

AVIS

Réf. : CWEDD/07/AV.354

Liège, le 26 février 2007

Objet :

**Rapport urbanistique et environnemental
relatif à la mise en œuvre partielle de la
zone d'aménagement communal
concerté « Les 3 Burettes » (Site Christ
du Quewet) à MONT-SAINT-GUIBERT**

Avis du CWEDD portant sur le rapport urbanistique et environnemental relatif à la mise en œuvre partielle de la Zone d'aménagement communal concerté « Les 3 Burettes » (Site Christ du Quewet) à MONT-SAINT-GUIBERT

L'avis du CWEDD porte sur le rapport urbanistique et environnemental.

Quelques données de base et une description du projet (annexe) sont précisées.

1. DONNEES DE BASE

<u>Projet</u> :	Mise en œuvre partielle de la zone d'aménagement communal concerté dite « Les 3 Burettes », en vue d'y établir de l'habitat
<u>Demande</u> :	Rapport urbanistique et environnemental
<u>Demandeur</u> :	Commune de Mont-St-Guibert
<u>Auteur du rapport</u> :	EPU.re, Hévillers
<u>Autorité compétente</u> :	Conseil communal de Mont St Guibert
<u>Projet d'affectation</u> :	Habitat et services de proximité
<u>Date de réception du dossier</u> :	31 janvier 2007

Une visite du représentant du CWEDD sur place avec la Commune a eu lieu le 21 février 2007.

Remarque préliminaire :

Le dossier soumis à l'avis du CWEDD est complet. Le rapport urbanistique et environnemental comprend :

- *les options d'aménagement,*
- *l'évaluation des effets probables de la mise en œuvre la zone d'aménagement communal concerté sur l'environnement,*
- *un résumé non technique des informations visées ci-dessus.*

2. AVIS SUR LE RAPPORT URBANISTIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

Le CWEDD remet un avis favorable sur le rapport urbanistique et environnemental (RUE) réalisé dans le cadre du projet de mise en œuvre partielle de la zone d'aménagement communal concerté « Les 3 Burettes », pour l'aire « Christ du Queswet » à Mont-Saint-Guibert. Il apporte les informations urbanistiques et environnementales nécessaires à cette mise en œuvre.

Le document est très complet en termes d'analyses et formule de nombreuses recommandations spécifiques à la réalisation du projet d'urbanisation et quelques recommandations propres à la mise en œuvre de l'aire du « Christ du Queswet ».

Le CWEDD regrette cependant l'absence d'une vision globale de la ZACC dite « Les 3 Burettes » qui aurait permis d'avoir un aménagement plus cohérent de l'ensemble de la zone.

Le Conseil fait siennes les recommandations du RUE et insiste tout particulièrement sur les suivantes :

- La promotion de la mobilité douce ;
- L'amélioration de la desserte en transports en commun du site ;
- Le double encuvement pour les éventuelles citernes à mazout.

Il recommande également d'imposer, lors de l'octroi des permis, des mesures :

- Imposant des citernes à eau de pluie plus importantes que les 2 m³ prévus ;
- Une valorisation de l'eau de pluie.

Par ailleurs, le Conseil s'interroge sur l'opportunité de recommander la perméabilité du recouvrement des voiries et des zones semi-collectives étant donné la présence d'une nappe aquifère et la perméabilité des sables.

Annexe – Brève description du projet

La zone d'aménagement communal concerté (ZACC) « Les 3 Burettes », d'une superficie de 15,06 hectares, au nord du cœur de Mont St Guibert, a été scindée en trois sous-zones dans le programme communal de mise en œuvre des zones d'aménagement différé (PCZAD réalisé en 2005) :

- « Les 3 Burettes » (4,44 hectares)
- « Christ du Queswet » (7,23 hectares)
- « Pol Burniat » (3,39 hectares) déjà bâtie, apparemment sans procédure de mise en œuvre.

Le présent rapport urbanistique et environnemental (RUE) se limite au « Christ du Queswet ».

Le site est à proximité du centre et de la gare de Mont-Saint-Guibert. Il est cerné à l'est et à l'ouest par de l'habitat et, au nord, par une zone agricole et une zone forestière. C'est un ancien site d'extraction de sable qui forme une cuvette bordée de talus. Il ne présente aucune contrainte forte à l'urbanisation.

La rue Saint-Jean longe le site sur quelques dizaines de mètres, au sud. C'est un axe de circulation important aux heures de pointe (liaison vers la E411 et la N25 et circulation liée à la présence de deux établissements scolaires importants).

Mont-Saint-Guibert se trouve dans la zone à forte pression foncière du Brabant wallon, jouxtant Louvain-la-Neuve et en particulier son parc d'affaires Axis, en plein développement.

Mont Saint Guibert mène depuis quelques années une réflexion sur l'aménagement de son territoire et souhaite :

- Distinguer clairement son territoire par rapport à celui de Louvain-la-Neuve ;
- Favoriser la mixité de l'habitat ;
- Maintenir une ambiance villageoise conviviale ;
- Soutenir un développement économique axé sur les PME.

Dans ce contexte, 2 sites à réaménager, 4 plan communaux d'aménagement et 2 projet de mises en œuvre de ZACC (sur 7) sont aboutis ou à l'étude.

Dans le cas du « Christ du Queswet », déjà repris en priorité 1 au PCZAD, c'est un projet privé d'urbanisation qui est à l'origine de la procédure de mise en œuvre.

Le projet consiste à densifier le centre en répondant à une forte demande en logements de plus petite taille ; en conciliant une mixité sociale, une mixité d'âges et une mixité de fonctions ; en proposant des équipements de proximité (commerces de base, services aux seniors...).

La spécificité intergénérationnelle implique l'adaptation du bâti aux besoins des seniors ainsi que des équipements spécifiques (centre de bien-être, services à domicile...).

Dès lors, le concept prévoit de 144 à 158 logements pour 400 à 439 personnes (20-22 logements/hectares) :

- des logements familiaux classiques (appartements à villas),
- des logements familiaux évolutifs permettant leur adaptation aux différentes tranches d'âge,
- des logements pour séniors,
- des logements « kangourous » dans des bâtiments regroupant différentes générations.

L'implantation prévoit :

- Une orientation sud-ouest de l'artère principale ;
- Une disposition des habitations en îlots, avec des liaisons piétonnes et des aires en copropriété ;
- La présence d'un élément repère ;
- Une forte densité vers le centre-ville, allant en décroissant vers la périphérie ;
- Le maintien des versants arborés de la cuvette, avec un cheminement piéton en crête ;
- Un accès principal, retravaillé en placette, rue St Jean. Un accès secondaire rue de Corbais ;
- Une forte densité d'espaces verts publics ou semi privés (de l'ordre de 10 %).

En outre, il existe une volonté d'appliquer les principes d'éco-construction (orientation, énergies alternatives, choix des matériaux...) et d'obtenir un label « éco-quartier ».

Le réseau d'assainissement des eaux sera séparatif, même si les collecteurs existants sont unitaires et raccordés à la station d'épuration de l'Orne. Des citernes d'eau de pluie et un bassin d'orage sont également prévus. La réalisation du projet nécessitera le remplacement de l'égouttage de la rue de Corbais (séparatif et plus capacitaire).