



**Avis de la CRAT portant sur le Rapport urbanistique et  
environnemental relatif à la mise en œuvre de la zone  
d'aménagement communal concerté dite « Le Pafy » à LA  
ROCHE-EN-ARDENNE**

Conformément à l'article 33 §3 du CWATUPE, l'avis de la Commission régionale d'aménagement du territoire (CRAT) porte sur le Rapport urbanistique et environnemental (RUE) relatif à la mise en œuvre de la zone d'aménagement communal concerté dite « Le Pafy » à La Roche-en-Ardenne.

**1. CONTEXTE**

<u>Brève description</u> :	Options d'aménagement et évaluation environnementale en vue de la mise en œuvre de la zone d'aménagement communal concerté dite « Le Pafy » en zone d'habitat sur la majeure partie de la zone, en zone à vocation touristique autour de l'hôtel existant, en zone à vocation d'équipements communautaires au niveau des terrains proches de la menuiserie existante et en zones forestière et d'espaces verts sur les terrains jugés inconstructibles
<u>Demande</u> :	Rapport urbanistique et environnemental
<u>Localisation</u> :	A l'Est du centre historique de La Roche-en-Ardenne, à proximité du hameau de Villez
<u>Situation au plan de secteur</u> :	Zone d'aménagement communal concerté (ZACC).
<u>Demandeur</u> :	Commune de La Roche-en-Ardenne
<u>Auteur de l'étude</u> :	IMPACT, Bertrix
<u>Autorité compétente</u> :	Conseil Communal de La Roche-en-Ardenne

## 2. AVIS

### 2.1. Préambule

La CRAT constate que la réalisation d'un plan communal d'aménagement (PCA), parallèlement au RUE, induit une confusion de ces deux outils d'aménagement du territoire.

La CRAT rappelle qu'un rapport urbanistique et environnemental est avant tout un document d'orientation (art.18 ter. §1<sup>er</sup> du CWATUPE : « [II] exprime, pour toute partie du territoire communal qu'il couvre, les lignes directrices de l'organisation physique du territoire ainsi que les options d'aménagement et de développement durable. »).

Il ressort de l'article 33 du CWATUPE que le RUE vise à concrétiser, à l'échelle du plan de secteur, le devenir de la zone qu'il couvre en fixant des options d'aménagement relatives à l'économie d'énergie et aux transports, aux infrastructures et aux réseaux techniques, au paysage, à l'urbanisme, à l'architecture et aux espaces verts, sans fixer de prescriptions trop précises qui pourraient ainsi figer les étapes suivantes du projet.

Or, la CRAT estime que le présent RUE entre trop dans les détails. Elle relève que le document et la présentation qui lui en a été faite étaient plus centrés sur les options urbanistiques du projet que sur ses impacts environnementaux.

En outre, le fait que les deux outils soient établis sur des périmètres différents entretient la confusion quant aux orientations générales à retenir pour la mise en œuvre de la ZACC proprement dite.

Même si le CWATUPE prévoit la possibilité d'abroger ou de réviser ces outils, la CRAT craint, par ailleurs, une complexification accrue par la coexistence de prescriptions des outils d'aménagement (RUE, PCA et permis d'urbanisation) qui pourraient évoluer différemment dans le temps, avec des effets juridiques différents (valeur réglementaire ou d'orientation). Cette situation pourrait s'avérer difficile à gérer pour les autorités administratives et ne va pas dans le sens de la simplification administrative prônée dans la déclaration de politique régionale.

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

**La CRAT remet un avis favorable sur le projet d'aménagement de la ZACC Le Pafy.**

La CRAT relève la bonne localisation de la ZACC, à proximité du centre-ville de La Roche-en-Ardenne, ainsi que le zonage cohérent proposé par le RUE.

La CRAT souligne la volonté communale de renforcer la structure spatiale locale et d'arrêter le développement anachronique de l'urbanisme dans les environs de la zone.

La CRAT constate que l'ensemble des recommandations du RUE ont été prises en compte dans la version finale du projet d'aménagement de la zone.

La CRAT apprécie particulièrement l'aménagement sécurisé proposé au carrefour formé par le Chemin du Pafy et la Route d'Houffalize, à hauteur de la place du Four.

La CRAT note, qu'en raison de l'étroitesse du Chemin du Pafy, le RUE prévoit la création d'un nouvel accès, destiné à devenir l'accès principal de la partie Nord-est de la ZACC. Etant donné la densification prévue sur ces terrains à l'issue de la première phase du projet, la CRAT recommande de déplacer la mise en œuvre de ce deuxième accès de la phase 2 à la phase 1.

Par ailleurs, la CRAT s'interroge sur le fait que deux voiries projetées, situées au Sud de la ZACC et correspondant actuellement à des chemins de terre, se terminent en cul-de-sac. Sous réserve de la déclivité du terrain, la CRAT demande de vérifier la possibilité d'une liaison entre ces deux voiries.

Enfin, la CRAT insiste sur une intégration paysagère optimale du projet, notamment en assurant le maintien du couvert de végétation.



Philippe BARRAS,  
Président

