



COMMISSION RÉGIONALE
D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Nos réf. : 10/CRAT A.882-AN
NDu

Le 25 février 2010

Avis de la CRAT relatif à la demande de permis de lotir « La Maladreye » à OUFFET

Conformément à l'article R.82 du Livre I^{er} du Code de l'Environnement, l'avis de la Commission régionale d'aménagement du territoire (CRAT) porte sur :

- le projet au regard des objectifs définis par l'article 1^{er}, § 1^{er}, alinéa 2 du CWATUP ;
- la qualité de l'étude d'incidences sur l'environnement.

1. CONTEXTE DU PROJET

<u>Brève description du projet</u> :	Création d'un lotissement de 40 lots et d'une placette publique, autour d'une voirie existante, la rue des Mésanges (phase 1).
<u>Demande</u> :	Permis unique
<u>Localisation</u> :	A l'Est du centre d'Ouffet, entre les rues Tige Pirette et Halbadet
<u>Situation au plan de secteur</u> :	Zone d'Aménagement Communal Concerté (ZACC) et Zone d'habitat à caractère rural
<u>Demandeur</u> :	Société Wallonne du Logement
<u>Auteur de l'étude</u> :	PLURIS, Liège
<u>Autorité compétente</u> :	Fonctionnaire délégué
<u>Date de réception du dossier</u> :	01 février 2010

2. AVIS

2.1. Remarque préalable

En référence à l'analyse juridique du fonctionnaire délégué, il apparaît les éléments suivants :

- Le site se situe en majeure partie en Zone d'aménagement communal concerté au plan de secteur ;
- L'article 33§8 permet de déroger au plan de secteur ;
- L'article 127§3 du CWATUP serait alors d'application, lors d'une demande de permis d'urbanisme (constructions groupées ou permis de lotir) ;
- La SWL ou une de ses filiales pourrait ainsi introduire une demande directement sans devoir réaliser préalablement un RUE. Toutefois, une étude d'incidences sur l'environnement devrait être réalisée, compte tenu du fait que la propriété dépasse les 2 hectares.

En conclusion, au vu du caractère public du demandeur, l'article 127 du CWATUP s'applique pour ce projet. La mise en œuvre de la Zone d'aménagement communal concerté n'exige dès lors pas la réalisation d'un Rapport urbanistique et environnemental (RUE).

Au vu des éléments repris ci-avant, la CRAT remet l'avis suivant :

2.2. Avis sur le projet au regard des objectifs définis par l'article 1^{er} du CWATUP

La CRAT émet un avis favorable sur le projet tel que présenté.

La CRAT souligne la bonne localisation du projet par rapport au village d'Ouffet.

Elle apprécie également la diversité des typologies proposées et les espaces publics projetés.

La CRAT relève toutefois que le réseau d'égouttage en place, rue des Mésanges, pourrait connaître des problèmes de surcharge. Elle recommande dès lors la mise en œuvre de toutes les mesures nécessaires pour limiter l'impact du projet sur le réseau existant (réalisation d'un bassin d'orage, mise en place d'un fossé parallèle à la rue des Mésanges...).

Par ailleurs, en attendant la réalisation de la station d'épuration d'Ouffet Nord, située en aval du projet, il est indispensable que tous les logements s'équipent d'un système d'épuration individuel by passable.

La CRAT émet également les recommandations suivantes :

- S'assurer d'une gestion efficace à long terme des infrastructures publiques, notamment le bassin d'orage ;
- Revoir la localisation de certaines aires de parcage le long des voiries ;

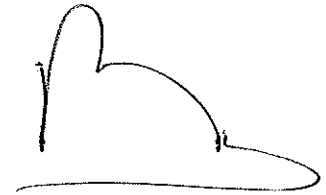
- S'assurer de la suppression ou de la modification du tracé de deux chemins et sentiers vicinaux qui traversent le projet.

2.3. Avis sur la qualité de l'étude d'incidences sur l'environnement

La CRAT estime que l'étude d'incidences sur l'environnement est de qualité satisfaisante.

Elle regrette cependant :

- Un manque de clarté dans la présentation du projet ;
- L'absence d'une étude sur la possibilité de stagnation d'eau dans la partie basse du site, élément relevé par les riverains lors de la séance d'information.



Philippe BARRAS,
Président