

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°73/2B, 113D, 116, 117A, 119, 119/2, 120M, 124, 125, 126, 127B, 127C, 128A, 128B, 128C, 128D, 128E, 129, 130, 131, 132, 133A, 133B, 134A, 135, 136A, 137, 138A, 138D, 139, 140A, 147 et 152B.

La demande vise la réalisation d'un ensemble résidentiel mixte sur le site du Champ Sainte-Anne comprenant :

- La construction de 98 maisons unifamiliales ;
- La construction de 3 immeubles totalisant 47 appartements ;
- La construction de 6 cabines haute tension ;
- La création et la construction de voiries ;
- L'aménagement d'un parc public ;
- La création et la construction de cheminements cyclo-piétons ;
- La modification du relief du sol ;
- L'abattage d'arbres ;
- La réalisation d'aménagements paysagers.

Le projet d'aménagement des voiries et des espaces publics comprend :

- Une voie de distribution à double sens dans le prolongement de l'avenue René Magritte, limitée à 30 km/h, d'une largeur totale de 11,70 m, comprenant une chaussée de 6,20 m, une bande de stationnement longitudinal et des trottoirs de part et d'autre ;
- Des voiries partagées limitées à 20 km/h, d'une largeur de passage minimale de 4,00 m, dont 4 tronçons en impasse équipés d'aires de retournement ;
- Un accès réservé aux véhicules de secours à partir du lot 81 vers l'avenue Henri Lepage, aménagé en bi-bande de largeur 90cm chacune sur l'emprise du sentier de l'Arbre de la Liberté (n°58) ;
- Des cheminements cyclo-piétons, dont la modification du tracé du sentier n°70 ;
- 72 emplacements de stationnement publics dont 3 réservés aux PMR, un Mobipoint, des arceaux vélos et 3 points de collecte des déchets ;
- Des revêtements en pavés de béton drainants de teinte gris foncé pour la voie de distribution et gris clair pour les voiries partagées ;
- 3 voiries privatives en impasse, desservant chacune 6 maisons.

Le projet propose des modifications du relief du sol, des abattages d'arbres et des aménagements paysagers :

- Des déblais d'environ 56.745 m³ et des remblais d'environ 55.205 m³, sans importation significative de terres ;
- L'abattage de 128 arbres, dont 46 impactés par les aménagements et 82 préconisés par le diagnostic arboricole, ainsi que l'élagage de 11 arbres ;
- La plantation de 181 arbres à haute tige, dont 107 en espace public et 74 dans les lots privatifs ;
- Un parc public en partie haute du vallon et une zone humide créée par un merlon dans le vallon ;
- Une gestion des eaux pluviales par infiltration : voiries drainantes, bassins paysagers pour les immeubles, citerne 7500l + tampon 2500l avec réutilisation des eaux pluviales et massif infiltrant pour chaque maison.

Le projet des immeubles se compose comme suit :

- 3 immeubles totalisant 47 appartements : l'immeuble A (21 logements), les immeubles B et C (13 logements chacun) ;
- Un gabarit R+2 surmonté d'un étage en retrait et avec un sous-sol pour le bâtiment A, une toiture plate végétalisée et extensive, d'une hauteur de 12,90 m à 13,08 m à l'acrotère de l'étage en retrait depuis le niveau 0m00 du rez-de-chaussée ;
- Des parements en briques de ton gris-blanc (A et B) et rouge-brun (C) avec un appareillage horizontal et vertical alterné, un bardage en zinc et des châssis en aluminium de ton gris anthracite au rez-de-chaussée et en PVC ton gris anthracite aux étages ; des garde-corps métalliques au droit des terrasses ; des gouttières en descentes d'eau en zinc de ton naturel ;
- 64 emplacements de stationnement extérieurs et 92 emplacements vélos en abris ; les accès parkings sont réalisés en pavés drainants de ton gris/beige et les places de stationnements sont réalisées en dalles gazon renforcées.

Le projet des maisons se compose comme suit :

- 98 maisons mitoyennes à 2 et 3 façades, parfois jointives par un volume de garage, de gabarit R+1+toiture à deux versants de 35° ;

- Une hauteur sous corniche de 5,83 m à 6,90 m, mesurée depuis le seuil d'entrée (niveau 0m00) ;
- Des parements en briques de ton rouge-brun ou blanc avec des éléments en pierre de taille, des toitures en tuiles de ton gris foncé ou rouge-brun et des châssis en PVC de ton gris anthracite ou vert olive ;
- 2 emplacements de stationnement en zone de recul par maison, et un garage pour 49 maisons ;
- Des pompes à chaleur aérothermique individuelles positionnées en recul de +/- 15m dans le jardin et à 1m00 de la limite latérale.

Le projet propose 6 cabines haute tension monoblocs (type Lithobéton « Gemini ») de 5,20 m sur 2,70 m, d'une hauteur hors sol d'environ 2,47 m, en briquettes de ton rouge-brun sous toiture plate.

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 ;
- 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 présente plusieurs écarts aux dispositions du Schémas d'Orientation Local (ancien PCA) portant notamment sur :

- La modification du zonage du plan de destination prévu au schéma d'orientation local (SOL, art. 3.1 des options urbanistiques et planologiques & Plan de destination) ;
- L'absence d'axe de circulation reliant la chaussée de Bruxelles à l'avenue Henri Lepage (SOL, art. 2.1 des options urbanistiques et planologiques) ;
- L'absence de sortie supplémentaire dans l'angle sud-ouest de l'avenue Henri Lepage (SOL, art. 3.2 des options urbanistiques et planologiques) ;
- L'absence d'alimentation en gaz (SOL, art.3.3 des options urbanistiques et planologiques) ;
- La proportion du site affectée aux espaces verts et parcs publics (SOL, art. 2.4 des options urbanistiques et planologiques) ;
- Les toitures plates et les gabarits des immeubles (SOL, art.2.1.3.3 des prescriptions urbanistiques) ;
- Les matériaux de façade et de toiture (SOL, 2.1.2.4 & 2.1.3.4 des prescriptions urbanistiques) ;
- Les maisons jointives sans alternance (SOL, art. 2.1.2.1 des prescriptions urbanistiques) ;
- Les hauteurs de corniche des maisons (SOL, art. 2.1.2.3 des prescriptions urbanistiques) ;
- L'absence de mur-œillère au droit des mitoyennetés par garage (SOL, art. 2.1.2.6 & 2.1.3.6 des prescriptions urbanistiques) ;
- L'implantation des murs gouttereaux des lots 10, 27, 88 et 92 (SOL, art. 2.1.2.2 & 2.1.3.2 des prescriptions urbanistiques) ;
- Le rapport façade/pignon (SOL, art. 2.1.2.2 & 2.1.3.2 des prescriptions urbanistiques) ;
- L'absence de garage pour une partie des logements (SOL, art. 2.1.2.1 & 2.1.3.1 des prescriptions urbanistiques) ;
- La modification du relief en zone de cours et jardins (SOL, art. 2.1.5.2 des prescriptions urbanistiques) ;
- L'implantation des cabines électriques, des locaux vélos et des locaux compteurs (SOL, art. 2.1.5.4 & 2.1.6 des prescriptions urbanistiques) ;
- Le stationnement en zone de cours et jardins (SOL, art. 2.1.5.1 des prescriptions urbanistiques) ;
- La largeur de la voie de distribution et des voies de desserte locale (SOL, art. 2.4.1.2 des prescriptions urbanistiques) ;
- La largeur et le revêtement des sentiers et chemins (SOL, art. 2.4.2.2 et 2.4.2.3 des prescriptions urbanistiques).

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 17 et 24 novembre 2026 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 urbanisme, téléphone : 010/230.371, mail : permisurbanisme@wavre.be. À défaut, pour les consultations jusqu'à 20 heures, la permanence pourrait être supprimée.

L'enquête publique est ouverte le 4 novembre 2026 et clôturée le 4 décembre 2026.

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 : permisurbanisme@wavre.be

Nous vous informons que les données à caractère personnel communiquées dans votre réclamation peuvent, le cas échéant, être transmises aux autres réclamants dans le cadre de l'organisation d'une réunion de concertation prévue par le décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale.

L'enveloppe ou le courrier électronique portera la mention : enquête publique n° 26/207.

La séance de clôture de l'enquête publique aura lieu le 4 décembre 2026 à 11h, au Service urbanisme.

A Wavre, le 26 octobre 2026