



Le 7 juillet 2009

## ***Avis relatif à la demande de permis de lotir « Champ Sainte-Anne » à WAVRE***

---

La Commission régionale d'aménagement du territoire, section Aménagement normatif, a examiné la demande de permis de lotir «Champ Sainte-Anne» à WAVRE.

La demande de permis de lotir émane de la Société Matexi Brabant wallon.

L'étude d'incidences a été réalisée par le bureau d'études Pissart Architecture et Environnement, dûment agréé pour ce type de projets.

L'ensemble du dossier a été réceptionné par la CRAT en date du 16 juin 2009.

Sur proposition de la section, la CRAT rend l'avis suivant en date du 7 juillet 2009 :

### **1. Sur le projet**

Considérant que le projet présente une superficie de 34,61 hectares ; qu'il prévoit la mise en œuvre de 298 lots destinés à la résidence, principalement de type maison unifamiliale ;

Considérant que le projet est inscrit en zone d'habitat et en zone d'aménagement communal concerté (ZACC) au plan de secteur ; que la ZACC a fait l'objet d'un Plan communal d'aménagement (PCA) approuvé le 31 juillet 2003, ainsi que d'un Rapport urbanistique et environnemental (RUE) qui n'a jamais été approuvé ;

Considérant les avis défavorables émis par la CRAT les 12 septembre 2000 et 4 septembre 2001, relatifs au PCA « Champ Sainte-Anne », (Réf. : 2000/CRAT B.1679 et 01/CRAT B.1820) et son avis défavorable du 14 février 2006 relatif au RCU de la ZACC « Champ Sainte-Anne » (Réf. : 06/CRAT AN-A.531) ;

Considérant que le projet prévoit un accroissement des charges de trafic d'environ 6700 véhicules par jour et que l'accessibilité actuelle du site s'avère déjà difficile ;

Considérant que les limites des espaces verts projetés ne correspondent pas exactement à la couverture végétale existante ;

Considérant que le relief pentu observé dans la partie nord du site nécessite des adaptations dans les implantations des constructions projetées ;

**Quoique non opposée au fait d'urbaniser la zone, la CRAT rend un avis défavorable sur le projet tel que présenté.**

La CRAT ne peut que regretter que ses remarques précédentes n'aient pas été rencontrées. Elle réitère les remarques formulées à l'époque, principalement celles relatives aux aspects urbanistiques du projet.

Même si sa localisation, à proximité du centre de Wavre, et la variété des logements envisagés sont intéressants, le projet de lotissement proposé n'apparaît pas satisfaisant. La CRAT relève en effet un certain nombre de problèmes :

- Le projet ne prévoit aucune zone communautaire. Or, au vu de la densité du projet et du nombre d'habitants envisagés, un tel espace serait bien nécessaire et mériterait d'être clairement indiqué ;
- Les prescriptions urbanistiques manquent de précision. Ainsi, par exemple, aucune ne vise la protection des arbres existants dans les zones de cours et jardins ;
- L'implantation d'immeubles à front de la Chaussée de Bruxelles induira un impact visuel important ;
- L'absence de front bâti le long de la voirie principale donne à cette entrée du quartier un aspect peu avenant ;
- Une analyse paysagère plus poussée devrait être réalisée.

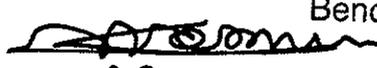
La CRAT déplore le manque de réflexion globale de la commune de Wavre en matière d'aménagement du territoire.

## **2. Sur la qualité de l'étude d'incidences**

**La CRAT estime que l'auteur a réalisé une étude de qualité satisfaisante.**

En effet, elle regrette son manque de critique à l'égard du PCA « Champ Sainte-Anne ». Si son existence laisse une marge de manœuvre limitée au projet de permis de lotir, certaines options alternatives étaient envisageables et n'ont malheureusement pas été approfondies par l'auteur de l'étude.

Par ailleurs, la CRAT a relevé des imprécisions et des erreurs dans le lexique accompagnant l'étude d'incidences.

  
Benoît BRASSINE  
Secrétaire  
P.G. Pierre GOT,  
Président.