COMMISSION RÉGIONALE
D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Nos réf. :10/CRAT A.904-AN
BB

Le 11 mai 2010

Avis de la CRAT relatif à la demande de permis de lotir « Trois Burette et Christ du Quewet » à MONT-SAINT-GUIBERT

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

1. CONTEXTE DU PROJET

Brève description du projet :	Aménagement de la ZACC des Trois Burettes, sur un terrain de 8,85 hectares, afin d'y implanter un quartier de logements unifamiliaux et collectifs (13 lots destinés à la construction de 155 à 165 logements et 3 lots d'espaces verts)
Demande :	Permis de lotir
Localisation :	Rue Saint-Jean
Situation au plan de secteur :	Zone d'aménagement communal concerté mise en œuvre, zone d'habitat et zone forestière
Demandeur :	Build & co s.a., Bruxelles
Auteur de l'étude :	Pissart s.a., Trooz
Autorité compétente :	Collège communal de Mont-Saint-Guibert
Date de réception du dossier :	14 avril 2010

Rue du Vertbois, 13c | 4000 Liège - Belgique | Tel. : +32 (0)4 232 98 59 | Fax : +32 (0)4 232 98 50 | www.crat.be | info@crat.be

2. AVIS

2.1. Avis sur le projet au regard des objectifs définis par l'article 1er du CWATUP

La CRAT remet un avis favorable sur l'urbanisation du site visé par le projet.

La CRAT relève que le projet se calque sur les orientations d'aménagement définies dans le rapport urbanistique et environnemental (RUE) réalisé en 2004 dans le cadre de la mise en œuvre de la zone d'aménagement communal concerté. Il permet notamment de répondre à la volonté de la commune de Mont-Saint-Guibert de prolonger le centre du village et de remailler le noyau aggloméré villageois aux alentours de la gare. Elle relève néanmoins que le projet s'écarte des options de ce dernier quant à la liaison pour les automobiles via la rue de Corbais.

La CRAT souligne que le projet s'articule sur une voirie principale autour de laquelle sont créés des voiries en cul-de-sac, débouchant dans un tournant de la rue du Bois-Saint-Jean. Ce débouché est le seul accès pour les automobiles au lotissement, soit pour plus de 155 logements. Elle insiste pour que des aménagements soient prévus afin de sécuriser le carrefour entre la rue du Bois-Saint-Jean et le projet.

La CRAT insiste également, pour que le RUE soit respecté et que l'accès automobile tel qu'il y était prévu rue de Corbais soit maintenu, afin de répartir la circulation sur deux accès.

De plus, afin de répondre de manière optimale à la volonté du RUE de renforcer la mobilité douce dans le lotissement et afin de connecter le projet aux quartiers voisins, la CRAT insiste sur l'importance de réaliser la liaison piétonne vers la cité Pol Burniat.

La CRAT relève le caractère « novateur » du projet et le caractère inventif des prescriptions. Cependant, la complexité du mode de gestion proposée du site qui sera basée sur la mise en place de plusieurs copropriétés, risque de poser certaines difficultés, notamment en termes de responsabilité et d'entretien de certains espaces collectifs. La CRAT propose dés lors, qu'une structure de gestion globale du site soit mise en place.

La CRAT appuie enfin la recommandation du bureau d'étude relative à la simplification et à la restructuration des prescriptions urbanistiques. Le cahier des prescriptions est en effet très complexe, ce qui risque de poser des problèmes aux administrations chargées de l'appliquer dans le cadre des futures demandes de permis d'urbanisme.

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

La CRAT estime que l'étude d'incidences est de bonne qualité.

Philippe BARRAS,
Président