

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 « DARE 2 BUILD », représentée par Mme NGUYA NLENZO Rosalie, avenue Reine Astrid 92 à 1310 La Hulpe.

Le terrain concerné est situé Rue de Namur, 1 à 19 à 1300 Wavre et cadastré division 1, section M n°877/2, 892L, 892N, 899S, 899T, 900G, 901G, 902X, 902Y, 904K et 908L.

Le projet consiste en la démolition de bâtiments et la construction d'un ensemble immobilier comprenant 61 logements, 277m² d'espaces pour activités complémentaires, 100 places de parking ; que le projet présente les caractéristiques suivantes :

– Une emprise au sol totale (BAT A+B+C) d'environ 1478 m² ;

Pour le bâtiment A :

- Un gabarit R+4 à 2 façades à toitures plates, avec une hauteur variable du volume principal depuis le niveau de la rue de 13m72 avec un volume apposé à toitures plates au dernier étage ayant une hauteur de 16m17 depuis le niveau de la rue ;
- Un volume de liaison à toitures plates entre le bâtiment A et B d'une hauteur de 10m29 environ ;
- Une alternance de matériaux de façades (brique de façade en terre cuite de couleur gris clair et joint clair et joint foncé) ; des soubassements en pierre bleue ; des corniches et descentes d'eau en zinc de teinte gris mat ; les menuiseries extérieures en pvc ton gris anthracite (RAL 7016) aux étages et aluminium au rez-de-chaussée ; des garde-corps en verre transparent ; des seuils et couvres mur en pierre bleue.

Pour le bâtiment B :

- Un gabarit R+5 à 3 façades à toitures plates, avec une hauteur du volume principal depuis le niveau de la rue de 17m00 avec un volume apposé à toitures plates au dernier étage ayant une hauteur de 19m74 depuis le niveau de la rue ;
- Présentant un porte-à-faux à l'angle de la Voie du Tram et de la rue de Namur ;
- Des colonnes en métal acier laqué RAL 7047.

Pour le bâtiment C :

- Un gabarit R+4 à 2 façades à toitures plates, avec une hauteur variable du volume principal depuis le niveau de la rue de 12m53 ;
- Un volume de liaison à toitures plates entre le bâtiment C et B d'une hauteur de 12m90 environ ;
- Un bardage en bois en façade avant de teinte naturelle; une alternance de matériaux de façades (brique de façade en terre cuite de couleur gris clair et joint clair et joint foncé) ; des soubassements en pierre bleue; des corniches et descentes d'eau en zinc de teinte gris mat ; les menuiseries extérieures en pvc ton gris anthracite (RAL 7016) aux étages et aluminium au rez-de-chaussée ; des garde-corps en verre transparent; des seuils et couvres mur en pierre bleue ; des garde-corps pour les façades arrières en métal couleur gris anthracite.

Pour le local vélo :

- Un gabarit R0 avec une toiture en légère pente ; avec une hauteur sous corniche de 4m10 environ ;
- En acier déployé galvanisé de couleur gris clair

Abords :

- Les revêtements de sols seront réalisés en clinkers de teinte gris ;
- La mise en place de bacs plantés et plantation d'arbres en intérieur d'îlot ;
- L'abattage de deux arbres
- L'aménagement de 56 places de parking extérieurs en intérieur d'îlot en béton gazon dont 2 PMR réalisés en clinkers ;
- Le solde des espaces restants sont des espaces plantés ;
- Un bassin d'orage de 50m3 aérien planté sur son pourtour situé en arrière de parcelle ;
- Une cabine HT en bardage bois d'une hauteur de 2m55 environ et de 12,5m2 environ située à l'extrémité du projet le long de la Voie du Tram ;
- Un local vélo comprenant 112 places de vélo sur 2 niveaux ;
- Une modification du relief du sol d'environ 7450m³ de terre à évacuer.

Voiries :

- Le réaménagement complet de l'angle bâti situé à l'intersection de la rue de Namur et la voie du Tram ;
- Élargissement des voiries (3m30) et création d'un nouvel alignement ;
- La création d'un trottoir du côté de la voie du Tram variant de 1m50 à 2m21 environ au bout de la voie du Tram ;
- Les matériaux des voiries seront similaires à ceux existants : clinkers gris.

L'enquête publique est réalisée en vertu des articles suivants du Code du Développement Territorial :

- Art. R.IV.40-1. § 1er. 8° les voiries visées à l'article R.II.21-1, 1° pour autant que les actes et travaux impliquent une modification de leur gabarit.
Le projet prévoit une modification du plan d'alignement de la voirie communale située Voie du Tram et Rue de Namur.
- Art. R.IV.40-1. § 1er. 1° la construction ou la reconstruction de bâtiments dont la hauteur est d'au moins six niveaux ou dix-huit mètres sous corniche et dépasse de trois mètres ou plus la moyenne des hauteurs sous corniche des bâtiments situés dans la même rue jusqu'à cinquante mètres de part et d'autre de la construction projetée, la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions.
Le projet propose un gabarit de 6 niveaux et d'une hauteur sous corniche d'environ 19m70 pour le volume le plus élevé situé au croisement de la Voie du Tram et la Rue de Namur, il dépasse de 3m00 la hauteur moyenne des gabarits des volumes situés le long de la Voie du Tram.
- Art. D.IV.40 les demandes impliquant une ou plusieurs dérogations au plan de secteur ou aux normes du guide régional ;
Le projet déroge à l'article 394 du Guide Régional d'Urbanisme : Le projet prévoit des modifications des largeurs des rues et ne sont pas maintenus dans leur état de fait actuel.
- 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.
Le projet s'écarte de l'article 395 du Guide Régional d'Urbanisme : Les largeurs et les hauteurs des façades sont modifiées ;
Le projet s'écarte de l'article 396 du Guide Régional d'Urbanisme : Le projet propose des toitures plates ;
Le projet s'écarte de l'article 397 du Guide Régional d'Urbanisme : Le projet propose des constructions et des aménagements en zone de cours et jardin.

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.

Le dossier peut également être consulté durant la période d'enquête au Service Urbanisme (Place des Carmes, 8, au 1^{er} étage, à 1300 Wavre) :

- Les mardis, mercredis et vendredis ouvrables de 09 h00 à 12 h 00 (sur rendez-vous),
- Les mardis 9 et 16 février 2024 de 16 h 00 à 20 h 00 (sur rendez-vous).

Le rendez-vous doit être pris au plus tard 24 heures à l'avance auprès du Service de l'Urbanisme, téléphone : 010/230.371, mail : urbanisme@wavre.be. À défaut, pour les consultations jusqu'à 20 heures, la permanence pourrait être supprimée.

L'enquête publique est ouverte le 29 janvier 2024 et clôturée le 29 février 2024.

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

L'enveloppe ou le courrier électronique portera la mention : enquête publique n° 23/308.

La séance de clôture de l'enquête publique aura lieu le 29 février 2024 à 11h, au Service Urbanisme.