

## **Avis de la CRAT relatif au projet de lotissement dit « Le Domaine d'Inzéri » (WELLIN)**

Conformément à l'article R.82 du Livre I<sup>er</sup> 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<sup>er</sup>, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2 du CWATUP ;
- la qualité de l'étude d'incidences sur l'environnement.

### **1. CONTEXTE DU PROJET**

<u>Brève description du projet</u> :	Lotissement de 42 lots destinés à recevoir exclusivement des logements isolés résidentiels et impliquant l'ouverture de nouvelles voiries de communication et la modification de voies communales existantes
<u>Demande</u> :	Permis de lotir
<u>Localisation</u> :	Wellin, au lieu-dit « Inzéri », à 900 m au nord du village, à proximité de la carrière du Fond des Vaulx.
<u>Situation au plan de secteur</u> :	Zone d'habitat
<u>Demandeur</u> :	Wellinvest sprl
<u>Auteur de l'étude</u> :	S.A. Pissart – Van der Stricht
<u>Autorité compétente</u> :	Collège communal de WELLIN
<u>Date de réception du dossier</u> :	30 juin 2009

## 2. AVIS

### 2.1. Avis sur le projet au regard des objectifs définis par l'article 1<sup>er</sup> du CWATUP

#### Remarque générale

La CRAT regrette le zonage du plan de secteur qui autorise théoriquement l'urbanisation en des localisations telles que le tienne d'Inzéri ou sur le site des Marlières situé de l'autre côté de la N835. La CRAT s'interroge sur cette planologie quant au respect des objectifs d'utilisation parcimonieuse du sol et de renforcement de la centralité tels que visés par le SDER.

Plus précisément, la CRAT épingle :

- la localisation de la zone d'habitat à l'écart du centre du village ;
- l'enclavement d'une zone agricole au sein de la zone d'habitat à caractère rural ;
- la promiscuité de la zone d'extraction et de la zone d'habitat.

La CRAT considère que la proximité de la carrière du Fond des Vaulx pourrait être à la source d'un conflit futur, surtout dans le cas où l'exploitant carrier souhaiterait développer son exploitation vers le sud. Si le lotissement devait être mis en œuvre, la CRAT insiste pour que les futurs acquéreurs soient clairement informés de l'existence de l'exploitation voisine et de ses caractéristiques.

#### Sur le projet

#### **La CRAT remet un avis favorable sur le projet.**

Néanmoins, vu la topographie du site, la CRAT estime que l'intégration paysagère telle que proposée soulève notamment les questions relatives :

- à la palette de matériaux utilisables. Elle souhaite que les recommandations de l'auteur d'étude d'incidences visant à réduire la gamme de couleurs autorisées (teinte grise uniquement) soient suivies ;
- aux gabarits des constructions qui ne correspondent pas au lieu (le niveau côté voirie semble inférieur au bâti existant).

La CRAT regrette également le caractère stéréotypé du lotissement au vu du caractère exceptionnel du lieu (parcellaire systématique...).

En matière de mobilité, la CRAT s'interroge sur la possibilité de passage des machines agricoles et des troupeaux au vu de la largeur de la voirie de la rue Coputienne. Concernant la voirie interne au projet, elle craint des difficultés d'accès pour le service incendie. En cas de mise en œuvre du projet, la CRAT insiste sur la nécessité de compléter le réseau de voies lentes vers le centre de Wellin et de sécuriser le carrefour entre la N835 et le chemin d'Ave.

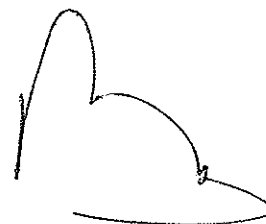
Enfin, la CRAT s'interroge quant à la gestion de l'espace public situé au sommet du tienne et à l'aménagement des voiries tels que projetés, ainsi que sur la possibilité réelle d'utilisation d'un fonds privé pour assurer l'égouttage des parcelles créées.

## **2.2. 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 bonne qualité.**

Elle apprécie notamment les nombreuses recommandations, tant au niveau du projet que des prescriptions urbanistiques.



Philippe BARRAS,  
Président