



Avis relatif à la demande de permis de lotir à Hamipré (NEUFCHATEAU)

La Commission régionale d'aménagement du territoire, section Aménagement normatif, a examiné la demande de permis de lotir portant sur la construction d'un lotissement résidentiel situé le long de la Chaussée d'Assenois à Hamipré (NEUFCHATEAU).

La demande de permis de lotir émane de Monsieur J. Huet.

L'étude d'incidences a été réalisée par le bureau d'études Planeco, dûment agréé pour ce type de projets.

L'ensemble du dossier a été réceptionné par la CRAT en date du 06 février 2009.

Sur proposition de la section, la CRAT rend l'avis suivant en date du 27 février 2009 :

1. Sur le projet

Considérant que le projet est inscrit pour partie en zone d'habitat à caractère rural et pour partie en zone agricole au plan de secteur et que la partie du site est repris dans un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique ;

Considérant que le projet porte sur une parcelle de 10,6 hectares, dont 4,5 hectares seront urbanisés. Le reste du terrain sera maintenu en zone agricole ;

Considérant que la parcelle est marquée par un relief assez marqué, particulièrement au Sud ;

Considérant que le projet prévoit 41 lots destinés à la construction d'habitations unifamiliales ou d'immeubles à appartements, 2 lots pour des zones de loisirs et que le projet sera réalisé en trois phases ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'une voirie parallèle à la Chaussée d'Assenois pour desservir les lots de la phase 3 ;

Considérant que le projet prévoit un système d'égouttage séparatif, dont les eaux pluviales sont dirigées dans un bassin d'orage situé en zone agricole et dont les eaux usées sont acheminées vers une station de relevage qui refoule les eaux dans l'égout de la Chaussée d'Assenois ;

La CRAT remet un avis défavorable sur l'opportunité du projet tel que présenté.

Vu la topographie du site, la CRAT estime que la parcelle visée ne devrait pas faire l'objet d'une urbanisation telle que proposée pour les raisons suivantes :

- Des modifications substantielles du sol seront nécessaires ;
- L'évacuation des eaux usées ne pourra pas se faire au moyen d'un système d'égouttage gravitaire. Le projet prévoit d'ailleurs une station de relevage au point bas du site afin de refouler les eaux usées dans l'égout de la Chaussée d'Assenois ;
- La structure du lotissement nécessite une longueur importante de voirie pour desservir tous les lots.

La CRAT relève également les éléments suivants :

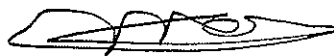
- La structure du lotissement nécessite l'implantation en zone agricole de plusieurs infrastructures (bassin d'orage, partie de voirie) et de fonds de parcelles ;
- L'urbanisation proposée est peu cohérente avec la qualité du bâti existant qui est repris dans un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique.

De plus, la CRAT déplore que la commune de Neufchateau ne dispose pas d'outils d'aménagement du territoire qui permettent d'éviter d'aménager de tels terrains peu propices à l'urbanisation. La CRAT s'étonne d'ailleurs que le plan de secteur permette l'urbanisation de cette zone.

2. Sur la qualité de l'étude d'incidences

La CRAT estime que l'auteur a réalisé une étude de qualité satisfaisante.

Quoique l'évaluation environnementale soit de bonne qualité, la CRAT estime que l'auteur agréé a émis peu de recommandations en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme.



P.G.

Pierre GOT,
Président.

Benôit BRASSINE
Secrétaire

