

Extrait du Registre aux délibérations du Conseil Communal

VILLE DE WAVRE

Séance du 23 mars 2021



Présents : Mme F. PIGOLET, Bourgmestre - Présidente ;
Mme A. MASSON, MM. P. BRASSEUR, L. GILLARD, M. NASSIRI, G.
AGOSTI, Mme K. MICHELIS, Echevins ;
Mme C. HERMAL, M. J-P. HANNON, Mme E. MONFILS-OPALFVENS,
MM. B. THOREAU, V. HOANG, R. WILLEMS, Ch. LEJEUNE, B. CORNIL, B.
VOSSE, C. MORTIER, ~~Mmes A. BOUDOUH~~, J. RIZKALLAH-SZMAJ, ~~M-~~
~~MERTENS~~, MM. B. PETTER, F. VAESSEN, L. DUTHOIS, Mme V. MICHEL-
MAYAUX, MM. L. D'HONDT, J. GOOSSENS, Mmes M-P. JADIN, E.
GOBBO, M. MASSART, F. DARMSTAEDTER, M. J-C BAUWIN,
Conseillers communaux
Mme C. GODECHOUL, Directrice générale

Objet : Service de l'Urbanisme - Permis d'urbanisme 20/235 - Création/Modification d'une voirie communale et cession de terrain - Bien sis chaussée des Francs/Plaine du Bouclier - Permis d'urbanisme pour la construction de 18 logements publics et l'aménagement de zones de parking

LE CONSEIL COMMUNAL,

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 22 avril 2004, portant codification de la législation relative aux pouvoirs locaux, confirmé par le décret du Conseil régional wallon, en date du 27 mai 2004 ;

Vu l'article L 1123-23 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation ;

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

Vu le Code du Développement Territorial (ci-après, le CoDT) ;

Vu le Code du droit de l'Environnement ;

Vu le Décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale (ci-après le Décret voirie) ;

Vu la demande introduite par le Foyer Wavrien s.c.r.l., représentée par M. Delfosse, rue de Nivelles, 39 - 1300 Wavre pour obtenir le permis d'urbanisme en vue de la construction de 18 logements publics et l'aménagement de zones de parking pour un bien sis chaussée des Francs / Plaine des Boucliers présentement cadastré Wavre 1ère division, section D n° 269B - 271D - 277R2;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme a été introduite auprès du Fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.22 du CoDT;

Vu le courrier du Fonctionnaire délégué daté du 30 juillet 2020, invitant le Collège communal à soumettre ce dossier à une enquête publique de 30 jours en application de l'article D.IV.41 alinéa 4 du CoDT et du décret du 06/02/2014 sur la voirie communale ;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ;

Considérant que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du livre

ler du Code de l'Environnement ; que cette autorité a conclu qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement ;

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement examine de manière particulièrement concrète et précise les incidences probables du projet sur l'environnement ; que tenant compte de son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à l'article D.68, § 1er du Code wallon sur l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif ;

Considérant que le bien est soumis à l'application :

- du plan de secteur en zone d'habitat et périmètre de prévention de captage ;
- du schéma d'orientation local (SOL) approuvé le 16 octobre 1980 et dénommé PCA n°27ter dit du « Champ des Saules » ;
- guide régional d'urbanisme sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à un usage collectif par les personnes à mobilité réduite ;
- du guide communal d'urbanisme en matière de bâtisse relatif à l'entretien des terrains bâtis ou non bâtis sur décision du Conseil communal du 14 septembre 1982 et approuvé par Arrêté ministériel du 10 décembre 1982 et du guide communal d'urbanisme relatif à la protection des arbres et des espaces verts, adopté par le Conseil communal le 25 septembre 1979 et approuvé par arrêté ministériel du 1er juillet 1980 ;

Considérant que la demande s'écarte des dispositions du SOL en ce qui concerne l'implantation du bâtiment ;

Considérant que la demande comporte une demande de création/modification de la voirie communale nécessitant une modification du plan d'alignement ;

Considérant que la demande a été soumise à enquête publique du 7 septembre 2020 au 7 octobre 2020 en application des articles R.IV.40-1 § 1er 7 et D.IV.41 du CoDT ; que 28 réclamations ont été introduites pendant le délai de l'enquête ; que ces réclamations portent sur :

- Le gabarit de l'immeuble et sa typologie architecturale jugés inadaptés au contexte bâti environnant ;
- La perte d'intimité pour les propriétés riveraines due aux vues plongeantes sur celles-ci depuis les étages du bâtiment ;
- L'orientation du bâtiment perpendiculaire à la voirie et la profondeur de la construction en intérieur d'îlot ;
- La disparition d'un espace collectif, vert et récréatif au centre d'un quartier densément peuplé ;
- L'insuffisance des possibilités de stationnement public dans le quartier ;
- L'absence de proposition d'aménagement de l'intérieur de l'îlot ;
- L'incomplétude du dossier pour ce qui concerne la modification de la voirie communale et certaines erreurs de procédure dans l'organisation de l'enquête publique ;

Vu le procès-verbal de la réunion de projet qui s'est tenue le 9 juillet 2019, organisée en vertu de l'art. D.IV.31 du CoDT;

Vu le rapport de prévention incendie établi en date du 13 août 2020 par la Zone de Secours du Brabant wallon, concluant à un avis favorable conditionnel ;

Vu l'avis favorable de la CCATM du 21 janvier 2021 ;

Vu le procès-verbal de la réunion de concertation du 9 février 2021, organisée en vertu de l'art. 25 du Décret Voirie ;

Vu l'avis favorable de la Cellule Mobilité de la Ville de Wavre du 1 mars 2021 ;

Vu le refus de permis d'urbanisme délivré au demandeur par le Fonctionnaire délégué le 13 juillet 2018 pour la construction d'un immeuble de 20 appartements sur le même site (réf. Urbanisme 18/072) ;

Considérant que les plans ont été modifiés pour tenir compte des motivations de ce refus ; que le programme a été réduit à 18 unités au lieu de 20 ; que le gabarit de la partie arrière de l'immeuble a été raboté d'un étage ; que les terrasses extérieures ont été supprimées ; qu'une demande de création/modification de la voirie communale a été introduite ;

Considérant que la demande est conforme à la destination de la « zone sociale d'habitations avec équipements nécessaires à leur fonctionnement » prévue au Schéma d'orientation local ;

Considérant que le liseré qui apparaît sur le fond de plan du SOL reproduit l'implantation d'un bâtiment de 4 étages dont la construction était envisagée dans les années 60 ; que ce liseré n'a qu'une valeur indicative ;

Considérant que l'écart par rapport à la zone d'implantation esquissée au SOL est minime ; que les objectifs d'aménagement de la zone sont préservés ;

Considérant que la demande en logements publics est importante sur le territoire de la Ville de Wavre ; que les autorisés communales doivent veiller à répondre à cette demande chaque fois que l'opportunité se présente ; que le terrain concerné par le projet est précisément destiné à recevoir ce type d'affectation ;

Considérant que la construction des 18 logements prévus sur le site n'hypothèque pas la valorisation de l'intérieur de l'îlot au titre d'espace vert collectif et récréatif au bénéfice de l'ensemble des habitants du quartier car le projet s'implante à front de voirie ;

Considérant que, dans le formulaire de demande de permis (annexe 4), l'auteur de projet explicite et justifie pleinement ses choix urbanistiques et architecturaux ;

Considérant que, par rapport à la première version du projet, le bâtiment a été éloigné des propriétés implantées le long de la rue des Francs et les terrasses extérieures supprimées pour respecter l'intimité de ces propriétés et de leurs jardins ; que la façade arrière du bâtiment est distante d'environ 60 m de l'arrière des maisons de la chaussée de l'Orangerie ; que cette distance devrait être suffisante pour ne pas générer de nuisances à l'égard de ces maisons ;

Considérant que l'implantation alternative suggérée par plusieurs réclamants ne permet pas d'accueillir le programme souhaité ;

Considérant que les erreurs de procédure dénoncées par certains réclamants concernant l'organisation de l'enquête publique relèvent plus de l'omission que de l'erreur ; que celles-ci sont imputables à la transmission électronique des documents rendue obligatoire par la crise sanitaire ; que ces omissions n'ont eu aucune conséquence sur le bon déroulement de l'enquête et ses résultats ;

Considérant que la partie du dossier relative à la modification de la voirie communale a été jugée complète par le Fonctionnaire délégué qui a accusé réception de la demande ; que les sentiers non renseignés sur le plan de délimitation dressé par le géomètre Ledoux en date du 24 février 2020 n'ont jamais été rétrocédés officiellement à la Ville et font toujours partie des propriétés du Foyer wavrien ; que le plan de délimitation dont objet est correct ;

Considérant que l'article 2 du Décret du 06/02/2014 définit comme voiries communales "les voies de communication par terre affectées à la circulation du public...et dont la gestion incombe à l'autorité communale";

Considérant que le terrain en forme de L, est bordé au sud par la chaussée des Francs ; que l'intérieur de l'îlot, également appelé « Plaine des Boucliers » est bordé de jardins privés ;

Considérant qu'il est uniquement desservi par des sentiers aménagés principalement en partie nord du terrain et débouchant sur la rue de l'Orangerie et la drève des Trévires ; qu'il est également possible de rejoindre cet espace depuis un cheminement piéton longeant les fonds de jardin des habitations sises chaussée des Francs, drève des Trévires et chaussée des Gaulois, que celui-ci débouche en partie sud-est de la chaussée des Francs ;

Considérant qu'en partie sud du terrain, tout le long de la chaussée des Francs, est actuellement aménagée une aire de stationnement ; qu'au-delà, le terrain n'est pas viabilisé ; que les riverains ont pris l'habitude de le traverser pour rejoindre la plaine des Boucliers et/ou rejoindre la chaussée de l'Orangerie ;

Considérant qu'il est proposé, dans le cadre de la demande de permis, de créer une nouvelle voirie bordée de parkings depuis la chaussée des Francs et une zone de parking parallèle à la chaussée des Francs conformément au plan établi par le bureau Ledoux daté du 24/02/2020 et d'intégrer celles-ci au domaine public communal ;

Considérant que cette nouvelle voirie s'insère dans un réseau de voiries composé notamment de la chaussée des Francs, des Aduatiques, des Atrébates et des Gaulois, permettant de rejoindre le centre de Wavre via la chaussée de Bruxelles ou la chaussée des Collines ;

Considérant que bien que non reprise au cadastre comme faisant partie du domaine public communal, la chaussée des Francs est une voirie communale au sens du Décret voirie ; que son tracé a été approuvé par le Conseil communal le 26 mars 1973 ;

Considérant que la nouvelle voirie permettra d'une part de desservir le nouveau bâtiment et la nouvelle zone de parking et d'autre part, de réaliser, à terme, un cheminement doux permettant d'assurer une liaison rapide entre la chaussée de l'Orangerie, la drève des Trévires et la chaussée des Francs au travers de la plaine des Boucliers ;

Considérant que ce cheminement participera à renforcer le maillage des voiries communales pour rencontrer les besoins de mobilité douce ;

Considérant que le nouveau cheminement sera étudié dans le cadre du projet de réaménagement de la plaine des Boucliers ; qu'il est, à ce stade, prématuré d'en définir le tracé ;

Considérant qu'en matière de stationnement, il existe déjà 13 emplacements de parkings le long de la chaussée des Francs ; que ceux-ci sont aménagés sur la parcelle cadastrée 277R2/pie, actuellement propriété de la Ville de Wavre ; qu'aucun trottoir n'est aménagé à cet endroit ;

Considérant que le projet propose de maintenir ces emplacements de stationnement et de réaliser un trottoir permettant de sécuriser les modes de déplacement doux ;

Considérant que l'urbanisation du Site Folon ne devrait pas conduire à une augmentation des besoins en stationnement dans le quartier puisque la création de 206 emplacements de stationnement est prévue dans le cadre de ce projet ;

Considérant que le projet en lui-même générera un besoin complémentaire en emplacements de stationnement ; que celui-ci est estimé par le demandeur, sur base d'un récent recensement, à 0,8 emplacements par logement ; ce qui représenterait 14 à 15 emplacements ;

Considérant que le projet prévoit la réalisation de 13 emplacements de parkings supplémentaires ;

Considérant que ce quota est inférieur à ce qui est habituellement demandé dans des projets d'immeuble privé ; que, s'agissant de logements à loyer modéré, l'application d'une norme inférieure se justifie ; qu'il serait néanmoins souhaitable de créer au minimum un emplacement par logement ; soit 3 emplacements supplémentaires ; que ceux-ci pourraient trouver place à l'arrière du bâtiment sur le domaine privé ;

Considérant que le caractère public des nouveaux emplacements projetés permet une mutualisation de ceux-ci pour les riverains du quartier ;

Considérant que pour les motifs évoqués ci-avant, le projet n'est pas susceptible d'influencer de manière significative la problématique du stationnement dans le quartier ;

Pour les motifs précités,

DECIDE :

Par vingt-six voix pour et deux voix contre de MM. B. Thoreau et B. Vosse;

Article 1er – Après avoir pris connaissance du dossier de demande de création/modification de la voirie communale au droit du terrain sis chaussée des Francs présentement cadastré Wavre 1ère division, section D n° 269B - 271D - 277R2 et des résultats de l'enquête publique, d'approuver la création/modification de la voirie communale et son incorporation dans le domaine public communal par la cession à titre gratuit des terrains correspondants conformément au plan de délimitation joint à la demande de permis ;

Article 2 – Expédition de la présente délibération sera jointe au dossier de demande de permis d'urbanisme avec les autres documents prescrits.

Délibéré en séance publique, à Wavre, le 23 mars 2021.

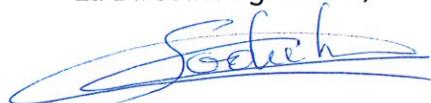
Par le Conseil Communal :

La Directrice générale
sé. Christine GODECHOUL

La Bourgmestre - Présidente
sé. Françoise PIGEOLET

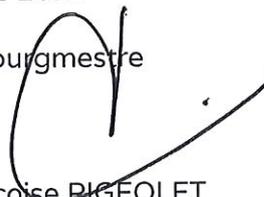
Pour expédition conforme :
Wavre, le 24 mars 2021

La Directrice générale,



Christine GODECHOUL

La Bourgmestre



Françoise PIGEOLET