

## URBANISME AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Le Collège communal fait savoir qu'en vertu du Code du Développement Territorial il est saisi d'une demande de permis d'urbanisme.

Le demandeur est la société « MATEXI PROJECTS s.a. », représentée par Monsieur NAIKEN Renaud dont les bureaux se trouvent Rue de Champles 50 à 1301 Bierges.

Le terrain concerné est situé Avenue René Magritte à 1300 Wavre et cadastré division 1, section N n°116, 117A, 119, 119/2, 120H, 124, 125, 126, 127C, 128D, 128<sup>E</sup> et 133A.

La demande concerne la création d'une voirie, la modification du relief du sol, l'abattage d'arbres, la construction de 50 maisons unifamiliales et de 2 cabines haute tension.

### Les voiries sont de trois types différents :

- Un accès au nouveau quartier comprenant un trottoir de part et d'autre d'une voirie de 6m00 de large avec des places de parkings implantées ponctuellement et de manière longitudinale ;
- Une voirie de type résidentielle qui dessert les lots 255 à 277 et 297 à 303 d'environ 4 à 6m50 de largeur munie de zone de stationnements marquées pour quelques véhicules ;
- Différentes liaisons piétonnes ;
- Le projet comprend en son centre un espace détente dédié au public ainsi qu'une aire de jeu ;
- Le projet propose 67 places de parkings situées de part et d'autre des voiries ou dans des poches de parkings ;
- Les revêtements seront en pavés béton de teinte gris clair, gris foncé ou gris bleu ; la voirie d'accès principale depuis la phase 1A - 1B est partiellement revêtue d'enrobé et également de béton dénudé dans son tronçon longeant le parc ;
- Des zones de plantations complètent les zones de voirie de façon ponctuelle ; certains revêtements de parkings seront en béton gazon ;
- Les voiries sont équipées de filets d'eau et d'avaloirs pour récolter les eaux pluviales et sont dirigées vers un réseau de massifs drainants destinés à leur infiltration ;
- Un réseau d'égouttage séparatif est prévu pour les eaux usées en raccordement au réseau existant en attente.

### Le projet propose des abattages d'arbres et des modifications du relief du sol :

- Modifications du relief du sol au droit des voiries et des futures habitations ; des remblais et déblais de +/- 31 520m<sup>3</sup> ;
- Aucune évacuation des terres n'est prévue ;
- Abattage de 23 arbres.

### Le projet des 50 maisons se compose comme suit :

- Des volumes principaux à gabarit R+1+T compacts accompagnés pour certains lots d'un volume secondaire munis d'un fenestrage vertical (ou présentant une division verticale des baies) surmonté d'un linteau en brique ; certaines baies en façades à rue sont encadrées par un profil en aluminium de teinte identique aux menuiseries extérieures ;
- Des parements en élévation en briques de façade rouge/brun ; trois teintes de briques de tonalité rouge-brun sont proposées ; pour certaines habitations du bardage bois apposé de façon ponctuelle ; les couvertures de toitures en tuiles de teinte gris anthracite ; des châssis et portes de teinte grise ;
- Les hauteurs respectent les prescriptions du SOL.

### Le projet propose 2 cabines haute tension :

- Deux cabines de transformation électrique dont leurs dimensions sont de 5m20 sur 2m70 et d'une hauteur de 2m39 ; que les parois sont recouvertes de briques de parements de teinte rouge/brun et d'une couverture en béton avec coating noir.

### L'enquête publique est réalisée en vertu de l'article suivant du Code du Développement Territorial :

- Art. R.IV.40-1. § 1er. 7° les demandes de permis d'urbanisation, de permis d'urbanisme ou de certificats d'urbanisme n°2 visées à l'article D.IV.41.
- Art. D.IV.40 les demandes impliquant un ou plusieurs écarts aux plans communaux d'aménagement adoptés avant l'entrée en vigueur du Code et devenus schémas d'orientation locaux, aux règlements adoptés avant l'entrée en vigueur du Code et devenus guides et aux permis d'urbanisation. La demande s'écarte du Schéma d'Orientation Local du Champs Sainte Anne pour les motifs suivants :
  1. Suppression des voiries de liaison entre la phase 1 et les autres phases du SOL (phase 2), ces liaisons étant remplacées par les liaisons piétonnes et cyclables ; création de liaisons cyclo-piétonnes neuves autres que celles prévues dans le SOL ;
  2. Modification du relief du sol dans les zones de cours et jardin (art 2.1.5.2 des prescriptions)
  3. Construction des habitations :
    - o Les lots 244 à 247, 287 et 288 s'écartent des prescriptions urbanistiques du SOL qui prévoit un front de bâtisse obligatoire sur l'alignement et des faites parallèles à l'alignement (art. 2.1.3.2 et art. 2.1.2.2) ;
    - o Les lots 232 et 233 s'écartent des prescriptions urbanistiques du SOL qui prévoit un recul dans la façade avant (art. 2.1.2.2)
    - o Certaines habitations s'écartent des prescriptions urbanistiques du SOL qui préconisent l'utilisation en élévation de briques de parements rugueuses de tons rouges ou rouge-brun (art. 2.1.3.4 et art. 2.1.2.4) ;
    - o Les lots 229, 232, 233, 269, 270, 270, 271, 281, 282, 283, 286, 287, 289, 289, 291, 293, 295 s'écartent des prescriptions urbanistiques du SOL car ils ne possèdent pas de garage (art. 2.1.2.1 et 2.1.3.2) ;
    - o Les lots 228 à 234, 235 à 239, 281 à 286, 287 à 290 et 291 à 296 s'écartent des prescriptions urbanistiques du SOL qui préconisent une alternance d'habitations jointives et non jointives (art. 2.1.2.1) ;
    - o Les lots 232,233,243,272,273,275 à 280 et 291 : Certaines maisons présentent un recul en façade à rue et présentent donc un mur gouttereau qui n'est pas entièrement implanté sur le front de bâtisse et ne sont pas parallèles à l'alignement (art. 2.1.2.2 et 2.1.3.2) ;
    - o Les lots 232, 233 272, 273, 275, 280 : les toitures à deux versants sont de longueur différentes (art. 2.1.2.3 et 2.1.3.3) ;
    - o Le lot 292 : la porte de garage n'a pas de retrait de 6m00 par rapport à l'alignement. (art. 2.1.2.2) ;
    - o Le lot 271, 272, 281, 284 : les matériaux de façade présentent en partie du bardage bois sur les murs et plafonds des parties en retrait au rez-de-chaussée (art. 2.1.2.4 et 2.1.3.4) ;
    - o Le projet propose des modifications sensibles du relief du sol en zone de cours et jardin et les volumes ne s'adaptent en conséquence pas au relief du sol existant ; (art. 2.1.2.2 et 2.1.5.2) lots 228, 255, 291 à 311, 256 à 263, 269 à 290, 264 à 268 et 312 à 314 ;
    - o Ecart lié à l'implantation des parkings en zone de cours et jardins : trois poches de parkings sont créées aux abords des voiries en zone de cours et jardins ;
    - o Ecart lié à l'emprise de l'espace public : le projet d'aménagement des voiries prévoit le déplacement de l'alignement repris au SOL devant la zone de construction 10.1.3.1 ;
    - o Ecart lié à la mise en place des cabines électriques qui sont implantées en zone de cours et jardin ;
    - o Ecart lié au gabarit et aux toitures plates des cabines électriques ;
    - o Les lots 234, 235,290 et 296 ne présentent pas un rapport façade/pignon supérieur à 1 (art. 2.1.2.2).

La consultation du dossier se fera de manière électronique ou sur place, uniquement sur rendez-vous, en adressant une demande par e-mail via l'adresse [urbanisme@wavre.be](mailto:urbanisme@wavre.be).

Des explications sur le projet peuvent être obtenues auprès du Service de l'Urbanisme (personne de contact : François-Xavier Van Damme), téléphone : 010/230.371 du mardi au vendredi de 09h00 à 12h00. Toute demande de rendez-vous doit être formulée par e-mail à l'adresse mentionnée ci-dessus.

**L'enquête publique est ouverte le 26 septembre 2022 et clôturée le 25 octobre 2022.**

Les réclamations et observations écrites sont à adresser au Collège Communal :

- par courrier ordinaire à l'adresse suivante : Place de l'Hôtel de Ville, 1 à 1300 Wavre;
- par courrier électronique à l'adresse suivante : [urbanisme@wavre.be](mailto:urbanisme@wavre.be)

L'enveloppe ou le courrier électronique portera la mention : enquête publique n° 22/185.

La clôture de l'enquête publique aura lieu le 25 octobre 2022 à 11h.

A Wavre, le 1<sup>er</sup> septembre 2022