

## SERVICE PUBLIC DE WALLONIE

### **Arrêté ministériel approuvant la décision du Conseil communal de Wavre adoptant définitivement le schéma d'orientation local relatif à la mise en œuvre de la zone d'aménagement communal concerté (ZACC) « Bouleaux – Louvranges – partie nord » à Wavre (Wavre)**

Le Ministre de l'Aménagement du Territoire,

Vu le Code du développement territorial (CoDT);

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 26 septembre 2019 portant règlement du fonctionnement du Gouvernement ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 2 octobre 2020 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 13 septembre 2019 fixant la répartition des compétences entre les Ministres et réglant la signature des actes du Gouvernement ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon de pouvoirs spéciaux n°2 du 18 mars 2020 relatif à la suspension temporaire des délais de rigueur et de recours fixés dans l'ensemble de la législation et la réglementation wallonnes ou adoptés en vertu de celle-ci ainsi que ceux fixés dans les lois et arrêtés royaux relevant de la compétence de la Région wallonne en vertu de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980 ;

Vu le schéma de développement du territoire adopté par le Gouvernement wallon le 27 mai 1999 ;

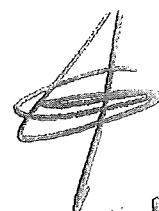
Vu le plan de secteur de Wavre – Jodoigne - Perwez adopté définitivement par l'Exécutif régional wallon le 28 mars 1979 ;

Vu la délibération du Conseil communal de Wavre du 18 février 2020 marquant son accord sur la poursuite de la procédure d'adoption du schéma d'orientation local dit « zone d'aménagement communal concerté (ZACC) Bouleaux – Louvranges – partie nord » au sens de l'article D.II.12, § 1, alinéa 3, du CoDT et déterminant le projet de contenu du rapport sur les incidences environnementales y relatif ;

Vu la délibération du Conseil communal de Wavre du 23 juin 2020 fixant définitivement le contenu du rapport sur les incidences environnementales ;

Vu la délibération du Conseil communal de Wavre du 26 janvier 2021 adoptant le projet de schéma d'orientation local dit « ZACC Bouleaux – Louvranges – partie nord »;

Vu la délibération du Conseil communal de Wavre du 29 juin 2021 adoptant définitivement le schéma d'orientation local dit « ZACC Bouleaux – Louvranges – partie nord »;



### **Mise en œuvre de la zone d'aménagement communal concerté (ZACC)**

Considérant que le schéma d'orientation local objet du présent arrêté vise la mise en œuvre d'une zone d'aménagement communal concerté ;

Considérant l'article D.II.42, §1<sup>er</sup>, du CoDT qui dispose que :

*«La zone d'aménagement communal concerté est destinée à toute affectation déterminée :*

*1° soit en fonction de la localisation, du voisinage, de la proximité de zones d'initiatives privilégiées visées à D.V.14, de la proximité aux pôles urbains et ruraux, de la performance des réseaux de communication et de distribution, des coûts induits par l'urbanisation à court, à moyen et à long terme, ainsi que des besoins de la commune et de l'affectation donnée à tout ou partie de toute zone d'aménagement communal concerté située sur le territoire communal concerné et sur les territoires communaux limitrophes si elle existe ;*

*2° soit en fonction des indications du schéma de développement pluricommunal ou communal. »*

Considérant que le dossier comporte une évaluation des besoins au sens des dispositions de l'article D.II.42, §1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, du CoDT ;

Considérant que la Ville de Wavre et d'Ottignies-Louvain-la-Neuve sont considérées comme un pôle dans le schéma de développement territorial, dénommé ci-après bi-pôle ;

Considérant que la province du Brabant wallon devrait connaître une croissance de sa population mais que l'augmentation de la population au sein du bi-pôle devrait être moindre ;

Considérant qu'à terme, à l'échelle du bi-pôle, l'adéquation entre les besoins en logements et les projets envisagés correspond ; que les projets de logements sur le territoire de la Ville de Wavre permettent de répondre aux besoins jusqu'en 2028 et que la Ville de Wavre entend densifier son centre-ville et proposer des nouvelles formes de logements plus en phase avec les perspectives démographiques ;

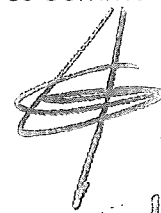
Considérant que le vieillissement de la population apparaît comme un enjeu important du Brabant wallon ; que ce vieillissement de la population va induire des besoins spécifiques en matière de soins et de santé ;

Considérant que le diagnostic du Contrat de Développement territorial du Brabant wallon a fait état de l'inadéquation entre l'offre et la demande en services hospitaliers ; qu'en Brabant wallon, le manque de lit est évalué à 430 unités ;

Considérant que l'offre hospitalière est limitée en Brabant wallon, et plus particulièrement à l'est ;

Considérant que l'Ouest du Brabant wallon verra son offre renforcée par la création d'un nouvel hôpital à Nivelles ;

Considérant qu'au sein du bi-pôle, si la part des 0-19 ans ne tend à augmenter que très légèrement, les besoins en matière de petite enfance sont évalués comme « moyens » à Ottignies Louvain-la-Neuve et « faibles » à Wavre ;



Considérant que l'offre est diversifiée en matière d'enseignement secondaire et supérieur au sein du bi-pôle ;

Considérant que l'offre culturelle et sportive est considérée comme riche et variée ; que de nombreux équipements et infrastructures existent ; qu'au sein de la Ville de Wavre, on recense un hall culturel polyvalent au niveau de l'ancienne sucrerie, la construction d'une nouvelle piscine, la réfection du stade Justin Peeters ou encore la rénovation des équipements sportifs ;

Considérant qu'en date du 15 décembre 2011, le Gouvernement wallon avait retenu une la ZACC de Louvranges parmi les sites à dédier à de l'activité économique sur le territoire wallon ; que la concrétisation de cette décision nécessitait toutefois l'adoption d'un rapport urbanistique et environnemental, lequel n'a jamais été adopté ;

Considérant que le site ne peut dès lors pas être considéré comme mis en œuvre avec une destination d'activité économique ; que toutefois il peut être déduit de cette sélection que l'intention du Gouvernement wallon était bien, à l'époque, de destiner cette ZACC à l'urbanisation ;

Considérant qu'en date du 2 avril 2020, l'Intercommunale In BW a fait part que ce dossier de parc d'activités économiques ne figurait plus dans leurs projets ;

Considérant que l'Intercommunale In BW dispose de 51 ha de superficie disponible dans ses parcs d'activités économiques et que trois autres projets sont en cours de développement par d'autres opérateurs ;

Considérant qu'en terme de besoins d'activités économiques, la Ville de Wavre entend s'appuyer sur les zonings existants ; qu'il n'est donc pas envisagé de développer de nouvelles zones ;

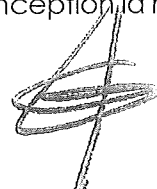
Considérant que le schéma régional de développement commercial prône une revitalisation de l'offre commerciale en centre-ville ; que la déclaration de politique générale de la Ville de Wavre entend renforcer la dynamique commerciale du centre-ville pour faire face à la problématique des cellules vides ;

Considérant que la Clinique Saint-Pierre d'Ottignies (ci-après CSPO) est un centre hospitalier régional desservant principalement le centre et l'est du Brabant wallon ;

Considérant que dans le cadre de son plan « Horizon 2028 », la Clinique Saint-Pierre envisage des travaux de reconstruction complète de son infrastructure ;

Considérant que cette reconstruction poursuit plusieurs objectifs essentiels pour assurer la pérennité de la Clinique :

- proposer une offre de services hospitaliers conforme aux perspectives démographiques en pleine croissance de son bassin de soins ;
- mettre l'infrastructure en conformité avec les normes applicables aux hôpitaux et le bien-être au travail ;
- se conformer à l'ensemble des normes en matière d'accessibilité d'une institution hospitalière ;
- se conformer aux normes d'exploitation en vigueur ;
- digitaliser l'hôpital et le concevoir autour des filières de soins pour favoriser le travail en équipe ;
- optimiser le coût du cycle de vie et appliquer dès sa conception la méthode Lean ;



- intégrer dans le projet toute la souplesse nécessaire au développement d'un réseau hospitalier, permettant la mutualisation ou l'externalisation de certains services logistiques ;
- le coût d'investissement sera raisonnable et financé en grande partie par la Clinique sur fonds propres ;

Considérant que l'hôpital actuel s'inscrit dans un tissu résidentiel ; que le développement urbain qui ceinture son implantation génère des difficultés en matière de gestion de la mobilité ;

Considérant que le Gouvernement wallon a, par ailleurs, décidé en 2019 de soutenir le projet de construction présenté par la CSPO et de l'inscrire dans le plan de construction des infrastructures hospitalières qui doit permettre un investissement global de 2,34 milliards d'euros, au bénéfice de 46 infrastructures hospitalières réparties sur l'ensemble de la Wallonie ;

Considérant qu'une étude a été réalisée pour déterminer, sur le territoire du bi-pôle, les terrains destinés à l'urbanisation qui sont actuellement libres d'occupation et qui répondent aux critères de sélection suivants :

- une localisation au sein du bi-pôle ;
- une superficie supérieure à 10 ha d'un seul tenant ;
- une affectation urbanisable au plan de secteur ;
- une proximité routière intéressante : maximum 1.000 mètres d'axes de communication d'envergure (E411, N4, N25 et N238) et tenant compte du bassin de soins de la CSPO ;

Considérant que 13 sites répondent aux critères de sélection ; que ces 13 sites ont été examinés pour déterminer la possibilité d'y implanter un service public et équipement communautaire au regard des critères suivants :

- l'existence d'un ou des projet(s) sur le site ;
- les particularités de la situation de droit ;
- la présence ou l'absence de contraintes à l'urbanisation ;

Considérant que l'analyse des sites retenus a abouti aux résultats suivants :

1) Basse-Wavre :

- situé en zone d'aménagement communal concerté à caractère économique, ce qui suppose soit d'introduire une procédure en révision du plan de secteur, soit de solliciter une dérogation ;
- présence un aléa d'inondation élevé sur plus du tiers de sa superficie ;
- accessibilité routière pas suffisamment garantie en cas d'absence de contournement Nord de Wavre ;

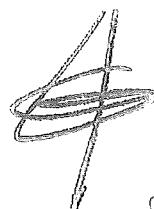
2) Champ Sainte-Anne :

- Présence d'un projet résidentiel de 600 logements en cours de réalisation ;

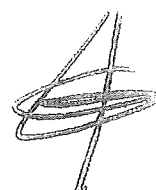
3) Bierges Haie – Terriennes :

- connexion insuffisante aux infrastructures routières et autoroutières d'envergure ;
- enclavé au sein de zone d'habitat ;
- comporte des voiries considérées comme locales et empruntées dans un RAVeL potentiel (Vicinal WaWa) ;

4) Zoning de Wavre – Sud :



- site en zone d'aménagement communal concerté à caractère économique, ce qui suppose soit d'introduire une procédure en révision du plan de secteur, soit de devoir solliciter une dérogation ;
  - présence un aléa d'inondation moyen ou élevé sur plus de 50 % de sa superficie ;
  - la possibilité d'une connexion à la N238 n'apparaît en outre pas garantie ;
  - une zone d'espaces verts recouverte par un périmètre d'intérêt paysager présente à proximité ;
- 5) ZACC « Bouleaux-Louvranges » partie SUD – côté Vieusart :
- configuration du site, au regard notamment de la trop faible largeur au droit de la N25, qui constitue une contrainte d'urbanisation au regard du projet ;
  - relief du site relativement marqué ;
  - présence des espaces culturels « Columban » ;
  - présence d'une zone forestière attenante qui est couverte par un périmètre d'intérêt paysager;
- 6) ZACC « Bouleaux-Louvranges » partie SUD – Notre-Dame des Champs :
- site isolé ;
  - absence de connexion avec les infrastructures de communication d'envergure ;
  - contraintes à l'urbanisation au regard de son relief, de la présence du ruisseau de Louvranges et d'une structure boisée au sein de son périmètre ;
  - présence d'une zone d'espaces verts avec périmètre d'intérêt paysager à proximité immédiate du périmètre ;
- 7) Chemin du Try :
- isolement extrême ;
  - réseau de voirie attaché uniquement à caractère local ou très local, en urbanisation semi-rurale ;
- 8) Belle-Voie – Jassans :
- enclavement du site ;
  - absence de connexion aux infrastructures routières et autoroutières d'envergure ;
  - accès par un pont SNCB à une bande de circulation avec feux régissant la circulation en alternance ; Cette configuration est incompatible avec la nature du projet ;
  - au schéma de développement communal d'Ottignies-Louvain-la-Neuve : en zone résidentielle et priorité 2 ;
- 9) Génistroit :
- localisation intéressante ;
  - bonne connexion aux réseaux routiers et autoroutiers d'envergure mais la mobilité y serait néanmoins contrainte par la présence de deux grands programmes immobiliers voisins que sont le projet d'écoquartier Athéna-Lauzelle d'une part (au moins 1.200 logements prévus à terme) et, d'autre part, le China Belgium Technology Centre ;
  - superficie théorique de 29,25 ha mais son propriétaire, l'UCLouvain, ne souhaitait en libérer que 7 ha pour la réalisation du projet. Cette superficie est similaire à celle du site actuellement occupé par la CSPO, dont l'insuffisance à permettre le renouvellement et la modernisation de l'hôpital, a été constatée et est précisément à l'origine du projet de déménagement de la CSPO ;



- site partiellement en zone d'activité économique mixte, ce qui suppose d'introduire soit une procédure en révision du plan de secteur, soit de solliciter une dérogation ;

10) Rodeuhaie :

- présence importante de bâtiments, d'équipements sportifs et d'un vaste terrain agricole ;
- majorité du site est située en zone d'activité économique mixte, ce qui suppose l'introduction d'une procédure en révision du plan de secteur, soit de solliciter une dérogation ;
- partie Est en aléa d'inondation élevé ;
- connexion aux réseaux routiers et autoroutiers majeurs assez faible ;

11) Parc d'activité économique Wavre Nord :

- réserve foncière importante pour le développement d'activités économiques mixtes ;
- accueille à l'heure actuelle essentiellement des bureaux et la partie non bâtie du périmètre est occupée par un parcours de golf ;
- en zone d'activité économique mixte, la réalisation du projet suppose la révision du plan de secteur ou l'octroi d'une dérogation ;

12) RTBF/VRT :

- Site excentré ;
- accessibilité contrainte puisqu'elle suppose la traversée le parc d'activité de Wavre Nord ;
- éloigné du bassin de soins de la CSPO ;
- ce site pressenti par la Régie des Bâtiments pour accueillir un centre de psychiatrie légale (sous l'impulsion des Ministres fédéraux de la Justice et de la Santé) de sorte que le projet de relocation de la CSPO à cet endroit est impossible ;

Considérant, au terme de cette analyse, que le site ZACC « Bouleaux-Louvranges » - partie nord a été retenu compte tenu de sa localisation à proximité d'axes routiers structurants et de l'absence de contraintes majeures à l'urbanisation ;

Considérant que les besoins spécifiques du Brabant wallon en matière de soins et de santé et le souhait de la Clinique Saint-Pierre de reconstruire complètement son infrastructure hospitalière sont dès lors rencontrés par l'avant-projet de SOL par l'affectation :

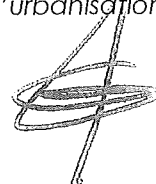
- en aire de services publics et d'équipements communautaires ;
- en aire de transition d'équipements et de services,

Considérant que pour assurer la cohérence du projet au regard des zones résidentielles existantes, le périmètre du SOL inclut les zones d'habitat non bâties implantées au nord et à l'est de la zone d'aménagement communal concerté ;

Considérant que l'avant-projet de SOL confirme ces zones d'habitat par l'affectation en aire d'habitat ;

Considérant l'article D.II.42, §2, du CoDT qui dispose que :

*« §2 La mise en œuvre de tout ou partie de la zone est subordonnée à l'adoption par le conseil communal, soit d'initiative, soit dans le délai qui est imposé par le Gouvernement, du schéma d'orientation local, conforme à l'article D.II.11, et à son approbation par le Gouvernement. Toutefois, lorsque la mise en œuvre de tout ou partie de la zone porte exclusivement sur une ou plusieurs affectations non destinées à l'urbanisation, le schéma*



*bénéficie d'un contenu simplifié défini par le Gouvernement.*

*À défaut pour les autorités communales de satisfaire dans le délai fixé à l'obligation visée à l'alinéa 1er, ainsi qu'en cas de refus du schéma d'orientation local soumis à son approbation, le Gouvernement peut s'y substituer pour adopter ou réviser le schéma d'orientation local. »*

### **Portée territoriale et composition du schéma d'orientation local**

Considérant les articles D. II.11 du CoDT ;

Considérant que l'article D.II.11, § 1, du CoDT dispose que :

*« Le schéma d'orientation local détermine, pour une partie du territoire communal, les objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme. »*

Considérant que le périmètre du schéma d'orientation local est délimité par :

- à l'est, le chemin de Vleusart, et les parcelles non encore bâties reprises en zone d'habitat au plan de secteur ;
- au sud, l'axe central de la N25 (englobant le chemin des Charrons et les 2 bandes de circulation en direction de la N4) ;
- à l'ouest, l'axe central de la E411 (englobant le chemin des Charrons et les 2 bandes de circulation en direction de Wavre/Bruxelles) ;
- au nord, la limite de propriété avec les habitations de plusieurs venelles desservant les quartiers résidentiels et l'axe du chemin n°54 ;

Considérant que sa superficie est de l'ordre de 23,33 ha ;

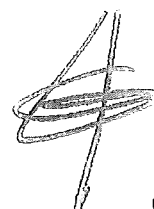
Considérant que la délimitation du périmètre du SOL se justifie compte tenu des éléments suivants :

- de sa cohérence avec :
  - les limites nord, ouest et est du plan de secteur reprises respectivement en zones d'habitat, d'espaces verts et agricole ;
  - la présence de la E411 reprise en zone blanche au plan de secteur ;
  - de la N25 au sud qui scinde la zone d'aménagement communal concerté en deux zones bien distinctes ;
- de la nécessité d'intégrer les zones d'habitat non bâtie implantées en partie au nord et à l'est afin d'assurer la cohérence du projet au regard des constructions résidentielles existantes ;
- de la nécessité d'assurer la connectivité routière et autoroutière du périmètre, notamment avec les infrastructures routières et autoroutières de la N25 et la E411 ;
- de son adéquation avec les limites cadastrales et la maîtrise foncière de la Clinique Saint-Pierre d'Ottignies ;

Considérant que le schéma d'orientation local ne prévoit que la mise en œuvre que de la partie nord de la zone d'aménagement communal concerté « Bouleaux – Louvranges »;

Considérant que la mise en œuvre partielle de la ZACC est acceptable eut égard :

- à l'effet barrière joué par la RN25 entre les zones Nord et Sud de ladite ZACC ;



- au fait que le projet envisagé pour la partie Nord est cohérent dans le périmètre fixé tel qu'évoqué plus avant ;
- au fait que la mise en œuvre de la partie Nord de ladite ZACC ne fait pas obstacle à un futur aménagement cohérent de la partie Sud de celle-ci ;

Considérant que l'article D.II.11, §2, du CoDT dispose que :

*« Sur la base d'une analyse contextuelle, à l'échelle du territoire concerné, qui comporte les principaux enjeux territoriaux, les potentialités et les contraintes du territoire, le schéma comprend :*

*1° les objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme pour la partie du territoire concerné ;*

*2° la carte d'orientation comprenant :*

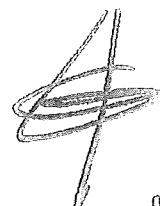
- a) le réseau viaire ;*
- b) les infrastructures et réseaux techniques, en ce compris les infrastructures de gestion des eaux usées et des eaux de ruissellement ;*
- c) les espaces publics et les espaces verts ;*
- d) les affectations par zones et, pour les affectations résidentielles, la densité préconisée pour les terrains non bâtis ou à réaménager, ou pour les ensembles bâtis à restructurer de plus de deux hectares ;*
- e) la structure écologique ;*
- f) le cas échéant, les lignes de force du paysage ;*
- g) lorsqu'il est envisagé de faire application de l'article D.IV.3, alinéa 1er, 6°, les limites des lots à créer ;*
- h) le cas échéant, le phasage de la mise en œuvre du schéma ;*

*3° Lorsqu'il est envisagé de faire application de l'article D.IV.3, alinéa 1er, 6°, les indications relatives à l'implantation et à la hauteur des constructions et des ouvrages, aux voiries et aux espaces publics ainsi qu'à l'intégration des équipements techniques. »*

Considérant que le dossier comporte une analyse contextuelle ;

Considérant que l'analyse contextuelle met en exergue les potentialités du site :

- peu de contraintes juridiques à l'urbanisation ;
- une accessibilité à la croisée d'infrastructures autoroutières et routières N25, N4 et E411 ;
- le chemin de Vieusart constitue une liaison cyclable entre pôles ;
- le positionnement du périmètre au sein du « bipôle régional de Wavre-Ottignies-Louvain-la-Neuve » ;
- une situation à moins de 3,5 km des gares de Wavre et de Louvain-la-Neuve ;
- la proximité du pôle commercial de la N4 ;
- un périmètre majoritairement non-bâti ;
- la présence d'aucun captage d'eau souterraine sur et aux abords du périmètre, ni de problème karstique ;
- l'absence d'aléa d'inondations, les risques d'inondation sont relativement faibles à l'exception du bord ouest ;
- la faible valeur biologique des zones boisées du périmètre ;
- le périmètre comporte principalement des sols limoneux à drainage naturel favorable ;





- l'absence de vues lointaines et dégagées depuis et vers le périmètre. Les vues sont obstruées par les fonds végétaux qui se développent le long des axes de communication ou à l'arrière des habitations ;

Considérant que l'analyse contextuelle relève également des contraintes :

- dans le prolongement du tissu non bâti existant ;
- la présence du « Domaine du Blé » en partie dans le périmètre ;
- au nord, du périmètre, on note la présence de relief et de pente ;
- l'absence de desserte en transport en commun ;
- la présence de chemins et sentiers mais la circulation des piétons et PMR est limitée
- l'absence de réseaux techniques et d'infrastructures traversant le périmètre ;

Considérant que l'analyse contextuelle met en exergue les enjeux suivants :

- la possible arrivée d'un équipement public ;
- l'accessibilité depuis les axes routiers et autoroutiers et la gestion des flux sur et aux abords du périmètre ;
- les perspectives d'évolution de la population (accroissement démographique et vieillissement de la population ;
- l'environnement bâti et non bâti dans lequel s'inscrit la ZACC ;
- le relief du périmètre avec des différences de niveau ;

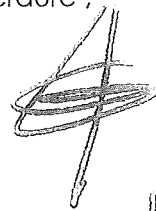
Considérant que divers aspects de la mobilité tels que l'accessibilité au site ainsi que les impacts du projet sur le trafic local et périphérique ont été parmi les premiers points d'attention examinés dans le cadre de l'opportunité de ce projet ;

Considérant que le SOL définit des objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme ; que ces objectifs sont précisés par des indications ;

Considérant l'objectif d'aménagement général vise la mise en place de conditions pour le développement d'une institution hospitalière importante au cœur du Brabant wallon en respectant un bon équilibre entre les fonctions existantes et nouvelles ;

Considérant les objectifs spécifiques visent :

- en termes d'aménagement du territoire :
  - à mettre en place différentes aires permettant l'aménagement harmonieux du périmètre ;
  - à assurer la transition avec l'infrastructure autoroutière en intégrant les zones du plan de secteur ;
  - à garantir une occupation du sol respectueuse du périmètre ;
  - à anticiper l'adaptabilité du site aux besoins futurs ;
  - à privilégier une architecture durable ;
- en termes environnemental :
  - à atténuer les nuisances sonores ;
  - à favoriser la biodiversité et la création d'un réseau écologique ;
  - à gérer les eaux de ruissellement ;
- en termes d'intégration paysagère :
  - à s'inscrire dans les lignes de force du paysage ;
  - à inscrire les constructions et les réseaux de communication dans le relief existant ;
  - à inscrire les constructions dans un écrin de verdure ;



- à développer des volumétries et des gabarits tenant compte du relief existant ;
- à assurer un aménagement végétal participant à la structuration écologique et paysagère : le couvert planté ;
- en termes de mobilité :
  - à respecter le « principe STOP<sup>1</sup> » et intégrer les PMR ;
  - à développer un axe structurant modes actifs ;
  - à relier le site aux quartiers environnants pour les modes actifs ;
  - à développer l'offre en transports publics et les réseaux cyclables et pédestres afin de limiter les flux routiers depuis et vers le périmètre ;
  - à assurer une accessibilité motorisée respectueuse de son environnement ;
  - à organiser la mobilité interne au site ;
  - à organiser le stationnement des véhicules motorisés tout en réduisant au maximum l'impact paysager ;
- en terme d'infrastructures et réseaux techniques :
  - à réaliser un réseau d'égouttage séparatif ;
  - à prolonger et adapter les différents raccordements ;

Considérant qu'une carte d'orientation est jointe au dossier ; qu'elle comporte les indications prévues à l'article D.II.11, §2, 2° du CoDT ;

Considérant que le SOL permet de rencontrer les enjeux identifiés dans l'analyse contextuelle ;

Considérant notamment que les objectifs et indications encadrent le développement d'une institution hospitalière et permettent de l'intégrer dans son environnement ;

Considérant qu'ils définissent les modalités d'accès à la zone depuis le réseau viaire principal qui l'entoure ; qu'ils définissent également les dispositifs nécessaires à la gestion du voisinage entre ces zones et les quartiers résidentiels existants ;

Considérant également que les objectifs encadrent l'insertion de ces développements dans leur contexte environnemental et paysager, que ce soit à travers l'insertion des constructions dans le relief ou encore la participation des dispositifs végétalisés au maillage écologique local ;

Considérant le prescrit de l'article D. II.11 du CoDT est donc rencontré ;

Considérant dès lors que le prescrit de l'article D.II.42 du CoDT l'est également ;

### **Articulation du schéma d'orientation local avec les plans, schémas et guides existants**

Considérant les articles D.II.16, D.II.17, D.II.20 et D.III.8 du CoDT ;

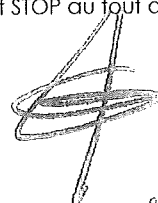
Considérant que l'article D.II.16 du CoDT dispose que :

« [...]

*Le schéma de développement du territoire s'applique au plan de secteur en ce compris la carte d'affectation des sols, aux schémas et aux guides [...].*

---

<sup>1</sup> Principe « STOP » : S=Stappers/piétons T=Trappers/cyclistes O=OpenbaarVervoer/transports Publics P = Privé vervoer/Transport privés. Il hiérarchise les différents modes de déplacements et dit STOP au tout à la voiture.



*Le schéma de développement pluricommunal s'applique au schéma de développement communal, au schéma d'orientation local, au guide communal d'urbanisme, au permis et au certificat d'urbanisme n° 2.*

*Le schéma de développement communal s'applique au schéma d'orientation local, au guide communal d'urbanisme, au permis et au certificat d'urbanisme n° 2.*

*[...] »*

Considérant que l'article D.II.17 du CoDT dispose que :

*« Le schéma d'échelle de territoire inférieure respecte le schéma d'échelle de territoire supérieure s'il existe.*

*Toutefois, le schéma de développement pluricommunal, de développement communal et d'orientation local peuvent s'écarter du ou des schémas d'échelle de territoire supérieure moyennant une motivation qui démontre que le schéma :*

*1° ne compromet pas les objectifs de développement territorial ou d'aménagement du territoire contenus dans le ou les schémas d'échelle de territoire supérieure ;*

*2° contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.*

*[...] »*

Considérant que le schéma de développement territorial (SDT) fixe des objectifs de développement territorial ;

Considérant que les objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme du schéma d'orientation local respectent ces objectifs et qu'ils participent plus particulièrement à :

- à l'option I.1 « aménager en structurant » de l'objectif I « Structurer l'espace wallon » en ce que le SOL constitue un acte d'aménagement qui renforce la structure de l'espace ;
- à l'option I.4. « structurer les villes et les villages » l'objectif I « Structurer l'espace wallon » en ce que le SOL permet d'encourager une mixité raisonnée des activités ;
- à l'option IV.3. « répondre aux besoins en commerces, équipements et services » de l'objectif IV « Répondre aux besoins primordiaux », en ce que le SOL programme les équipements et les services publics et assurent leur accessibilité ;

Considérant dès lors que le présent schéma d'orientation local respecte les objectifs de développement territorial du SDT en tenant compte des spécificités du périmètre dans lequel il s'inscrit ;

Considérant que l'article D.II.20, alinéa 3, du CoDT dispose que :

*« Le plan de secteur, en ce compris la carte d'affectation des sols, s'applique au schéma de développement pluricommunal, au schéma de développement communal, au schéma d'orientation local, aux guides, au permis et au certificat d'urbanisme n°2 » ;*

Considérant que le périmètre du schéma d'orientation local est en zone d'aménagement communal concerté, en zone d'habitat, en zone d'espace vert et en zone blanche au plan de secteur de Wavre – Jodoigne - Perwez ; que les affectations proposées au schéma d'orientation local sont des affectations compatibles avec la zone d'habitat et la zone d'espaces verts ; que la zone d'aménagement communal concerté est affectée en zone de services publics et d'équipements communautaires et en zone d'espaces verts ;

Considérant que l'article D.III.8, alinéas 1 et 2, du CoDT dispose que :

*« Tous les guides d'urbanisme ont valeur indicative à l'exception des normes du guide*



*régional qui ont force obligatoire.*

*Le guide régional d'urbanisme s'applique au schéma de développement pluricommunal, au schéma de développement communal, au schéma d'orientation local, au guide communal d'urbanisme, au permis et au certificat d'urbanisme n° 2 » ;*

Considérant que s'appliquent au présent schéma d'orientation local les dispositions du guide régional d'urbanisme relatives :

- à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite ;
- aux enseignes et aux dispositifs de publicité ;

Considérant que le présent schéma d'orientation local respecte les dispositions du guide régional d'urbanisme auxquelles il est soumis ;

Considérant que le prescrit des articles D.II.16, D.II.17, D.II.20, D.III.8, du CoDT est rencontré ;

### **Procédure**

Considérant les articles D.I.11, D.II.12, D.IV.97, al.1<sup>er</sup>,4<sup>o</sup>, R.IV.97-1, D.VIII.31, D.VIII.33, du CoDT ;

Considérant que l'article D.II.12 du CoDT dispose en son paragraphe 1<sup>er</sup>, al. 2 et 3, que :

« [...]

*Toutefois, toute personne physique ou morale, publique ou privée, titulaire d'un droit réel portant sur une ou plusieurs parcelles de plus de deux hectares d'un seul tenant, peut proposer au conseil communal un avant-projet de schéma d'orientation local.*

*Dans les soixante jours de la réception de la proposition d'avant-projet de schéma d'orientation local, le conseil communal marque son accord ou non sur la poursuite de la procédure et en avise la personne physique ou morale ; en cas d'accord, la procédure d'adoption du schéma d'orientation local se poursuit conformément aux paragraphes 2 à 5. A défaut d'envoi dans le délai de soixante jours, la proposition est réputée refusée. »*

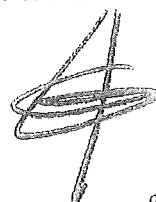
Considérant que l'article 1<sup>er</sup> de l'Arrêté de pouvoir spéciaux n°2 du 18 mars 2020 stipule que

*« les délais de rigueur et de recours fixés par les décrets et règlements de la Région wallonne ou pris en vertu de ceux-ci ainsi que ceux fixés dans les lois et arrêté royaux relevant des compétences de la Région wallonne en vertu de la loi spéciale de réforme institutionnelles du 8 août 1980, sont suspendus à partir du 18 mars 2020 pour une durée de 30 jours prorogeable deux fois pour une même durée par un arrêté par lequel le gouvernement en justifie la nécessité au regard de l'évolution des conditions sanitaires » ;*

Considérant qu'en date du 28 janvier 2020, la Clinique Saint-Pierre d'Ottignies a déposé au Conseil communal une proposition d'avant-projet de schéma d'orientation local ;

Considérant que la Clinique Saint-Pierre d'Ottignies est titulaire d'un droit réel portant sur plus de deux hectares d'un seul tenant au sein du périmètre du schéma d'orientation local ;

Considérant la délibération du Conseil communal du 18 février 2020 marquant son accord sur la poursuite de la procédure de schéma d'orientation local « ZACC Bouleaux – Louvranges – Partie Nord » ;



Considérant que la décision du Conseil communal du 18 février 2020 a été envoyée à la Clinique Saint-Pierre par courrier recommandé en date du 6 avril 2020, soit dans le délai de rigueur de 60 jours tel que prorogé par l'Arrêté de pouvoir spéciaux n°2 du 18 mars 2020 ;

Considérant que l'article D.I.13 du CoDT définit les modalités d'envoi comme suit :

*« À peine de nullité, tout envoi doit permettre de donner date certaine à l'envoi et à la réception de l'acte, quel que soit le service de distribution du courrier utilisé.*

*Le Gouvernement peut déterminer la liste des procédés qu'il reconnaît comme permettant de donner date certaine à l'envoi et à la réception. L'envoi doit se faire au plus tard le jour de l'échéance du délai.*

*Les recommandés électroniques se conforment aux dispositions du décret du 27 mars 2014 relatif aux communications par voie électronique entre les usagers et les autorités publiques wallonnes.*

*Les envois à l'auteur de projet visés au Livre IV ne sont pas soumis à l'alinéa 1<sup>er</sup> ».*

Considérant que l'article R.I.13-1 du CoDT précise quant à lui :

*« Les procédés donnant date certaine à l'envoi et/ou à la réception d'un acte sont :*

*1° pour l'envoi, un récépissé daté du courrier fourni par le service de distribution ;*

*[...] ».*

Considérant que ces dispositions ont été respectées ;

Considérant que l'article D.I.11, alinéa 1<sup>er</sup>, du CoDT dispose que :

*« Les plans, schémas et guides sont élaborés ou révisés par un auteur de projet agréé » ;*

Considérant que le schéma d'orientation local « ZACC Bouleaux – Louvranges – Partie Nord » a été élaboré par le bureau AGORA, auteur de projet agréé de type 2 ;

Considérant que l'article D.II.12, §2 du CoDT dispose que :

*« Hormis en cas d'exemption, un rapport sur les incidences environnementales est réalisé sur l'avant-projet de schéma, le cas échéant à l'initiative et à charge de la personne physique ou morale » ;*

Considérant que l'article D.VIII.31, §1 du CoDT dispose que :

*« § 1er. Sans préjudice des articles D.II.66, §§ 2 et 4, et D.II.68, § 2, une évaluation des incidences sur l'environnement est effectuée pour les plans et schémas qui suivent :*

*1° le schéma de développement du territoire ;*

*2° le plan de secteur ;*

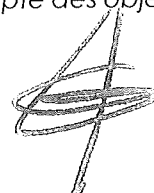
*3° le schéma de développement pluricommunal ;*

*4° le schéma de développement communal ;*

*5° le schéma d'orientation local ».*

Considérant que l'article D.VIII.33 du CoDT dispose que :

*« § 1er. Lorsqu'une évaluation des incidences sur l'environnement d'un plan ou d'un schéma est requise, un rapport sur les incidences environnementales est rédigé, dans lequel les incidences non négligeables probables de la mise en œuvre du plan ou du schéma, ainsi que les solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ*



d'application géographique du plan ou du schéma sont identifiées, décrites et évaluées.

§ 2. L'autorité compétente pour adopter le plan ou le schéma, ou la personne qu'elle désigne à cette fin, détermine les informations que le rapport sur les incidences environnementales contient, en tenant compte, à cet effet, des connaissances et des méthodes d'évaluation existantes, du contenu et du degré de précision du plan ou du schéma, du stade atteint dans le processus de décision et du fait qu'il peut être préférable d'évaluer certains aspects à d'autres stades de ce processus afin d'éviter une répétition de l'évaluation.

§ 3. Les informations à fournir en vertu du paragraphe 2 comprennent à tout le moins les éléments suivants :

1° un résumé du contenu, une description des objectifs principaux du plan ou du schéma et les liens avec d'autres plans et programmes pertinents, et notamment avec l'article D.I.1. ;

2° les aspects pertinents de la situation socio-économique et environnementale ainsi que son évolution probable si le plan ou le schéma n'est pas mis en œuvre ;

3° les caractéristiques environnementales des zones susceptibles d'être touchées de manière notable ;

4° en cas d'adoption ou de révision d'un plan de secteur, d'un schéma de développement pluricommunal ou communal, d'un schéma d'orientation local, les incidences non négligeables probables spécifiques lorsqu'est prévue l'inscription d'une zone dans laquelle pourraient s'implanter des établissements présentant un risque majeur pour les personnes, les biens ou l'environnement au sens de la directive 96/82/C.E. ou lorsqu'est prévue l'inscription de zones destinées à l'habitat ainsi que de zones ou d'infrastructures fréquentées par le public à proximité de tels établissements ;

5° les objectifs de la protection de l'environnement pertinents et la manière dont ces objectifs et les considérations environnementales ont été pris en considération au cours de l'élaboration du plan ou du schéma ;

6° les problèmes environnementaux liés au plan ou au schéma en ce compris les incidences non négligeables probables, à savoir les effets secondaires, cumulatifs, synergiques, à court, à moyen et à long terme, permanents et temporaires, tant positifs que négatifs, sur l'environnement, y compris sur des thèmes comme la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs ;

7° en cas d'adoption ou de révision du schéma de développement du territoire ou d'un plan de secteur, les incidences sur l'activité agricole et forestière ;

8° les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser toute incidence négative non négligeable de la mise en œuvre du plan ou du schéma sur l'environnement ;

9° en cas d'adoption ou de révision d'un plan de secteur, l'évaluation des compensations proposées par le Gouvernement en application de l'article D.II.45, § 3 ;

10° la présentation des alternatives possibles et de leur justification en fonction des points 1° à 9° ;

11° une description de la méthode d'évaluation retenue et des difficultés rencontrées ;

12° les mesures de suivi envisagées conformément à l'article D.VIII. 35 ;

13° un résumé non technique des informations visées ci-dessus.

Les renseignements utiles concernant les incidences des plans et programmes sur l'environnement obtenus à d'autres niveaux de décision ou en vertu d'autres législations peuvent être utilisés pour fournir les informations énumérées à l'alinéa 1er.

§ 4. L'autorité compétente pour adopter l'avant-projet ou le plan ou le schéma, ou la



*personne qu'elle désigne à cette fin, soumet le projet de contenu du rapport sur les incidences environnementales ainsi que l'avant-projet ou le projet de plan ou de schéma pour avis au pôle « Environnement », à la commission communale, ou, à défaut, au pôle « Aménagement du territoire », et aux personnes et instances qu'elle juge utile de consulter.*

*Les commissions communales ne sont pas consultées lorsqu'il s'agit du schéma de développement du territoire ou d'un plan de secteur.*

*Le projet de contenu du rapport sur les incidences environnementales ainsi que l'avant-projet ou le projet de plan, de schéma de développement pluricommunal ou communal, de schéma d'orientation local sont soumis, pour avis, à la DGO3 soit lorsque l'avant-projet ou le projet de plan ou de schéma comporte ou porte sur une zone visée à l'article D.II.31, § 2, ou qui accueille un établissement présentant un risque majeur pour les personnes, les biens ou l'environnement au sens de la directive 96/82/C.E., soit lorsqu'il prévoit l'inscription de zones destinées à l'habitat ainsi que de zones ou d'infrastructures fréquentées par le public à proximité d'une telle zone ou d'un établissement présentant un risque majeur pour les personnes, les biens ou l'environnement au sens de la directive 96/82/C.E., pour autant que cette inscription soit susceptible d'aggraver les conséquences d'un risque d'accident majeur.*

*Lorsque l'autorité compétente pour adopter le plan ou le schéma, ou la personne qu'elle désigne à cette fin, constate qu'il est susceptible d'avoir des incidences non négligeables sur l'environnement d'une autre Région, d'un État membre de l'Union européenne ou d'un autre État partie à la Convention d'Espoo du 25 février 1991 sur l'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière, le projet de contenu du rapport sur les incidences environnementales ainsi que l'avant-projet ou le projet de plan ou de schéma sont soumis, pour avis, aux autorités compétentes de la Région, l'État membre de l'Union européenne ou l'État partie à la Convention d'Espoo concerné.*

*Les avis portent sur l'ampleur et la précision des informations que le rapport sur les incidences environnementales contient.*

*Les avis sont transmis à l'autorité compétente pour adopter le plan ou schéma, ou à la personne qu'elle désigne à cette fin, dans les trente jours de la demande. »*

Considérant la délibération du Conseil communal du 18 février 2020 fixant le projet de contenu du rapport sur les incidences environnementales ;

Considérant qu'en date du 16 mars 2020, les avis suivants ont été sollicités :

- le pôle « Environnement » ;
- le pôle « Aménagement du Territoire »
- le SPW Agriculture, Environnement et Ressources naturelles;

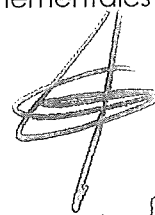
Considérant que le Pôle « Environnement » par une courrier du 23 avril 2020 a informé qu'il ne remettra pas d'avis ;

Considérant que le Pôle « Aménagement du Territoire » par une courrier du 20 avril 2020 a informé qu'il ne remettra pas d'avis ;

Considérant que le SPW Agriculture, Environnement et Ressources naturelles n'a pas remis d'avis ;

Considérant que la délibération du Conseil communal du 23 juin 2020 fixe définitivement le contenu du rapport sur les incidences environnementales de l'avant-projet du schéma d'orientation local « ZACC Bouleaux – Louvranges – Partie Nord » ;

Considérant que le rapport sur les incidences environnementales a été établi conformément à l'article D.VIII.33, §3 par le bureau XMU ;



Considérant que le RIE a procédé à une analyse environnementale détaillée de l'avant-projet de SOL en examinant successivement la structure physique, la qualité de l'air et microclimat, l'ambiance sonore, l'évolution biologique et l'occupation du sol, le contexte paysager et bâti, le contexte socio-économique, la mobilité et l'accessibilité et les infrastructures techniques ;

Considérant l'auteur du rapport sur les incidences environnementales a formulé des recommandations qui ont conduit à préciser certains objectifs / certaines indications, notamment concernant :

- l'élargissement de l'aire d'espaces verts tampon ;
- la définition de l'aire de transition d'équipements et de service ;
- les axes modes doux ;
- le maintien du bois de châtaigniers ;
- la biodiversité et l'intégration paysagère ;

Considérant que l'article D.II.12, §3 du CoDT dispose que ;

*« Le conseil communal adopte le projet de schéma de développement communal ou d'orientation local et, le cas échéant, la liste des schémas de développement pluricommunaux et d'orientation locaux et le guide communal à élaborer, à réviser ou à abroger, en tout ou en partie. Il charge le collège de le soumettre, accompagné du rapport sur les incidences environnementales, à enquête publique.*

(...)

*Les avis de la commission communale ou, à défaut, du pôle « Aménagement du territoire », du pôle « Environnement », ainsi que des personnes et instances que le conseil communal juge utile de consulter sont transmis dans les quarante-cinq jours de l'envoi de la demande du collège communal. À défaut, les avis sont réputés favorables. »*

Considérant la délibération du Conseil communal du 26 janvier 2021 :

- adoptant le projet de schéma d'orientation local « ZACC Bouleaux – Louvranges – Partie Nord » ;
- chargeant le Collège communal de soumettre le projet de schéma d'orientation local dit « ZACC Bouleaux – Louvranges – Partie Nord » accompagné de son rapport sur les incidences environnementales à enquête publique conformément à l'article D.II.12 du CoDT ;
- chargeant le Collège communal de soumettre, pour avis, le projet de schéma d'orientation local dit « ZACC Bouleaux – Louvranges – Partie Nord » accompagné de son rapport sur les incidences environnementales à la Commission consultative d'aménagement du territoire et de la mobilité, au Pôle Environnement, au SPW Mobilité et Infrastructures, Direction des Routes du Brabant wallon ;

Considérant que l'article D.IV.97, al.1<sup>er</sup>, 4<sup>o</sup> du CoDT dispose que :

*« Le certificat d'urbanisme n° 1 communique et atteste les informations dont la liste suit, relatives aux parcelles cadastrales ou parties de parcelles désignées dans la demande :*

(...)

*4° la situation au regard d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma communal ou d'un projet de schéma de développement pluricommunal ou de schéma communal, d'un guide communal d'urbanisme ou d'un projet de guide communal d'urbanisme ou d'un permis d'urbanisation ;*

(...) »

Considérant que l'article R.IV.97-1 du CoDT dispose que :

« (...)

*Les projets de schéma de développement pluricommunal ou de schéma communal et les*



*projets de guide communal d'urbanisme sont transmis à la DGO4 qui les publie sur le site Internet du Département de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme de la DGO4. »*

Considérant que le projet de schéma d'orientation local dit « ZACC Bouleaux – Louvranges – Partie Nord » accompagné du rapport sur les incidences environnementales y relatif a été transmis en date du 25 mars 2021 au SPW Territoire pour publication sur le site Internet du Département de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme ;

Considérant que le projet de SOL et le rapport sur les incidences environnementales ont été soumis pour avis le 15 février 2021 aux :

- au Pôle « Environnement » ;
- à la Commission consultative d'aménagement du territoire et de mobilité ;

Considérant que l'avis du SPW Mobilité et Infrastructures, Direction des Routes du Brabant wallon a été sollicité le 22 février 2021 ;

Considérant que le Pôle Environnement a, dans son avis émis le 31 mars 2021, estimé que le rapport sur les incidences environnementales répond au prescrit du Code et apprécié notamment :

- les bonnes critiques et analyse du projet de SOL;
- les remarques et recommandations sur la forme des textes du projet de SOL afin de le rendre plus compréhensible et plus pertinent ;
- les recommandations déjà concrètes et utiles pour la suite du projet et la mise en place de l'hôpital (en termes d'accès, de bruit, de parking...);
- l'analyse détaillée des enjeux liés à la mobilité avec plusieurs hypothèses de raccordement de l'hôpital aux deux voiries principales bordant le site (E411 et N25), problématique non approfondie dans l'avant-projet de SOL ;

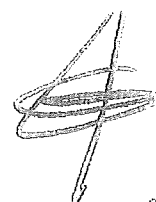
Mais a regretté le manque d'analyse des impacts environnementaux des sites alternatifs en regard des critères de sélection dans le RIE ;

Considérant qu'il a remis un avis favorable sur le projet de SOL et appuie les recommandations suivantes de l'auteur du RIE :

- privilégier un accès principal unique pour l'hôpital projeté à partir de l'E411 et/ou de la N25 ;
- préciser des alternatives d'aménagement pour le passage modes doux sous l'autoroute ;
- intégrer dans la carte d'orientation la gestion des eaux pluviales et usées pour l'ensemble du périmètre SOL (zone d'habitat comprise) ;
- maintenir au maximum le bois de châtaignier présent sur le site ;

Considérant que la Commission consultative d'aménagement du territoire et de mobilité a, dans son avis du 25 février 2021, attiré l'attention sur les points suivants :

- concernant la mobilité :
  - viabiliser les accès pour les modes doux, dont le « tunnel » à vaches « sous la E411 (dont la conduite d'égout empêche le passage) permettrait de favoriser effectivement l'accès vélos et piétons ;
  - privilégier l'option de la création d'une nouvelle ligne rapide de bus par rapport à la déviation des lignes existantes permettrait de desservir le site en transports en commun sans perturber les usagers des lignes existantes (qui ne passent pas sur le site mais à proximité) ;
  - développer les initiatives nouvelles de mobilité comme les voitures partagées et les bornes de recharge électriques permettrait de favoriser les alternatives à la mobilité traditionnelle ;



- favoriser le parking gratuit ce qui permettrait de ne pas tenter les usagers de l'hôpital de se garer ailleurs ;
- les voies de circulation de mobilité douce intra-muros doivent tenir compte du relief pour les cyclistes ;
- une attention particulière devrait être portée à l'aspect livraison de marchandises (notamment ses éventuels conflits avec les modes doux) ;
- concernant les eaux pluviales :
  - imposer l'infiltration et la rétention des eaux pluviales et s'assurer que l'évacuation d'eau dans les conduits d'égouttage soit minime : le réseau existant, notamment les sensibles du fin bec et de l'avenue ruisseau du Godru comprend des risques de débordements ;
  - s'assurer que la pollution des eaux spécifiques générées par l'hôpital puisse être traitée permettrait de diminuer les pollutions ;
- concernant l'intégration paysagère :
  - développer plus de précisions sur la manière de faire une transition entre les nouveaux gabarits et les lotissements qui se trouvent au nord ;

Considérant que le SPW Mobilité et Infrastructures n'a pas remis d'avis ;

Considérant que le projet de schéma d'orientation local dit « ZACC Bouleaux – Louvranges – Partie Nord » a été mis à enquête publique du 22 février 2021 au 23 mars 2021 ;

Considérant que l'enquête publique a donné lieu à 133 réclamations/observations écrites ainsi qu'à une pétition regroupant 258 signatures ;

Considérant que les principales réclamations portent sur les thématiques suivantes :

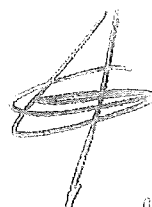
- la procédure et le contenu du dossier SOL ;
- le choix du site retenu ;
- l'opportunité de la mise en œuvre de la ZACC ;
- les objectifs du SOL ;
- le contexte bâti existant (densité, gabarit, intégration architecturale...) ;
- l'impact sur le contexte bâti existant ;
- le paysage ;
- la mobilité et le stationnement ;
- les nuisances sonores ;
- l'environnement (faune, flore, air, climat, eaux) ;
- la réalisation du chantier portant sur les infrastructures et les constructions ;

Considérant que le Conseil communal, dans sa délibération du 29 juin 2021, motive en quoi les objectifs / indications du projet de SOL rencontrent dans les faits une partie des remarques exprimées dans les avis des instances consultées et les courriers reçus dans le cadre de l'enquête publique ;

Considérant que d'autres remarques/avis ont conduit à des adaptations du projet ;

Considérant que le SOL a notamment été adapté pour maintenir le bois de châtaignier présent sur le site ; qu'à certains endroits l'aire d'espace vert tampon a été élargie ;

Considérant que l'aire d'habitat initialement prévue au nord du périmètre du SOL a été convertie en aire d'espaces verts tampon pour consolider le caractère vert de l'affectation actuelle des jardins des habitations sises à la venelle des Noyers et à la venelle des Amandiers ;



Considérant qu'en terme d'accessibilité, des précisions ont été apportées sur la manière de relier le site aux quartiers environnants pour les modes actifs ; que le trafic sera limité sur les dessertes locales, en particulier le chemin de Vieusart dans sa direction nord et les voiries du quartier de la Réserve ; que les possibilités d'accès au site ont été consolidées ;

Considérant que pour réduire les nuisances sonores des axes routiers présents en bordure du site, les mouvements de terre seront valorisés pour la réalisation de merlons anti-bruit ;

Considérant qu'en terme de traitement des eaux, des précisions ont été apportées sur les solutions de traitement des eaux usées et la localisation des zones de rétention des eaux ;

Considérant que l'article D.II.12, § 4, alinéa 1<sup>er</sup> du CoDT dispose que :

*« Le conseil communal adopte définitivement le schéma de développement communal ou d'orientation local et, le cas échéant, abroge les schémas de développement pluricommunaux et d'orientation locaux et le guide communal identifiés dans la liste visée au paragraphe 3, alinéa 1<sup>er</sup>. Sans préjudice de l'article D.II.15, § 2, alinéa 3, lorsqu'il existe un schéma de développement pluricommunal couvrant tout ou partie du territoire de la commune, le conseil communal l'abroge pour la partie couverte par le nouveau schéma de développement communal. »*

Considérant que la délibération du Conseil communal du 29 juin 2021 adoptant définitivement le schéma d'orientation local dit « ZACC Bouleaux – Louvranges – Partie Nord » comprend une déclaration environnementale ; que cette dernière résume la manière dont les considérations environnementales ont été intégrées dans le schéma d'orientation local et dont le rapport sur les incidences environnementales, les avis, les réclamations et observations ont été pris en considération ainsi que les raisons du choix du schéma tel qu'adopté, compte tenu des autres solutions raisonnables envisagées ;

Considérant que l'article D.II.12, §4, alinéa 2 et 3 du CoDT dispose que :

*« Il (Le conseil communal) charge le collège communal de transmettre le schéma, le cas échéant, le rapport sur les incidences environnementales et la liste visée au paragraphe 3 accompagnée des pièces de la procédure au fonctionnaire délégué et au Département de l'Aménagement du territoire et de l'Urbanisme de la DGO4.*

*Dans les quarante-cinq jours de l'envoi du dossier visé à l'alinéa 2, le fonctionnaire délégué le transmet au Gouvernement accompagné de son avis. À défaut, l'avis du fonctionnaire délégué est réputé favorable. »*

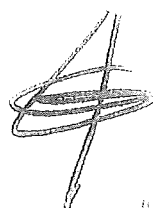
Considérant que le dossier a été transmis par la Ville au Fonctionnaire délégué du Brabant wallon en date du 23 juillet 2021 ;

Considérant que le Département de l'Aménagement du territoire et de l'Urbanisme du SPW Territoire a réceptionné le dossier en date du 26 juillet 2021 ;

Considérant que le Fonctionnaire délégué du Brabant wallon a transmis un avis favorable sur le SOL en date du 6 septembre 2021, soit dans le délai de 45 jours prévu par la procédure ;

Considérant que dans son avis, le Fonctionnaire délégué mentionne :

- qu'une réunion de la commission Provinciale de la Sécurité Routière s'est tenue le 2 février 2021 avec comme thématique spécifique l'accès au nouvel hôpital Saint-Pierre à proximité de l'échangeur de Louvranges ;



- que les différents modes d'accès (doux, TEC, et cetera) ont été passés en revue à cette occasion ; que les solutions figurant dans le projet de SOL sont concordantes avec les conclusions de cette rencontre ;
- que différents aspects techniques évoqués lors de cette réunion seront par ailleurs utiles pour l'élaboration des demandes de permis ;

Considérant que l'article D.II.12, §5 du CoDT dispose que :

*« Le Gouvernement approuve ou refuse d'approuver la décision du conseil communal par arrêté motivé envoyé dans les nonante jours de la réception du dossier par le Département de l'Aménagement du territoire et de l'Urbanisme de la DGO4. Le refus d'approbation est prononcé uniquement pour violation du Code ou pour cause d'erreur manifeste d'appréciation.*

*Passé le délai visé à l'alinéa 1<sup>er</sup>, le schéma est réputé approuvé et l'abrogation des schémas de développement pluricommunaux et d'orientation locaux et guide communal visés au paragraphe 4 est réputée approuvée.*

*Ce délai peut être prorogé, une seule fois, de trente jours par arrêté motivé.*

*Si le Gouvernement constate que le schéma ne peut être approuvé en application de l'alinéa 1<sup>er</sup>, il peut, préalablement à sa décision, demander au collège communal de produire des documents modificatifs du schéma et, le cas échéant, un complément de rapport sur les incidences environnementales. La procédure d'adoption du schéma est recommencée à l'étape qui s'impose compte tenu des manquements soulevés par le Gouvernement.*

*La procédure visée à l'alinéa 4 est utilisée seulement à une reprise.*

*(...)*

*Les décisions du conseil communal et du Gouvernement sont publiées. »*

Considérant que la procédure prévue aux articles D.I.11, D.II.12, D.IV.97, al.1<sup>er</sup>,4<sup>o</sup>, R.IV.97-1, D. VIII.31, D.VIII.33, du CoDT a été respectée ;

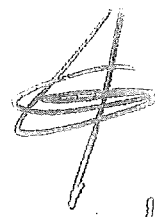
Considérant que l'avant-projet de SOL a fait l'objet de multiples réunions en comité de pilotage où étaient présents les services de la Fonctionnaire déléguée et de la Direction de l'Aménagement Local du SPW TLPE ainsi que le SPW Mobilité – Infrastructures, Direction des Routes du Brabant wallon ;

Par conséquent ;

## ARRÊTE

### Article 1<sup>er</sup>

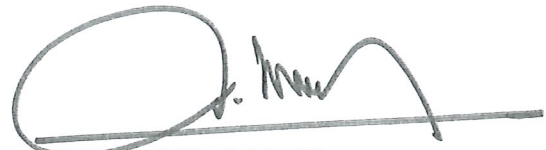
La décision du Conseil communal de Wavre du 29 juin 2021 adoptant définitivement le schéma d'orientation local dit « ZACC Bouleaux – Louvranges – Partie Nord » est approuvée.



Article 2

La notification du présent arrêté est faite par le Service public de Wallonie – Territoire, Logement, Patrimoine et Energie à la Ville de Wavre.

Fait à Namur, le 13/10/2021.



Willy BORSUS

Certifié conforme à l'original  
Françoise Briot,  
Attachée qualifiée

