



Avis de la CRAT relatif à la demande de permis de lotir « Vallon des Mays » à WAVRE

Conformément à l'article R.82 du Livre I^{er} du Code de l'Environnement, l'avis de la Commission régionale d'aménagement du territoire (CRAT) porte sur :

- le projet au regard des objectifs définis par l'article 1^{er}, § 1^{er}, alinéa 2 du CWATUP ;
- la qualité de l'étude d'incidences sur l'environnement.

1. CONTEXTE DU PROJET

Brève description du projet : Lotissement de 22 lots sur une parcelle de 2,02 hectares dont 18 sont destinés à la construction de maisons unifamiliales et un à la construction d'un immeuble à appartements

Demande : Permis de lotir

Localisation : Entre la venelle des Buissons, le fonds des Mays, la rue du Souverain et l'autoroute E411

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat

Demandeurs : Brabinvest et Entreprises Melin, Ottignies-Louvain-la-Neuve

Auteur de l'étude : ASTER* consulting

Autorité compétente : Collège communal de Wavre

Date de réception du dossier : 18 août 2010

2. AVIS

2.1. Avis sur le projet au regard des objectifs définis par l'article 1^{er} du CWATUP

La CRAT émet un avis réservé sur l'opportunité du projet au vu des multiples contraintes liées au site d'implantation.

La CRAT relève notamment :

- la faible qualité de l'ambiance sonore induite par le trafic routier. Les niveaux moyens de bruits mesurés sur le site, localisé entre l'autoroute E411 et la Chaussée de Namur (N4), sont en effet compris entre 53 et 68 dB(A). Etant donné qu'il semble incertain que des obstacles soient placés au niveau supérieur du talus de l'autoroute tel que le préconise l'auteur d'étude, la CRAT recommande, si la zone devait être mise en œuvre, que les acquéreurs potentiels soient informés de la situation acoustique de la zone afin de pouvoir opérer leur choix en toute connaissance de cause ;
- l'indivision de la Venelle des Buissons, seul accès au projet, entre les propriétaires des immeubles qui la jouxtent. La CRAT constate toutefois que des démarches sont actuellement en cours pour rétrocéder cette voirie à la Commune. Elle suggère, le cas échéant, de conditionner l'octroi du permis de lotir à cette rétrocession ;
- la situation topographique du site qui induit un accès présentant une pente importante. De plus, le gabarit des voiries ne semble pas garantir un accès aisé aux véhicules de secours.

En matière d'options d'aménagement, la CRAT constate :

- l'orientation de l'ensemble du trafic routier de la zone vers la Nationale 4 à travers la venelle des Buissons et la création, de la sorte, d'un cul-de-sac avec le lotissement voisin en projet.
Une circulation en boucle serait apparue davantage opportune. Cependant, à la lecture de l'étude, il s'avère que les voiries du Fond des Mays et de la Rue du Souverain ont un gabarit insuffisant pour assurer le croisement aisé de deux véhicules et se prêtent dès lors mal à un accroissement de trafic. De plus, le bureau d'étude relève que la connexion avec ces deux voiries générerait un trafic parasite en provenance de la Nationale 4, déjà constaté dans le quartier au nord du projet.
Comme le préconise le bureau d'étude, la CRAT recommande le cas échéant de réaliser des aménagements de sécurité au niveau du carrefour entre la Nationale 4 et la venelle des Buissons via une bande d'insertion sur la Chaussée de Namur afin de faciliter les « tourne-à-gauche » en provenance et en direction du projet.
- l'absence d'espace collectif de type placette.

La Commission relève toutefois que :

- le projet se situe en zone d'habitat et prévoit la création de 18 lots accueillant des maisons unifamiliales et un immeuble à appartements. Il permettrait de répondre à une forte pression foncière sur la commune de Wavre ;
- la question de la mobilité douce a été intégrée dans la réflexion en prévoyant notamment, la connexion du lotissement avec le chemin du Jockey ;
- le projet prévoit l'amorce d'une voirie au nord-ouest du lotissement afin de permettre l'urbanisation du terrain voisin également situé en zone d'habitat ;
- le projet intègre les modifications d'implantation des lots 1 et 2 et la suppression du lot 19 recommandées par l'auteur d'étude.

2.2. Avis sur la qualité de l'étude d'incidences sur l'environnement

La CRAT estime que l'étude d'incidences sur l'environnement est de qualité satisfaisante.

Elle regrette la faiblesse de certaines recommandations, notamment en termes de mobilité, ainsi que l'absence de simulation paysagère.

Par contre, elle souligne la prise en considération du lotissement voisin en projet, afin d'évaluer globalement les incidences environnementales sur le quartier.


Benoît BRASSINE
Secrétaire

Philippe BARRAS,
Président