur la commune, ainsi que sur les communes voisines.
- Prendre en compte l'alternative 4 proposée par l'auteur du rapport sur les incidences environnementales. Celle-ci vise la réalisation d'un plan opérationnel de mise en œuvre du projet, afin d'éviter que le projet ne soit pas mis en œuvre ou qu'il soit réalisé dans de mauvaises conditions.
- Renforcer la densité de la partie Nord du domaine de Pincemaille, en permettant aux habitants de s'y maintenir.

Concernant la qualité du rapport sur les incidences environnementales, la CRAT constate des lacunes essentielles, dont notamment l'absence d'informations sur la situation actuelle du domaine de Pincemaille :

- le nombre de chalets restants et leur taux d'occupation,
- leurs conditions de salubrité,
- leur localisation au sein du domaine,
- les éventuels permis octroyés tels que le précisent les conditions de mise en œuvre du PCA...
- la qualité des terres agricoles proposées à l'urbanisation,
- les possibilités de logement sur la commune...
- et les infrastructures techniques.

La CRAT note également l'obsolescence du rapport. Ayant été réalisé en 2007, il mériterait d'être actualisé en tenant compte, notamment, de la mobilité douce, de l'évolution du plan « Habitat permanent », des normes des performances énergétiques de bâtiments...

Au vu des remarques sur la qualité du rapport sur les incidences environnementales et nonobstant son avis défavorable sur le projet tel qu'aménagé, la CRAT estime qu'une actualisation de ce dernier est nécessaire afin de remettre un avis en toute connaissance de cause.



Philippe BARRAS,
Président