**GROUPEMENT REGIONAL ECONOMIQUE
OURTHE-VEDRE-AMBLEVE**

(asbl GREOVA)

COMMUNE D'OUFFET

PROGRAMME COMMUNAL DE DEVELOPPEMENT RURAL

Procès-verbal de la CLDR

du 27 juin 2018 à 19h30

(Salle du Conseil communal – rue du village 3 à 4590 Ouffet)

Représentation	Effectifs	Suppléants
Géographique Ouffet Warzée Ellemelle	MARCHAL Martine (démissionnaire) VAN SULL Philippe GROSFILS Francis	JANSSEN Paulette JADIN Benoît (absent) GALLOY Ludivine (absente)
Politique EC EC EC EC	CASSART Caroline (excusée) LARDOT Renée WAUTELET Paul (excusé) FROIDBISE Francis (excusé)	DECROUPELLE Noëlle (excusée) SERVAIS Emilie (excusée) GIELEN Marc-Antoine (absent) JOLY Brice (absent)
Groupe d'âge 30 ans et moins 30 à 50 ans + 50 ans	TAENS Guillaume (absent) GILON Corinne (absente) THIRION Jean-Claude (décédé)	MAROTTA Justine (absente) D'HEUR Astrid (démissionnaire) DEFRERE Marcel
Associatif et autres	TRINE Jean-Marie (absent) DEFECHEREUX Marie-Louise (excusée) KALBUSCH Xavier (excusé) SEIDEL Marie-Cécile (absente) SERVAIS Valentine (démissionnaire) LEGRAND Jean-Pierre LAWALREE Geneviève (excusée)	RUTHY Philippe WALHIN Freddy (excusé) LIZEN Jean-Marie GODBILLE Géraldine (absente) WAUTELET Fanny (excusée) BAUDOIN Joseph (excusé) RENAVILLE Gérald (démissionnaire)

Agent de développement du GREOVA : Alix EVRARD

1. Approbation du PV de la CLDR du 28 mars 2018

Le PV est approuvé sans remarque.

2. Fiche n°2.4 - Aménagement, au terrain du Doyard, d'une aire de divertissements et de rencontres, de logements, et aménagements afin de favoriser la mobilité douce vers différents pôles d'activités importants du village – Marché de service relatif à l'obtention du permis d'urbanisation du terrain concerné – Evaluation des exigences techniques du CSC (lignes d'orientation du projet).

Ce point consiste en la description aux membres des exigences techniques du cahier spécial des charges stipulant les exigences urbanistiques et critères d'orientation du projet que devra prévoir l'urbanisation.

“MARCHÉ DE SERVICE RELATIF À L'URBANISATION D'UNE PROPRIÉTÉ COMMUNALE SISE À 4590 OUFFET ("TERRAIN DOYARD")”

Description des exigences techniques

A. Exigences urbanistiques et critères d'orientation du projet.

L'urbanisation devra prévoir :

- Un espace « poumon vert » d'une superficie entre 25 et 50 ares. (NB : +/- 1,5 HA dans la fiche projet).
- Maisons mitoyennes (6 maisons pourront être des 4 façades)
- Un immeuble à 8 appartements type de standing peut être construit.
- 2 parcelles doivent être réservées à la création de logements sociaux.
- Nombre total de logements : maximum 42 logements.
- Réserve d'un espace de l'ordre de 40 à 50 ares pour le développement d'un projet de type « Résidence-service ».
- Favoriser la mixité au niveau des types de logements (1, 2, 3, ... chambres).
- Prévoir un accès via une route empierrée à l'arrière des parcelles D394N, D394M2, D394T2, D394Y2, D394P2.
- Respect des exigences PEB en favorisant les énergies renouvelables.

Pour mémoire/information :

- Par rapport à « l'aspect durable », il conviendra d'intégrer le fait que la commune d'Ouffet a signé la convention des Maires par laquelle la Commune s'est engagée à réduire ses émissions de CO₂ de 40%, à l'échelle de son territoire, pour 2030.
- Le relevé complet du terrain par géomètre-expert a été effectué (fichier disponible).
- PASH - égouttage : le terrain se situe en zone d'épuration collective non épurée (« bassin versant vers rue Tige Pirette ») ou épurée (« bassin-versants » vers rue du Village). Selon le réseau d'égouttage mis en œuvre, une fosse septique avec installation d'un « by pass » devra être exigée.
Le réseau d'égouttage devra faire l'objet d'une étude circonstanciée afin de juger, outre le dimensionnement du réseau d'égouttage, de la nécessité de mise en œuvre d'un double réseau afin de prévoir, le cas échéant, un bassin d'orage (à associer éventuellement avec un point d'eau/espace vert). Le réseau d'égouttage sera repris par la Commune.

Les impétrants sont :

- CILE : distribution d'eau.
- ORES : distribution d'électricité.
- BELGACOM : téléphonie, internet, etc.

(Projet au 27/06/2018)

Pour répondre à la question de Mr Lizen concernant la situation de stations d'épuration, Madame Lartdot précise que : sur notre commune, le réseau est égoutté à 95% et qu'il manque 3 stations d'épuration, celle d'Ellemelle, de Warzée et rue Pelé Bois. La station d'Ellemelle est retenue depuis plusieurs années comme projet pilote (station par lagunage) mais, malgré de multiples interventions de la Commune, il n'y a pas réellement de dossier-projet concret. Pour les deux autres stations, rien ne semble encore prévu.

Après une remarque soulignant l'importance d'installer directement la fibre optique et non des fils de cuivre afin d'éviter de devoir tout rouvrir, tous les membres approuvent ces exigences techniques qui étaient jointes à la convocation.

3. Fiche 1.1 – Création d'un pôle culturel, touristique et de rencontres sur le site de la Tour de Justice – Information et prise d'avis sur l'état du dossier et sur la réflexion en cours

Lors d'une précédente CLDR, l'avis des membres relatif au fait de créer un local destiné uniquement au tourisme à droite du mur de la Tour de Justice en proposant à Mr. et Mme Robert de leur racheter les anciens garages communaux s'était révélé favorable (pour rappel, la Commune leur avait vendu cet espace en 2001 car M. ROBERT avait l'intention d'y créer des bureaux en rapport avec son métier d'architecte). Ce projet de rachat comportait deux avantages : tout d'abord il permettait à la Commune de garder cet espace « Tourisme » ouvert en journée sans trop de risques de dégradations en laissant la Tour de Justice fermée et de la sorte, réduire le risque de vandalisme. Par ailleurs, il permettait de restaurer en partie cet espace qui se trouve dans un état de délabrement avancé en l'intégrant de façon cohérente au pôle que constituera l'espace « Tour de Justice ».

Une proposition de rachat par la Commune avait ainsi été faite à Mr. et Mme ROBERT en leur offrant un montant actualisé. Un avis avait à cet effet été pris auprès du comité d'acquisition en juin 2017.

Néanmoins, après maintes tentatives de négociations, il semble aujourd'hui qu'aucun accord ne puisse être finalement possible avec M. ROBERT. Ce dernier projette en effet d'y créer des logements jusqu'au mur de la Tour de Justice. Or, sans accord des 2 parties, un recours en justice prendrait encore des années et risquerait de ne pas profiter à l'octroi d'un subside du *Développement rural* endéans la fin du PCDR d'Ouffet.

Aussi, le point à l'ordre du jour de cette présente CLDR consiste à consulter les membres quant à une alternative pour faire favorablement évoluer le projet : créer plutôt cet espace « Tourisme » de l'autre côté de la Tour de Justice, c'est-à-dire à gauche, face à l'Eglise. Il s'agirait donc de construire une annexe de style contemporain et d'un seul niveau qui enroberait le coin, et éventuellement de dégager le côté gauche en enlevant une partie du talus. Cette opération permettrait d'assainir la tour, voire même d'installer une chaudière ou d'autres éléments techniques dans un bâtiment à l'extérieur de la tour.

Enfin, l'installation d'une toiture prévue entre la tour et le mur resterait de mise (couverture du passage actuel).

Il faudra en outre les avis d'un architecte et de l'urbanisme car il s'agit d'un périmètre classé. Il semble à priori, après premier sondage de l'urbanisme, que cela ne pose pas de problème.

Tous les membres apprécient cette alternative proposée et la valident. M. RUTHY salue la Commune pour le bel espace que ce site de la Tour de Justice a récemment pu faire profiter à son exposition, d'anciennes voitures Jaguar, organisée le 17 juin dernier.

4. Divers.

Mr Grosfils souhaite savoir ce qu'il en est du suivi de la *Salle l'Aurore* à Ellemelle. Mme LARDOT lui répond que - bien que le dossier soit en voie d'achèvement - un retard est actuellement justifié par le choix du parement que certains habitants souhaitent en pierre alors que le CSC le prévoit en briques. Les membres présents ne seraient pas contre le placement d'une brique.

Il faut aussi savoir que les architectes négocient un ajustement des prix du gros œuvre qui dépassent l'estimation.

Des rumeurs sont rapportées concernant l'instabilité du bâtiment « Aux Oies ». Mme LARDOT dément ces dernières en précisant qu'il s'agissait seulement d'un coin du bâtiment au niveau duquel il fallait effectuer un rempiètement du fait de l'absence de cave à ce niveau - ce qui a été fait, et que la fin des travaux est prévue fin d'année 2018.

Mr Grosfils demande ce qu'il advient de la fiche 1.3 : « Construction d'une maison de Village et aménagement de ses abords sur un terrain à acquérir afin de favoriser la vie associative et répondre à certains besoins de l'école communale » et l'achat du verger envisagé dans le cadre de cette fiche. Madame Lardot répond que la fiche n'est pas activée et que l'achat de ce terrain n'a pas été envisagé à l'heure actuelle. Des travaux ont été opérés à l'école afin d'améliorer le quotidien des élèves. Monsieur Van Sull précise que l'objet de cette fiche ne faisait pas l'unanimité.

Mr Lizen se plaint de l'envergure des haies, mal entretenues, le long de certains sentiers et ce malgré l'obligation communale imposant à leurs propriétaires de les tailler. Mme Lardot précise que diverses solutions et, en particulier, des contraintes signifiées aux propriétaires sont mises en œuvre régulièrement mais que les résultats requièrent inévitablement un certain temps d'attente.

Cette réunion a été plus que motivée.

La séance se clôture à 20h20.