



**EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU
CONSEIL COMMUNAL
SEANCE DU 20 JUIN 2007**

Présents :

Jean-François BREUER *Bourgmestre-Président*,
Daniel CHENOY, Paul JADOUL, Yvan HAUBRUGE, Marie-
Claire WAUTIER *Echevins*,
Gérard JACQUES, *Conseiller-Président du CPAS*,
Josiane CONRARDY-LEYRE, Henri VANESSE, Christiane
LEGLISE, Albert FABRY, Charles VANDENDRIES, Adeline
GRADE-SAFFERY, Françoise DUCHATEAU-CHARLIER,
Catherine BERAEL, Jacques AMEYE, Aurélie SOETEWY,
Roland LOOSEN *Conseillers*,
Alain CHEVALIER *Secrétaire*.

2. RUE « Christ du Quéwet » - rapport et déclaration environnementale - approbation.

Le Conseil communal en séance publique,

Vu le rapport urbanistique et environnemental (ci-après « RUE ») introduit par la S.A BUILDY, dont le siège social est établi rue des Trois Arbres, 62 bte 3 à 1180 Bruxelles pour un bien repris en zone d'aménagement communal concerté (ci-après « ZACC ») au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez (planche 40/5), lequel est situé entre la rue de Corbais, la rue Saint Jean et la rue des Trois Burettes ; que le terrain est cadastré, ou l'ayant été, propriété Buildy, IIIème division, section A n°5°, 3I2, 3w2, 11h6, 11z5, 11f4, 11y2, 10a;

Vu l'article 33 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, tel que modifié par le décret du 3 février 2005 ;

Considérant que ce dossier a fait l'objet des mesures de publicité prévues par le Code susvisé ; que l'enquête publique s'est déroulée du 29/01/2007 au 13/02/2007 ; que cette enquête publique a donné lieu à 38 réclamations, dont les observations peuvent être synthétisées comme suit :

ANALYSE DES REMARQUES

DENSITE : 150 logements au lieu des 70 initiaux

- densité excessive par rapport au tissu semi-rural existant
- densité existante de la rue de Corbais à maintenir

MOBILITE : → réaliser un plan de mobilité

- accès rue de Corbais → piétonnier
- pas de sentier périphérique (insécurité, dépôt de déchets, coût d'entretien, quartier, violation de l'intimité)
- relier la rue de Corbais à la rue des Trois Burettes (Rond-point) et y greffer un accès au lotissement
- tronçon de la rue de Corbais entre cet accès et la gare = circulation locale
- vitesse élevée rue de Corbais
- quid du parking rue Saint-Jean ?

GABARITS : - limiter à R + 1 + T

- pas de « tour »

ASPECTS PAYSAGERS : - réaliser un écran vert sur merlon à l'arrière des propriétés

de la rue de Corbais ;
- suppression de la butte (artificielle) à l'arrière de la propriété
Desclée de Maredsous (nivellement de +/- 3 m)

EQUIPEMENTS : - le bassin d'orage permet-il d'obvier à tout risque d'inondation ?
- ne faut-il pas prévoir une STEP ?
- les infrastructures publiques sont-elles suffisantes (centre sportif, écoles,...) ?
- quid de la durée des travaux et des nuisances qui en découlent ?
- à qui incombent les charges du lotissement ?
- prévoir des espaces verts publics et de vastes aires de rencontre

SECURITE PUBLIQUE : - quid du maintien de la sécurité publique après l'installation des 150 nouveaux ménages ?
- installation d'une clôture périphérique

PERFORMANCES ENERGETIQUES : imposer un rendement énergétique élevé pour les habitations

Vu l'avis favorable émis par le Conseil wallon de l'Environnement pour le Développement Durable en date du 26 février 2007 ;

Vu l'avis favorable émis par la Commission Régionale d'Aménagement du Territoire en date du 27 février 2007 ;

Considérant que la zone d'aménagement communal concertée « *Les Trois Burettes* » d'une superficie de 15,06 hectares, située au nord du cœur de Mont-Saint-Guibert, a été scindée en trois sous zones dans le projet de programme communal de mise en œuvre des zones d'aménagement différé réalisé en 2004 :

- « *Les Trois Burettes* » (4,44 hectares)
- « *Christ du Quéwet* » (7,23 hectares)
- « *Pol Burniat* » (3,39 hectares) ;

Considérant que le présent rapport urbanistique et environnemental se limite à la sous-zone dite « *Christ du Quéwet* » ;

Considérant que ce périmètre partiel se justifie dans la mesure où la sous zone « *Christ du Quéwet* » est séparée de la sous-zone des « *Trois Burettes* » par celle « *Pol Burniat* » entièrement urbanisée ; qu'aucune liaison ne peut donc être envisagée entre les deux espaces ; que le périmètre du RUE est donc logiquement limité à l'aire formant une cuvette ; que celle-ci est séparée du solde de la ZACC par un talus important créé par une différence de niveau atteignant 12 m entre le fond de la cuvette et la partie de la ZACC qui lui est limitrophe ; que cette séparation physique est telle que la vision globale que pourrait apporter un périmètre portant sur l'ensemble de la ZACC ne présente ici aucun intérêt ; que le choix de retenir ce périmètre partiel a été entériné par un accord intervenu lors d'une réunion tenue au Cabinet de Monsieur le Ministre ANTOINE le 15 décembre 2005 ;

Considérant que le site étudié par le RUE est situé à proximité du centre et de la gare de Mont-Saint-Guibert ; qu'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 ; qu'il s'agit d'un ancien site d'extraction de sable qui forme une cuvette bordée de talus ; qu'il ne présente aucune contrainte forte à l'urbanisation ; que la rue Saint Jean longe le site sur quelques dizaines de mètres, au sud ; il s'agit d'un axe de liaison important dans l'entité, ménageant l'accès à la E411 et à la RN 25 principalement via la rue des Trois Burettes ;

Considérant que la commune de Mont-Saint-Guibert se trouve dans une zone à forte pression foncière du Brabant wallon, jouxtant Louvain-la-Neuve ; que le projet consiste à consacrer une affectation principalement résidentielle au sein de la ZACC ici concernée afin de densifier le centre en répondant à une forte demande de logements de plus petites tailles, en conciliant une mixité

sociale (d'âge et de fonction) et en proposant des équipements de proximité (commerces de base, services aux seniors,...) ;

Considérant que le RUE met clairement en évidence les spécificités démographiques de la commune de Mont-Saint-Guibert qui se caractérise par une croissance importante du nombre d'habitants (en 15 ans [1991-2006], une évolution de plus d'un quart de la population) et une très nette représentativité de jeunes ménages ; que l'objectif du point de vue démographique doit donc être la poursuite d'une croissance raisonnée, favorisant prioritairement la densification du centre et répondant à la demande en nouveaux logements tout en anticipant les besoins à venir proches en logements pour seniors, aujourd'hui totalement déficitaires ;

Considérant que l'on constate à Mont-Saint-Guibert une très forte croissance du prix du terrain sur la période 1991-2003, ce qui témoigne de l'importance de la demande ; que cette situation entraîne une difficulté accrue pour les personnes plus jeunes et plus âgées disposant de revenus moins élevés de se maintenir sur le territoire communal ; qu'il est donc opportun d'accroître l'offre en disponibilité foncière afin d'éradiquer ce phénomène, tout en favorisant une mixité dans la typologie des constructions à ériger ; que, dans un souci de gestion parcimonieuse du sol, il est souhaitable de densifier les espaces disponibles pour l'urbanisation, situés à proximité des centres et desservis par une infrastructure existante, caractéristiques dont bénéficie le site ici considéré ; que cet objectif se situe exactement dans le droit fil de la volonté du législateur, exprimé à l'occasion du décret du 3 février 2005, et particulièrement de la modification de l'article 33 du CWATUP ;

Considérant qu'au vu des critères visés à l'article 33, § 1^{er}, du CWATUP, l'affectation de la ZACC ici examinée doit être principalement l'habitat, auquel s'adjoignent des fonctions complémentaires du centre et des équipements de proximité ; que la localisation du site en enclave dans la couronne périphérique résidentielle et évitant le report automatique de circulation dans le centre justifie cette fonction ; que la proximité de la gare de Mont-Saint-Guibert l'encourage au vu de l'alternative de transport en commun qu'elle offre ; qu'il n'y a pas, à proximité, de zone d'initiative privilégiée visée à l'article 174 du CWATUP et de noyaux d'habitat visés au Code du Logement ; que la performance des réseaux de communication et de distribution, analysée par le RUE, démontre la faisabilité du projet d'urbanisation à un coût induit raisonnable et acceptable par rapport à l'intérêt que représente ce projet pour répondre aux besoins de la commune ; considérant que le programme communal de la mise en œuvre des zones d'aménagement différé, adopté par le Conseil communal le 8 avril 2004, précise que la sous-zone « *Christ du Quéwet* » doit être mise en œuvre en priorité 1 ; que si d'autres zones d'aménagement communal concerté de l'entité ont vocation à recevoir de l'habitat, il n'en demeure pas moins qu'au vu de leur éloignement par rapport au centre de l'entité, leur urbanisation doit intervenir après celle du « *Christ du Quéwet* » ; que le choix prioritaire de la ZACC « *Christ du Quéwet* » se justifie ainsi afin de conforter et d'affirmer le centre de Mont Saint-Guibert et de répondre aux besoins de la commune en petits logements ;

Considérant qu'il n'existe pas de ZACC limitrophe située sur d'autres communes susceptibles de rentrer en concurrence avec la zone considérée ou de répondre aux besoins de la commune ou encore de remettre en cause les conclusions du RUE ; que les communes limitrophes ont été interrogées et n'ont émis aucune observation pouvant contredire ce constat ;

Considérant qu'outre la validation des options retenues par le RUE, la présente délibération doit également contenir une déclaration environnementale résumant la manière dont les considérations environnementales ont été intégrées dans le RUE et précisant comment les avis, réclamations et observations émis dans le cadre de la procédure ont été pris en considération ; qu'ainsi, en sus des éléments précédemment exposés, il y a lieu, conformément à l'article 33, § 3, du CWATUP, d'exposer ce qui suit ;

Considérant qu'en ce qui concerne les options générales, le projet vise la création d'un quartier villageois à part entière, affecté à l'habitat mixte privilégiant le caractère intergénérationnel (logement évolutif, logement partagé, ...), doté de fonctions auxiliaires complémentaires du centre

guibertin (centre de bien-être, commerces de proximité,...) et de services de proximité (crèche, local polyvalent de quartier) et favorisant l'« ancrage » identitaire ; que le projet entend remailler le noyau aggloméré guibertin, marquer clairement la fin de l'urbanisation de Mont-Saint-Guibert et s'intégrer dans le cadre paysager général,

Considérant qu'en ce qui concerne la densité, le site considéré est proche de la gare et du centre de Mont Saint-Guibert ; que la densité moyenne de l'urbanisation aux environs du site est de 18 logements à l'hectare ; que l'urbanisation en première couronne périphérique peut logiquement atteindre 20 à 22 logements à l'hectare ; qu'il s'agit là d'une densité moyenne de l'ensemble du site à urbaniser, laquelle devra être dégressive au fur et à mesure qu'elle s'éloigne de la rue Saint Jean afin d'établir les limites d'agglomération précédemment évoquées ; qu'une telle densité est conforme à la gestion parcimonieuse du sol visé à l'article 1^{er} du CWATUP et à la densification prônée par le Schéma de Développement de l'Espace Régional ; qu'une densité plus réduite aurait pour conséquence d'imposer un parcellaire présentant des lots relativement importants, dont l'acquisition ne serait pas possible pour des personnes à revenus moyens ;

Considérant, en ce qui concerne le gabarit des constructions à ériger, que celui-ci sera majoritairement R+1+T ; que, néanmoins, des éléments repères légèrement plus importants pourront être prévus à certains endroits, tel le long de la rue Saint Jean où il y aura lieu de marquer l'entrée du site ; qu'il en va de même au centre du site ; que ces éléments repères pourront avoir un gabarit R+2+T, voire en élément particulier R+3+T ; que ces accroissements très ponctuels de gabarit se justifient au vu de l'urbanisation existante rue Saint Jean et de la volonté de marquer certains emplacements plus stratégiques et d'instituer des lieux publics, tels l'entrée du site et le centre de celui-ci ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'architecture, le projet s'inspirera de l'habitat villageois et de sa conception, caractéristique à Mont-Saint-Guibert, en filots traversés par des cheminements internes, pour produire une composition d'ensemble, contemporaine, portant un habitat diversifié, partant d'un ordre mitoyen dans la zone plus agglomérée de la rue Saint-Jean à un ordre isolé en fond de site et pied de talus arboré, passant par un ordre jumelé en zone centrale ; qu'en ce sens, le projet portera majoritairement à la réalisation d'habitat unifamilial tandis que, ponctuellement, l'habitat collectif en petits immeubles à appartements bordera certains lieux spécifiques, institués en place, comme le front de la rue Saint-Jean et le cœur du quartier,

Considérant qu'en ce qui concerne la mobilité, par sa localisation, le projet évite le report automatique de flux sur le centre de Mont-Saint-Guibert et, par ses options, privilégie la mobilité douce pour établir le lien avec le centre et entre les zones périphériques latérales;

Considérant que l'étude complémentaire, réalisée par le bureau TRANSITEC à la demande du Collège communal, confirme que le projet dispose d'une très bonne accessibilité tout en générant des flux quantitativement peu incidents (max. 1.000 UV/j, max. 140 UV en heure de pointe) sur des voiries largement capacitaires ; que le trafic devrait se reporter essentiellement sur la rue Saint Jean et la rue des Trois Burettes ; qu'il est établi que ces voiries et les carrefours avoisinants ont une réserve de capacité largement suffisante, et ce aux heures de pointe ; que l'accroissement de trafic induit par l'urbanisation projetée sur les rues de Saint Jean et les Trois Burettes, par rapport à la situation actuelle, est de, respectivement, 19 et 12 % ; que la conclusion de l'étude est que le projet est bien situé, en milieu urbain, à proximité des services et commerces de Mont-Saint-Guibert ; que son accessibilité peut ainsi valoriser les alternatives à la voiture (rail, bus, 2-roues et piétons) ; que si la voiture reste déterminante en terme d'accès, ses incidences faibles ne posent aucun problème de capacité ;

Considérant que certains réclamants souhaitent que l'accès du site à partir de la rue de Corbais soit limité aux piétons ; qu'en raison des nécessités en terme de sécurité, et notamment d'accès pour les pompiers, il est important de conserver deux entrées possibles au site ; que l'accès rue de Corbais pourra néanmoins prendre la forme d'un accès limité et contrôlé ; que cette question devra être débattue lorsque le projet sera affiné dans le cadre des permis de lotir et/ou d'urbanisme ;

Considérant que le RUE rappelle opportunément que le site, en raison de sa configuration en cuvette, présente une sensibilité paysagère très réduite ; que le site ne contient aucune zone écologiquement sensible, hormis les espaces périphériques qui peuvent servir de support pour les espèces sauvages de la faune et de la flore ; que l'impact paysager et sur le milieu biologique de la mise en oeuvre de la ZACC sera réduit, sinon positif, par les mesures suggérées par le RUE, dont la limitation des gabarits des futures constructions, le respect de la topographie existante et en particulier celle des talus périphériques boisés, le maintien et le renforcement des boisements périphériques existants, le prescrit de plantes exclusivement indigènes et de référent rural, un préverdissement par des plantations adaptées et articulées avec les plantations périphériques existantes pour favoriser l'intégration au cadre paysager global, ... ; que le RUE suggère également la réalisation d'écrans végétaux et de merlons (buttes de terres plantées) qui assurent également un rôle acoustique très sensible, lesquels devront être envisagés dans les zones les plus sensibles ; que leur localisation dépendra de l'urbanisation et devra donc résulter des demandes de permis à venir ; que ces dispositifs devront empêcher, ou atténuer sensiblement, la vue directe depuis les nouvelles habitations du site « *Christ du Quéwet* » sur les jardins riverains et l'impact visuel des nouvelles constructions ;

Considérant que les riverains s'opposent à la réalisation d'un sentier périphérique qui pourrait avoir des incidences dommageables sur les propriétés riveraines ; que le Conseil communal se range à cette opinion ; qu'il est néanmoins nécessaire de prévoir des liaisons inter-quartiers et avec les infrastructures collectives communales situées au nord du site en mode doux (piétonnier) ; que le positionnement de ces liaisons devra être étudié dans le cadre des permis à délivrer ; que, par ailleurs, il ne peut être envisagé de relier le rond-point de la rue des Trois Burettes et la rue Saint Jean via la voie principale du site dans la mesure où cela créerait un appel de la circulation qui utiliserait cette voie comme by-pass et traverserait le nouveau quartier pour se rendre à la gare et au centre de Mont-Saint-Guibert ; que le coût d'une telle voirie serait déraisonnable dans la mesure où des accès suffisants existent déjà ; qu'il faudrait au surplus procéder à d'importantes modifications du relief du sol dans le talus important situé en bordure du site ; que le gravissement de ce même talus imposerait une mise en remblai de la voie de liaison telle que de fortes incidences visuelles et acoustiques sur les propriétés riveraines seraient induites ; que, par ailleurs, la rue de Corbais ne peut être limitée à la circulation locale dans la mesure où il s'agit d'un accès principal à l'entité de Mont-Saint-Guibert ; qu'enfin, il n'est pas souhaitable d'envisager des parkings rue Saint Jean dans la mesure où le RUE envisage plus opportunément l'implantation de ceux-ci à l'intérieur du site ; que le dénivelé entre le niveau de la rue Saint Jean et celui de la ZACC permet d'envisager des parkings en sous-sol à proximité immédiate de cette voirie, ce que suggère le RUE ;

Considérant qu'en ce qui concerne les équipements, un bassin d'orage, géré écologiquement, est prévu par le RUE afin de réguler les rejets en eaux de pluie à partir du site ; que ses dimensions devront être calculées en fonction des plans précisant l'urbanisation à venir, ce que confirme le RUE ; que des citernes individuelles d'eaux de pluie munies de réserve Tempo de 2.000 litres minimum sont prescrites ; que les eaux usées seront dirigées vers la station d'épuration de Basse-Wavre par l'intermédiaire du collecteur de l'Orne ; que les infrastructures publiques existantes devront sans doute être adaptées à l'arrivée de nouveaux habitants, encore que bon nombre de celles-ci sont neuves et ont été récemment agrandies, telles certaines écoles, la Poste et la Maison communale ; qu'en tout état de cause, il n'y a pas lieu d'adapter les équipements collectifs avant que le besoin ne se manifeste ; que le RUE prévoit du reste l'implantation de services de proximité à l'intérieur du site évoqués ci-avant ; que des espaces publics et de rencontre devront logiquement être prévus dans le périmètre, sous forme notamment d'une place formant le « cœur » du quartier à venir ; qu'en tout état de cause, des espaces verts publics autres que les lieux conviviaux de rencontre du quartier ne sont pas nécessaires dans la mesure où une vaste pleine de jeux communale existe déjà au nord ; qu'au surplus, la politique adoptée par la commune n'est pas d'assumer la charge financière de la gestion de tels espaces publics ; qu'enfin, les charges d'urbanisme

inhérentes à l'urbanisation future seront, dans le respect du principe de proportionnalité, à charge du promoteur ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'incidence sur la fonction agricole, il y a lieu de tenir compte du fait que le propriétaire qui a vendu récemment le site en est l'exploitant et en louait, déjà précédemment, une partie à titre de potager; que ces terrains sont naturellement destinés à l'urbanisation depuis l'entrée en vigueur du plan de secteur (soit 1979) ; qu'au surplus, le site est enclavé et donc isolé des autres espaces agricoles ; qu'il est ponctuellement humide et donc à rendement moindre au point bas prévu pour le bassin d'orage ;

Considérant qu'en ce qui concerne la sécurité publique, il n'y a pas lieu de prévoir une clôture périphérique au site dans la mesure où cela pourrait créer un ghetto isolé et que le liaisonnement au maillage villageois existant est l'un des objectifs importants de la démarche; cette mesure est d'autant plus inopportune que le chemin périphérique, comme dit ci-dessus, ne sera pas réalisé ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'incidence de la perméabilité des voiries et le risque que cela pourrait faire peser sur la nappe phréatique, le RUE ne suggère l'utilisation de matériaux filtrant que sur les voies secondaires ; qu'au surplus, il doit être tenu compte du fait que le terrain est recouvert d'une couche de deux à cinq mètres de terre de remblais au-dessous de la couche de sable ;

Considérant qu'à l'exclusion de l'alternative consistant à ne pas urbaniser le site du Christ du Quéwet, préjudiciable compte tenu des besoins au niveau communal identifiés ci-dessus, aucune alternative autre que celles déjà adoptées par les options du projet retenue par le RUE ne permet de réduire valablement les incidences, pour la plupart fort réduites, de la mise en œuvre de la ZACC ;

Considérant enfin que le RUE consacre la volonté d'appliquer les principes d'un urbanisme durable et d'éco-construction (orientation, énergies alternatives, choix des matériaux, ...) et d'obtenir un label « éco-quartier » ;

Considérant que la présente délibération, répondant au prescrit de l'article 33, § 3, du CWA vaut également déclaration environnementale ;

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine ;

Vu le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation ;

Vu la nouvelle loi communale ;

Décide par neuf voix pour, trois voix contre (de Monsieur Ameye ainsi que Mesdames Berael et Conrardy-Leyre) et une abstention (de Madame Grade-Saffery) :

Article 1 : d'adopter définitivement le rapport urbanistique et environnemental relatif à la zone d'aménagement communal concerté « *Christ du Quéwet* ». Ce rapport est accompagné de la déclaration environnementale précitée rédigée conformément à l'article 33, § 4, du CWATUP.

Article 2 : de transmettre la présente délibération et l'intégralité du dossier à la Région wallonne pour la suite du dossier.

En séance date que dessus,

Par le Conseil,

Le Secrétaire,

(s) A. Chevalier

Le Président,

(s) J-F. Breuer

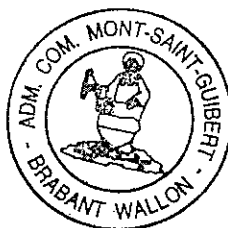
Pour copie conforme, le 27 juin 2007.

Pour le Secrétaire communal,

Par délégation

Luc Destrée.

Chef de Bureau administratif



Le Bourgmestre,

Jean-François Breuer.