

Réunion d'information préalable (RIP)

20.05.2026

CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE DE
LOGEMENTS DANS UN PARC PAYSAGER



VILLE DE
WAVRE



LANDSCAPE
DESIGN
PARTNERSHIP



01	SITUATION EXISTANTE	- page 3
02	SITUATION JURIDIQUE	- page 9
03	HISTORIQUE	- page 14
04	PROJET	- page 16

01. SITUATION EXISTANTE





Plan de localisation - SITUATION EXISTANTE



Superficie terrain:
 > ± 228 ARES
 Soit ±22.800 m²
 Soit ±2,28 hectares

AXES

Légende:

-  - Chemin de fer
-  - Axes Principaux
-  - Parcelle
-  - Zone Centre-ville



Points d'intérêt - SITUATION EXISTANTE



POINTS D'INTERÊT
Legende:

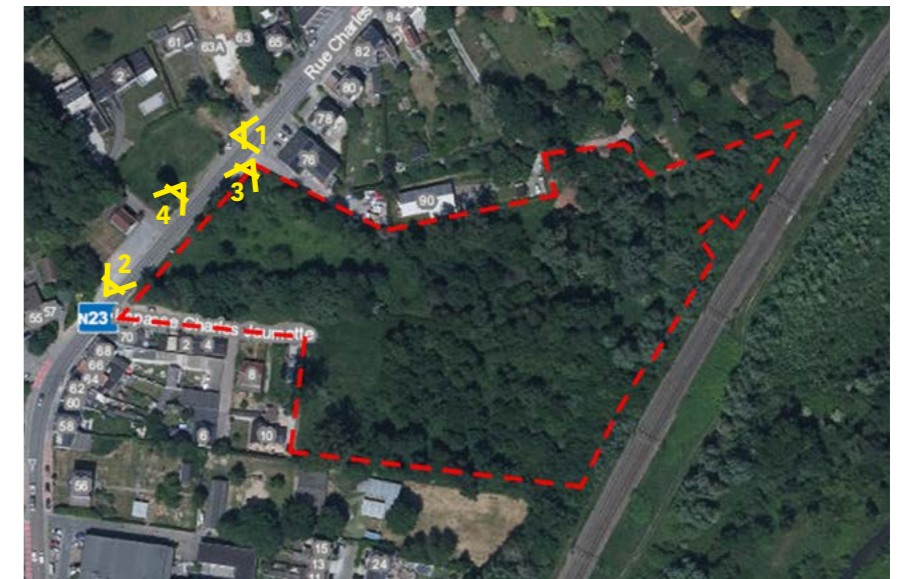
- TRANSPORT
 - - Arrêt de bus
- SANTÉ
 - ◆ - Pharmacie
 - - Centre médical
- CONSTRUCTION
 - - Service de construction/ rénovation
- COMMERCES
 - - Magasins de commerce
- HORECA
 - ◆ - «Taverne Limaloise»
 - ◆ - «Petit Creux»
- ÉDUCATION
 - - «École communale de Limal»
 - ▭ - Centre de formation IFAPME de Wavre
 - ◆ - Crèche « Bio Babies »
- SERVICES
 - - Salon de coiffure
 - - Réparation électroménagers
 - - Jardinerie



LANDSCAPE DESIGN PARTNERSHIP



Reportage Photos - SITUATION EXISTANTE



PHOTOS

Légende:



- Points de vues



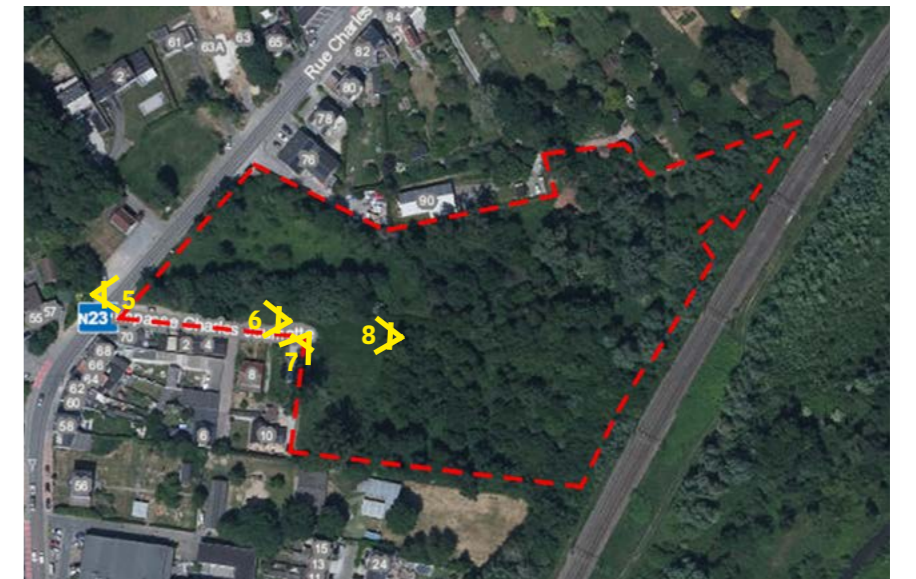
- Limite Parcelle



LANDSCAPE
DESIGN
PARTNERSHIP



Reportage Photos - SITUATION EXISTANTE



PHOTOS

Légende:

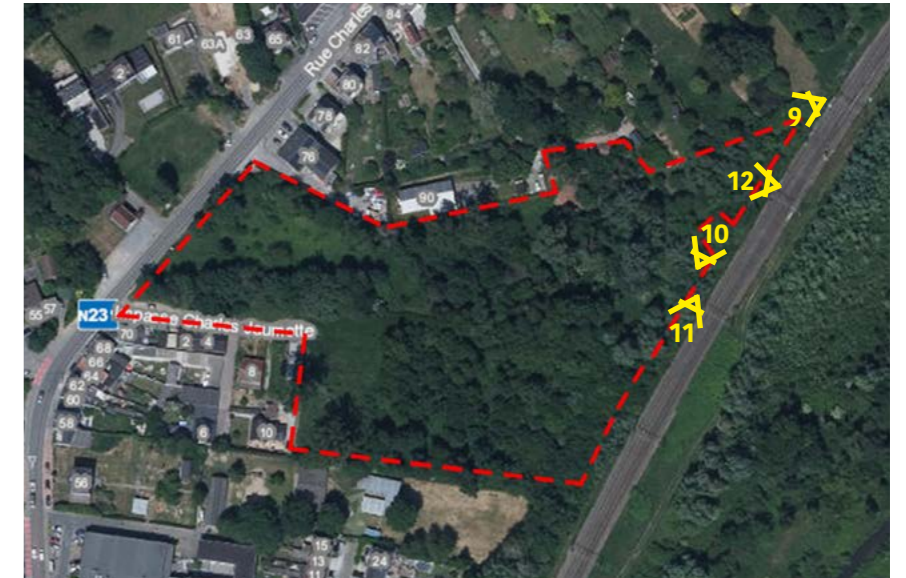


- Points de vues



- Limite Parcelle

Reportage Photos - SITUATION EXISTANTE



PHOTOS

Légende:

- Points de vues
- Limite Parcelle

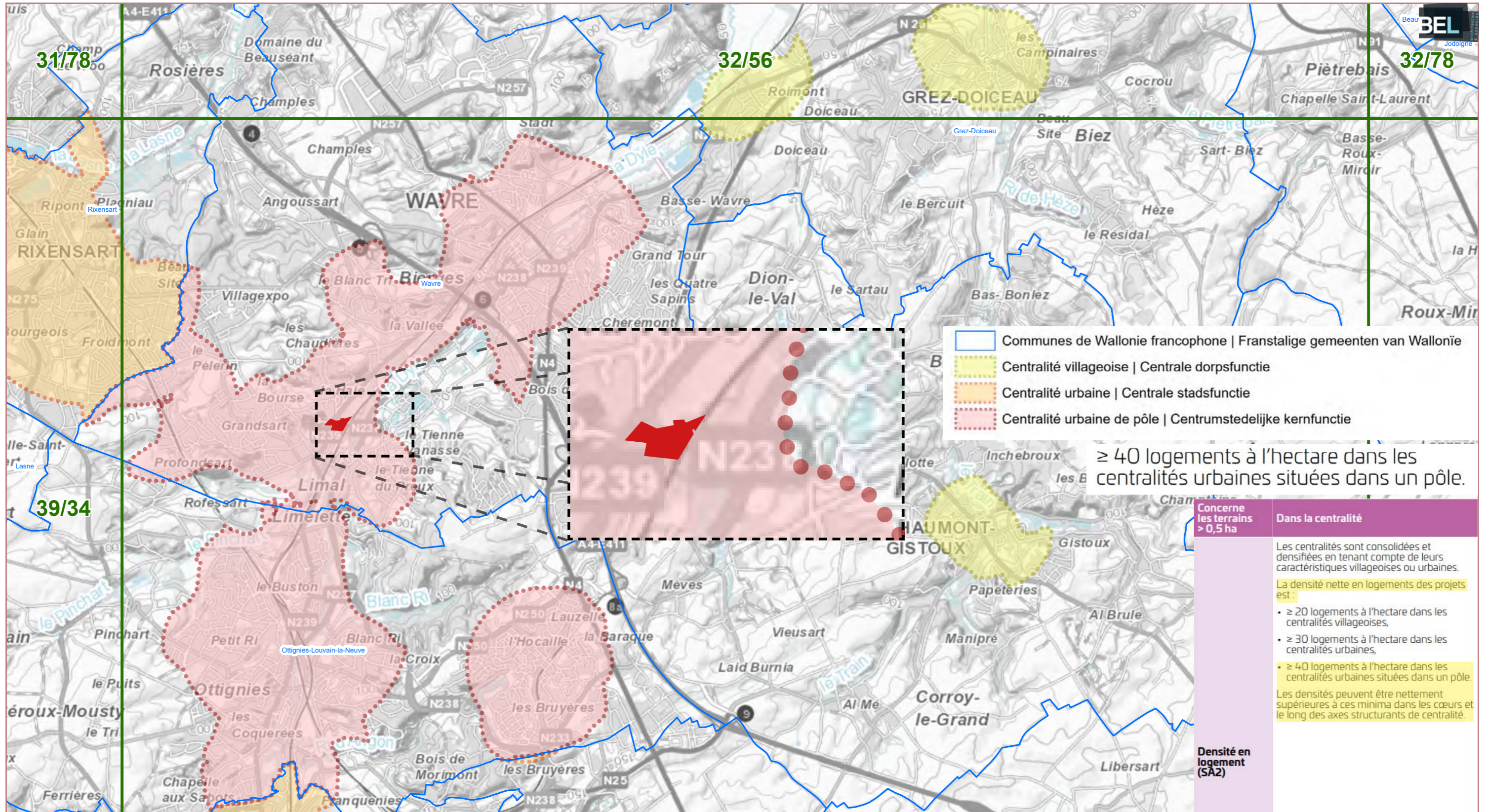


02. SITUATION JURIDIQUE

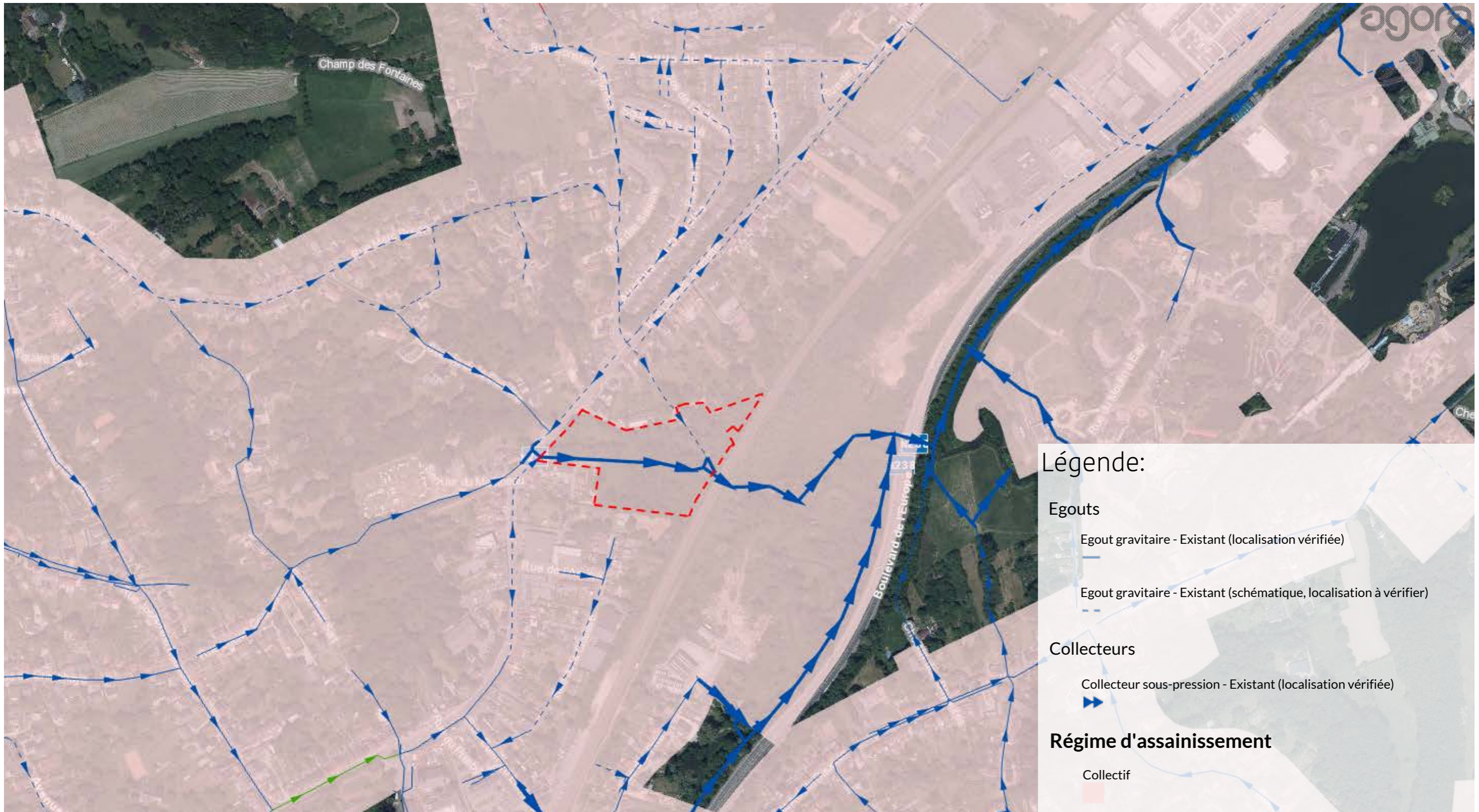
Plan de secteur - SITUATION JURIDIQUE



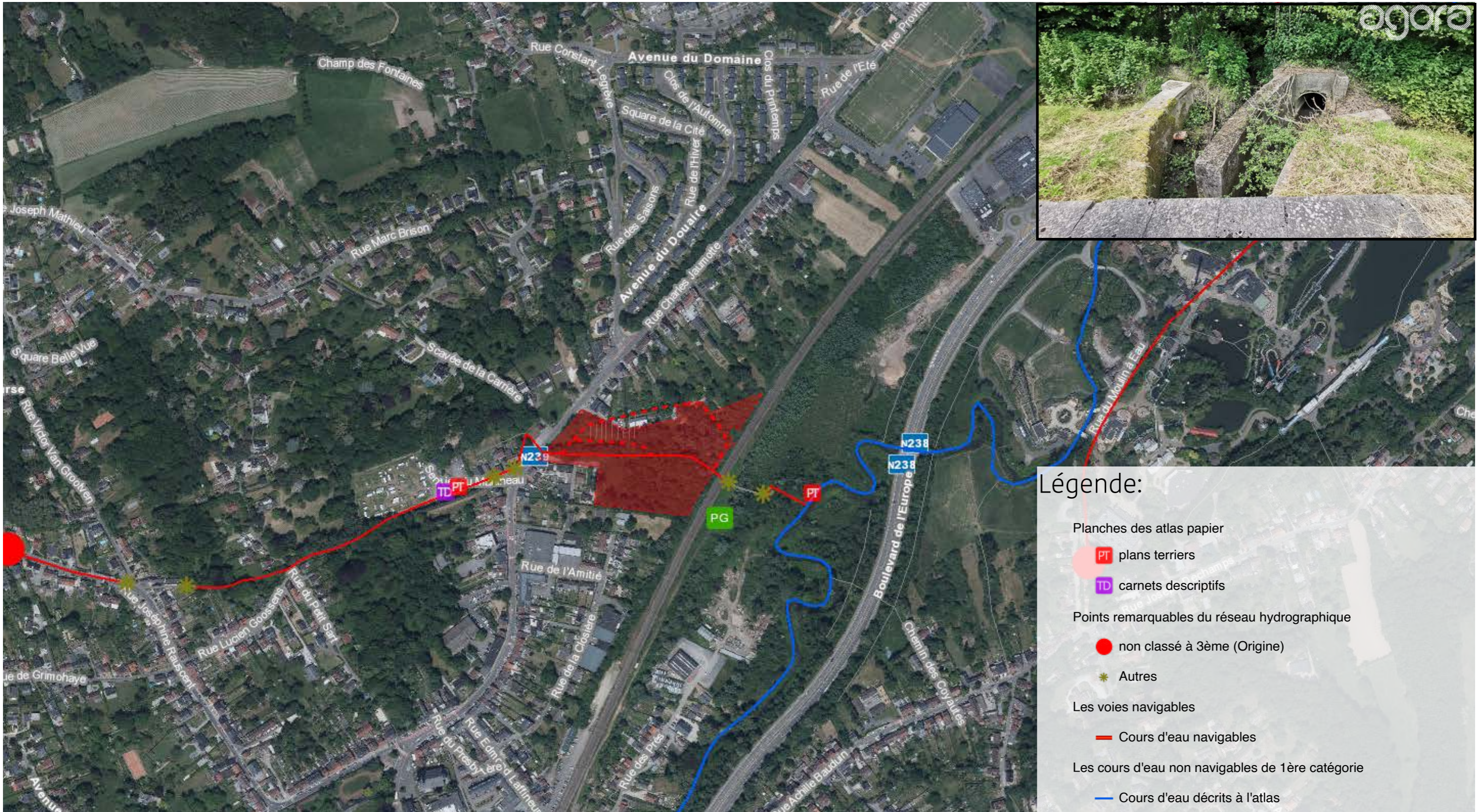
Schéma de développement territorial (SDT) et Carte Centralités - SITUATION JURIDIQUE



Plans d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique (PASH) - **SITUATION JURIDIQUE**

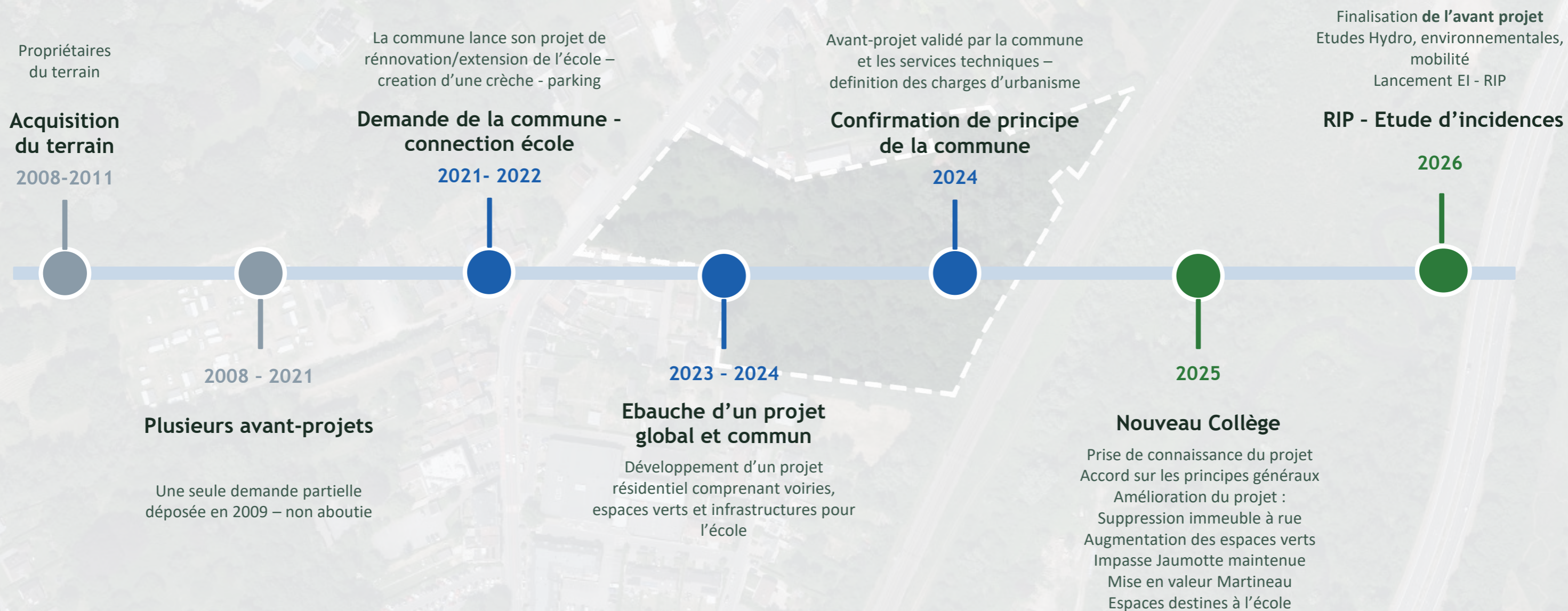


Atlas des cours d'eau non navigables - SITUATION JURIDIQUE



03. HISTORIQUE

HISTORIQUE



04. PROJET



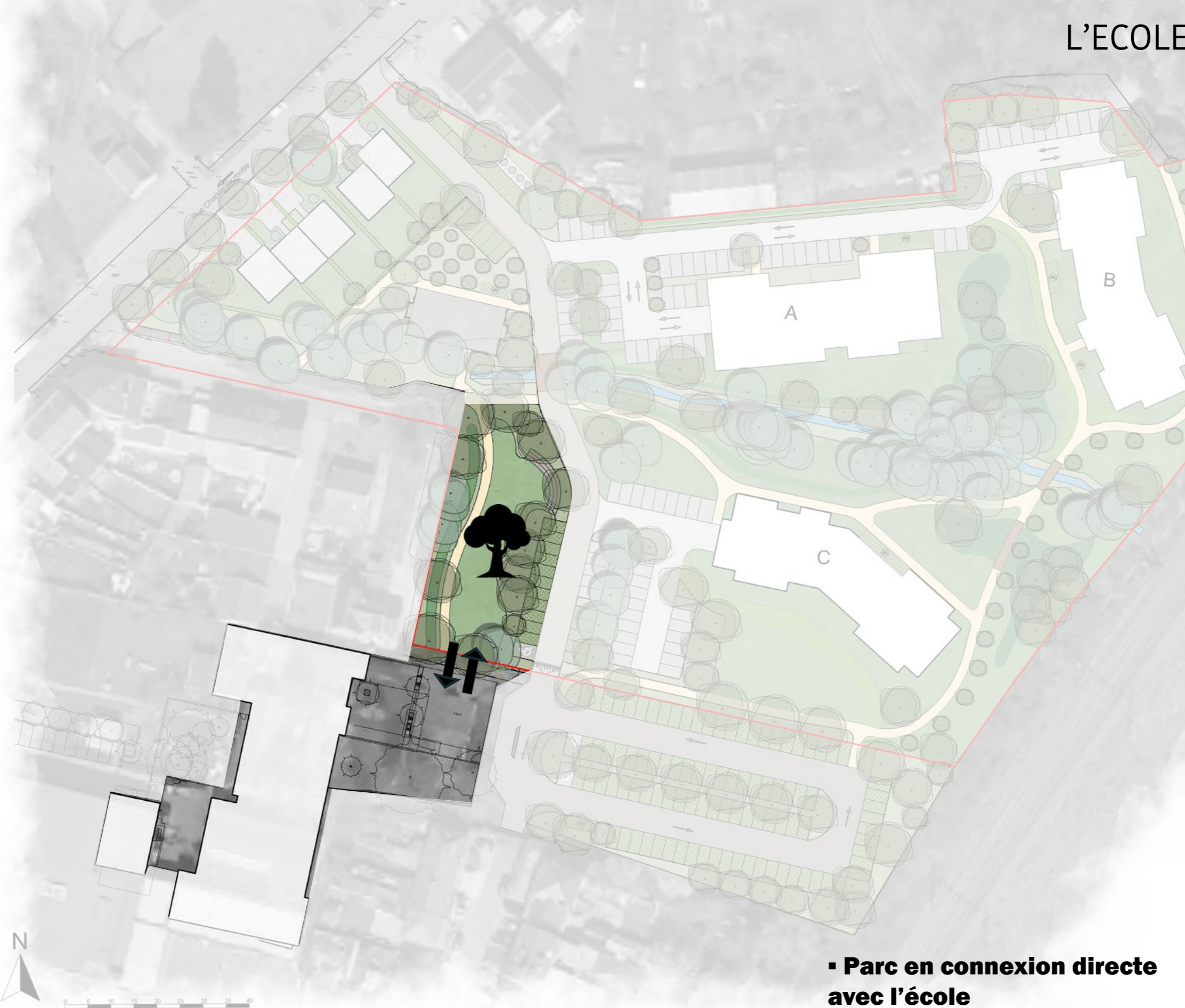
Légende:

- Arbre existant maintenu
- Arbre projeté
- Gazon
- Dalle gazon accès SIAMU
- Massif projeté
- Passerelle en bois
- Chemin piéton
- Zone d'immersion temporaire
- Accès carrossable principal
- Accès carrossable secondaire
- Zone parking végétalisé
- Parking vélo
- Noue



- **5 Maisons unifamiliales**
- **100 Appartements (3 blocs)**
- **Agora Space**
- **Parc «école»**
- **Parking Public Communal**

L'ECOLE DE L'AMITIÉ - PROJET



▪ Parc en connexion directe avec l'école



SteenWeg Park, Mechelen



Ecole Paradis des Enfants, Bruxelles



Ecole de Poelbos à Jette, Bruxelles



Ecole de Poelbos à Jette, Bruxelles



- **5 Maisons unifamiliales**
 Limitation des gabarits le long de la rue Charles Jaumotte
 Adaptation aux gabarits voisins existants

- **100 Appartements (3 blocs)**
 Limitation de l'artificialisation du terrain

 Densité du projet conforme au SDT





PROFIL A



PROFIL B



Situation écologique existante

- Biodiversité ordinaire, principalement issue d'une recolonisation végétale spontanée.
- Site de fond de vallée humide, structuré par la présence d'un ruisseau.
- Milieux d'intérêt écologique local :
 - boisements alluviaux ;
 - zones marécageuses ;
 - végétation de berges ;
 - saulaies de colonisation.
- Végétation spontanée dominante :
 - aulnes ;
 - frênes ;
 - érables ;
 - saules.
- Mosaïque semi-naturelle composée notamment de :
 - aulnaies-frênaies alluviales ;
 - saulaies anciennes ou de colonisation ;
 - frênaies-ébraiaies.
- Éléments écologiques à conserver :
 - aulnaies rivulaires ;
 - zones humides/marécageuses ;
 - vieilles saulaies ;
 - arbres matures ou morts sur pied.
- Valeur biologique globale limitée, avec un état de conservation défavorable lié notamment aux remblais et perturbations passées.
- Contraintes réglementaires faibles :
 - site en zone d'habitat ;
 - hors zone protégée ;
 - aucun végétal protégé observé.
- Point de vigilance : protection de la faune, en particulier des oiseaux et de leurs périodes de nidification.

Faune et flore

- Aucune plante protégée, rare ou patrimoniale identifiée.
- Enjeu floristique limité au regard de la réglementation.
- Point d'attention majeur : présence de renouée du Japon, plante exotique invasive.
- Faune potentielle liée aux milieux présents :
 - boisements ;
 - friches ;
 - lisières ;
 - zones humides ;
 - ruisseau.
- Espèces liées à considérer selon les milieux :
 - oiseaux communs protégés en période de nidification ;
 - amphibiens communs potentiellement présents ;
 - petits mammifères en friches, lisières et boisements ;
 - chiroptères en déplacement ou en chasse.
- Biodiversité globale ordinaire, principalement issue de la recolonisation naturelle.
- Valeur biologique limitée et état de conservation défavorable.
- Milieux à préserver en priorité :
 - aulnaies rivulaires ;
 - zones marécageuses ;
 - vieilles saulaies.





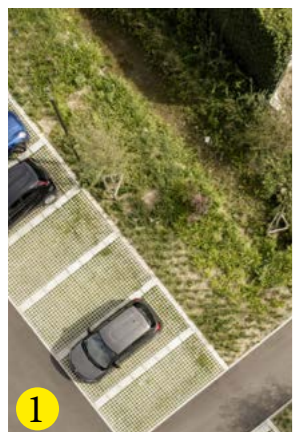
Objectifs du projet

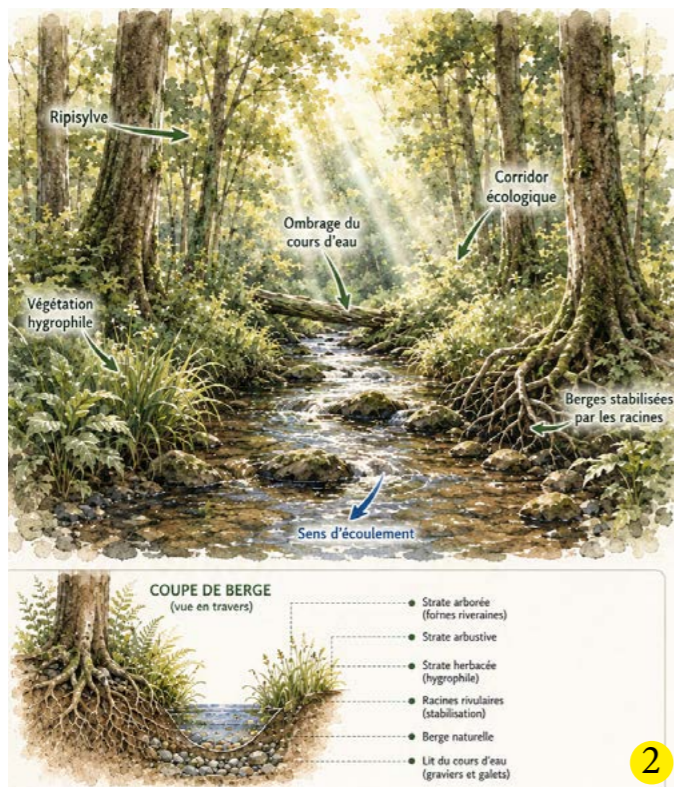
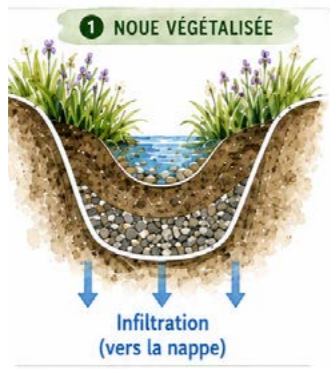
Le projet vise à préserver les milieux les plus intéressants du site tout en intégrant la biodiversité.

Il est prioritaire de conserver les abords du ruisseau, les aulnaies rivulaires, les zones marécageuses, les anciennes saulaies et la partie est du site. Le projet maintient aussi des zones spontanées, conserve et recrée des bosquets servant de relais écologiques.

Le projet prévoit aussi des espaces ouverts gérés de manière écologique autour des futures constructions. Une gestion différenciée permet de maintenir des zones refuges, de diversifier les strates végétales et d'assurer une continuité écologique entre les espaces conservés.

*Illustrations donnée à titre d'exemple

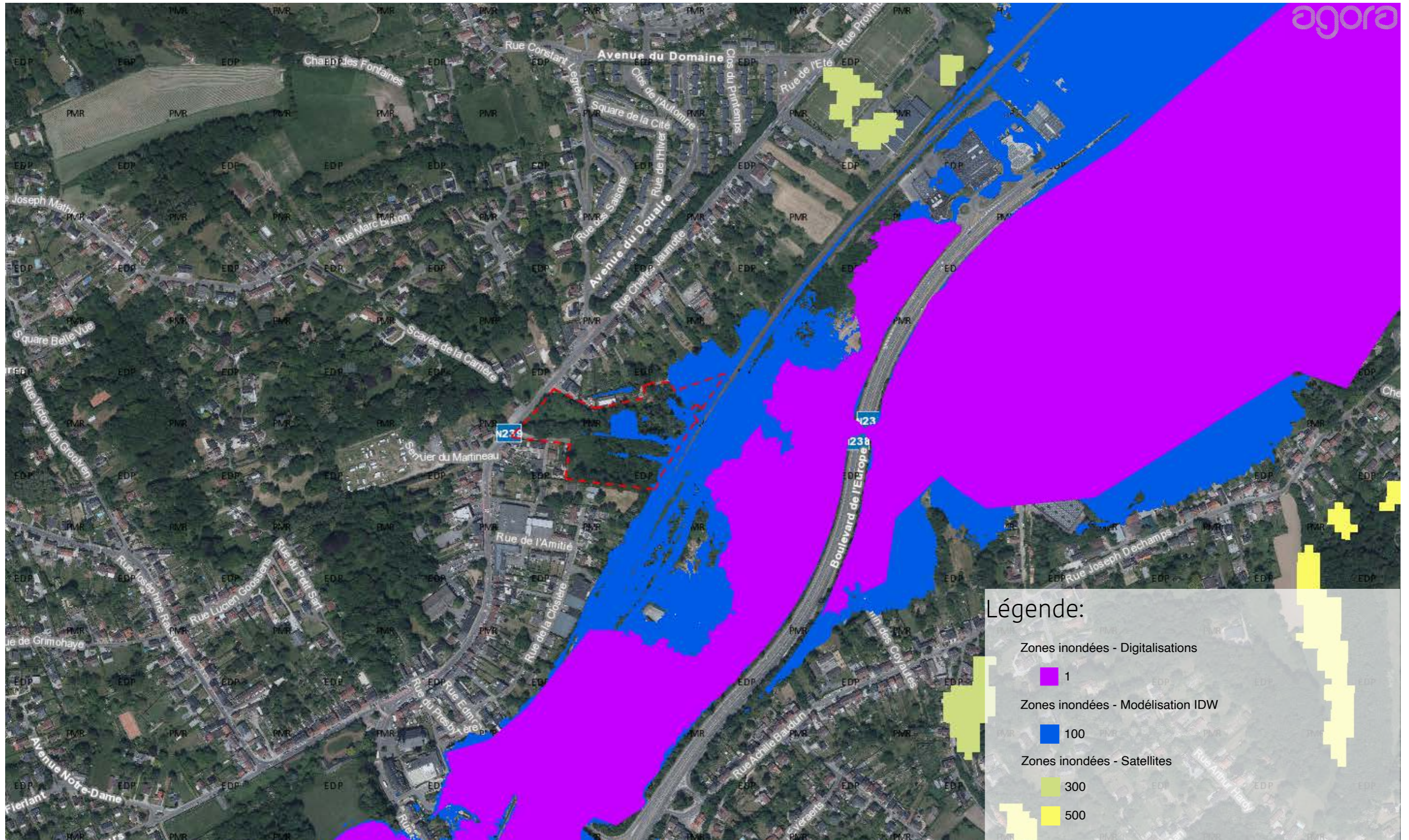




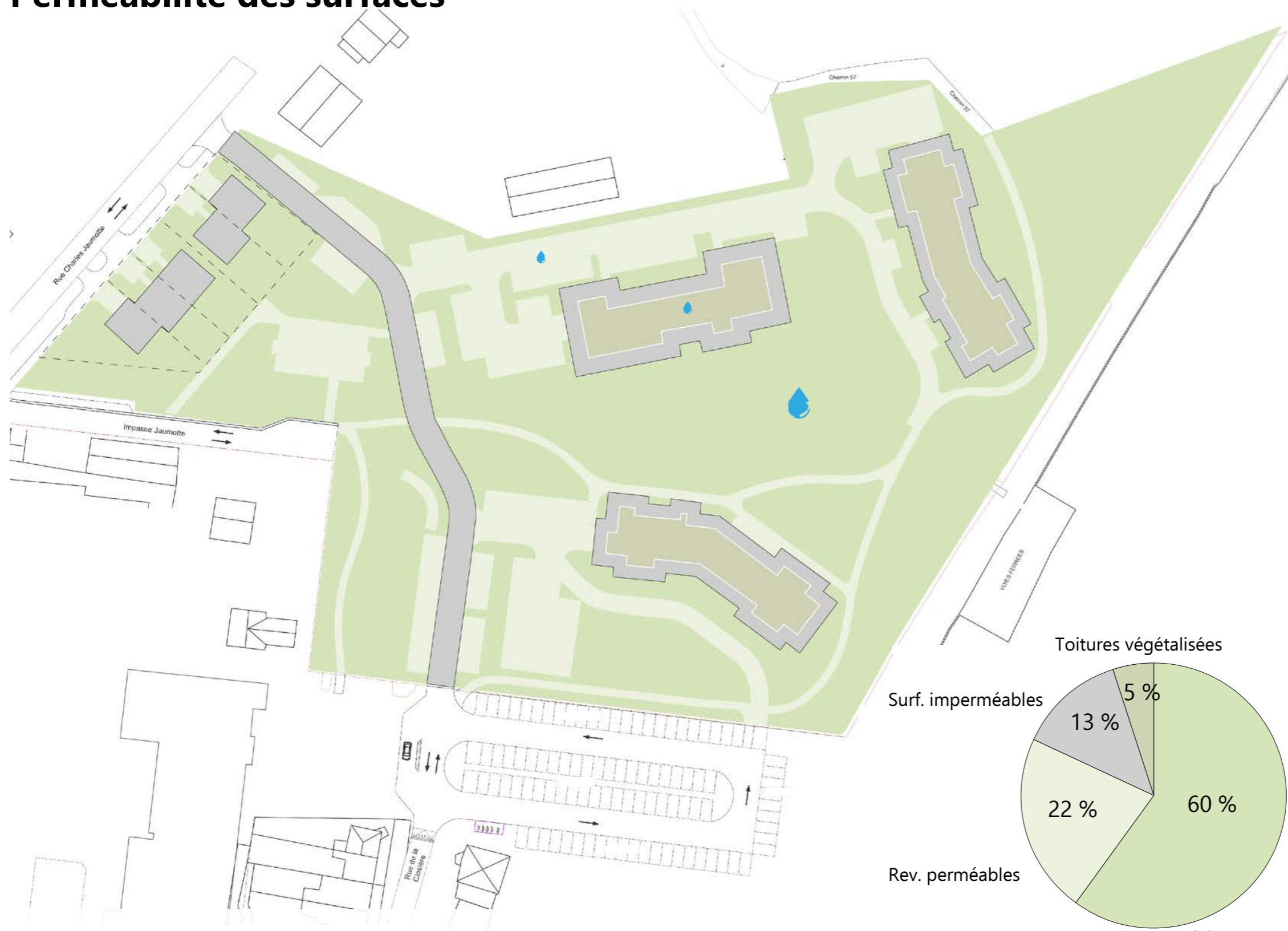
ÉTUDE HYDROLOGIE/SITUATION THÉORIQUE - Cartographie de l'aléa d'inondation



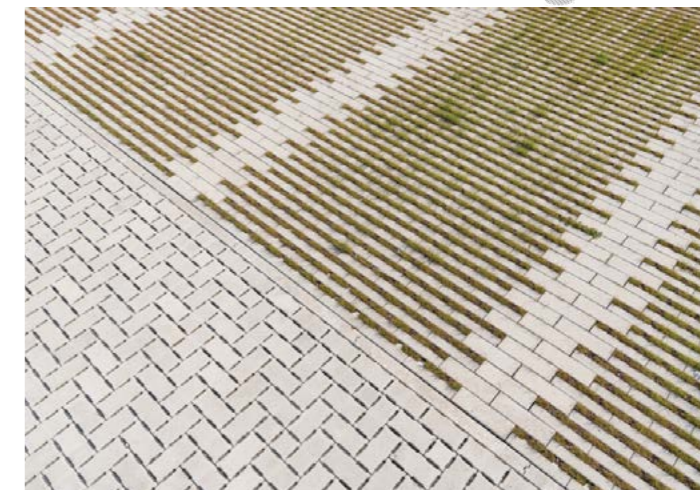
ÉTUDE HYDROLOGIE/SITUATION JURIDIQUE - Cartographie des zones inondées en juillet 2021



Perméabilité des surfaces



Réglementation en zone de centralité : imperméabilisation nette <70 %



Pavés à joints élargis

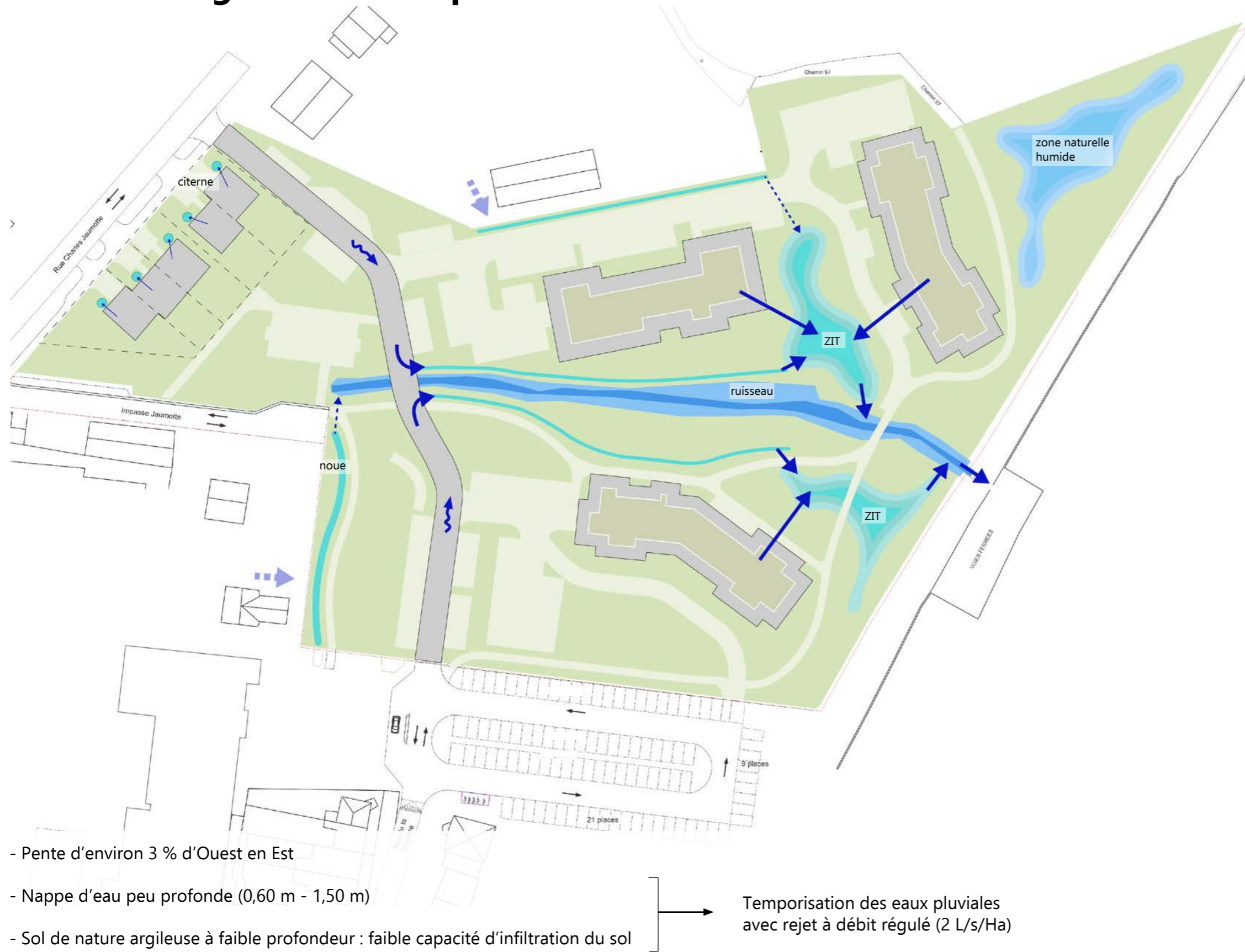


Dalles gazon



Toitures végétalisées

Gestion intégrée des eaux pluviales

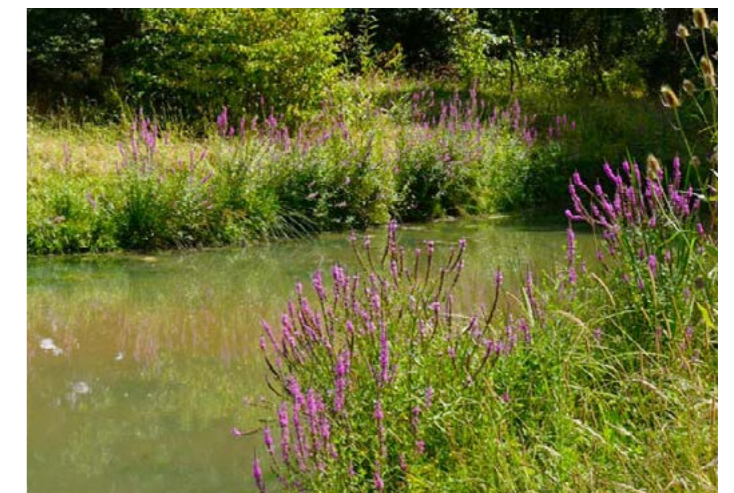


- Pente d'environ 3 % d'Ouest en Est
- Nappe d'eau peu profonde (0,60 m - 1,50 m)
- Sol de nature argileuse à faible profondeur : faible capacité d'infiltration du sol

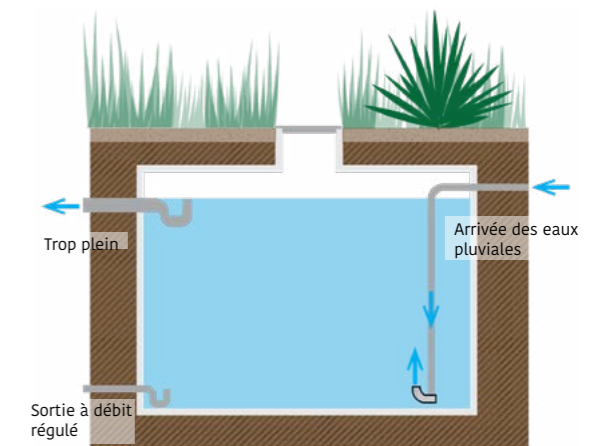
Temporisation des eaux pluviales avec rejet à débit régulé (2 L/s/Ha)



Noues

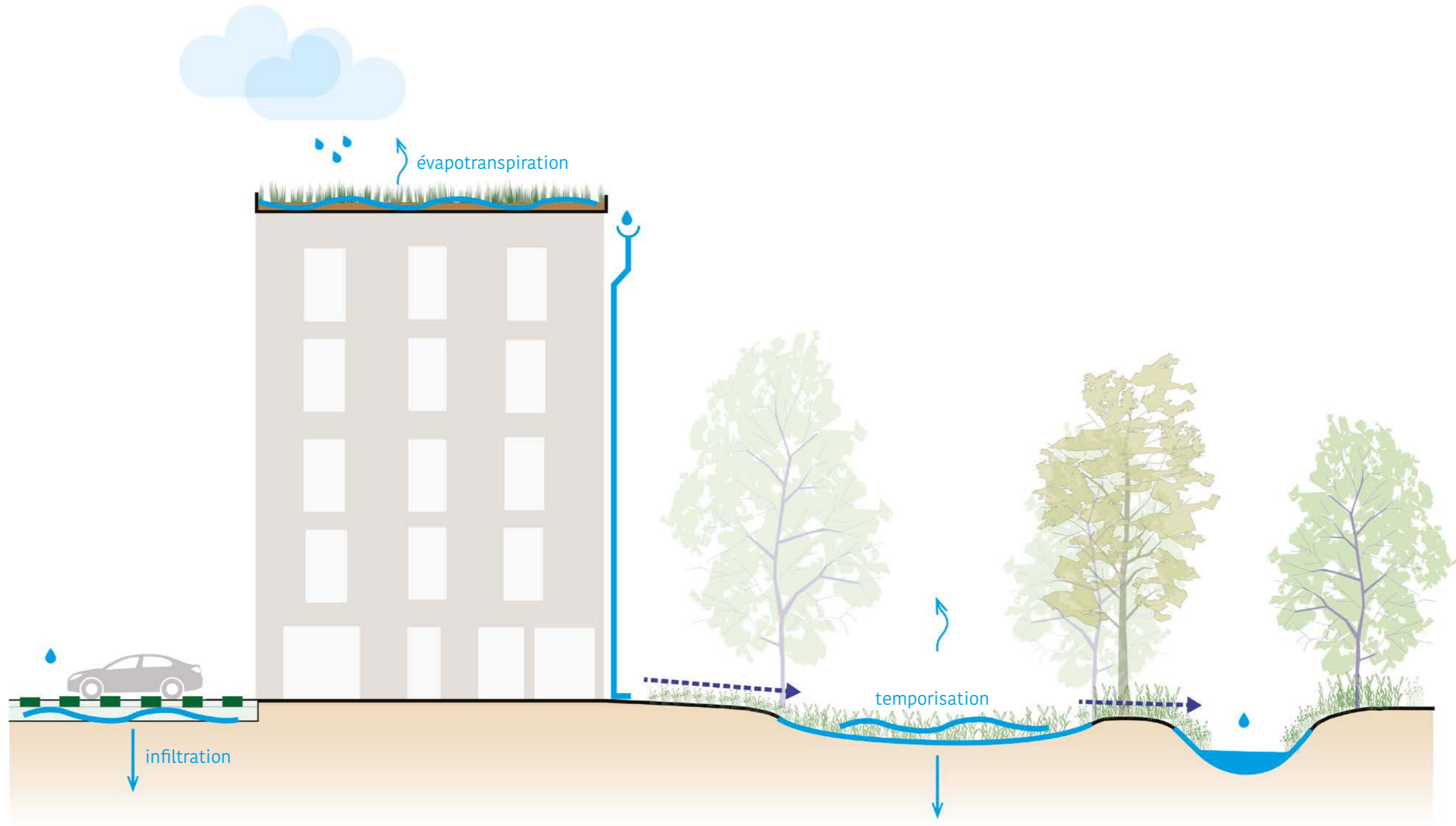


Zones d'immersion temporaire (ZIT)



Citerne de récupération des eaux pluviales

Gestion intégrée des eaux pluviales - résumé des principes



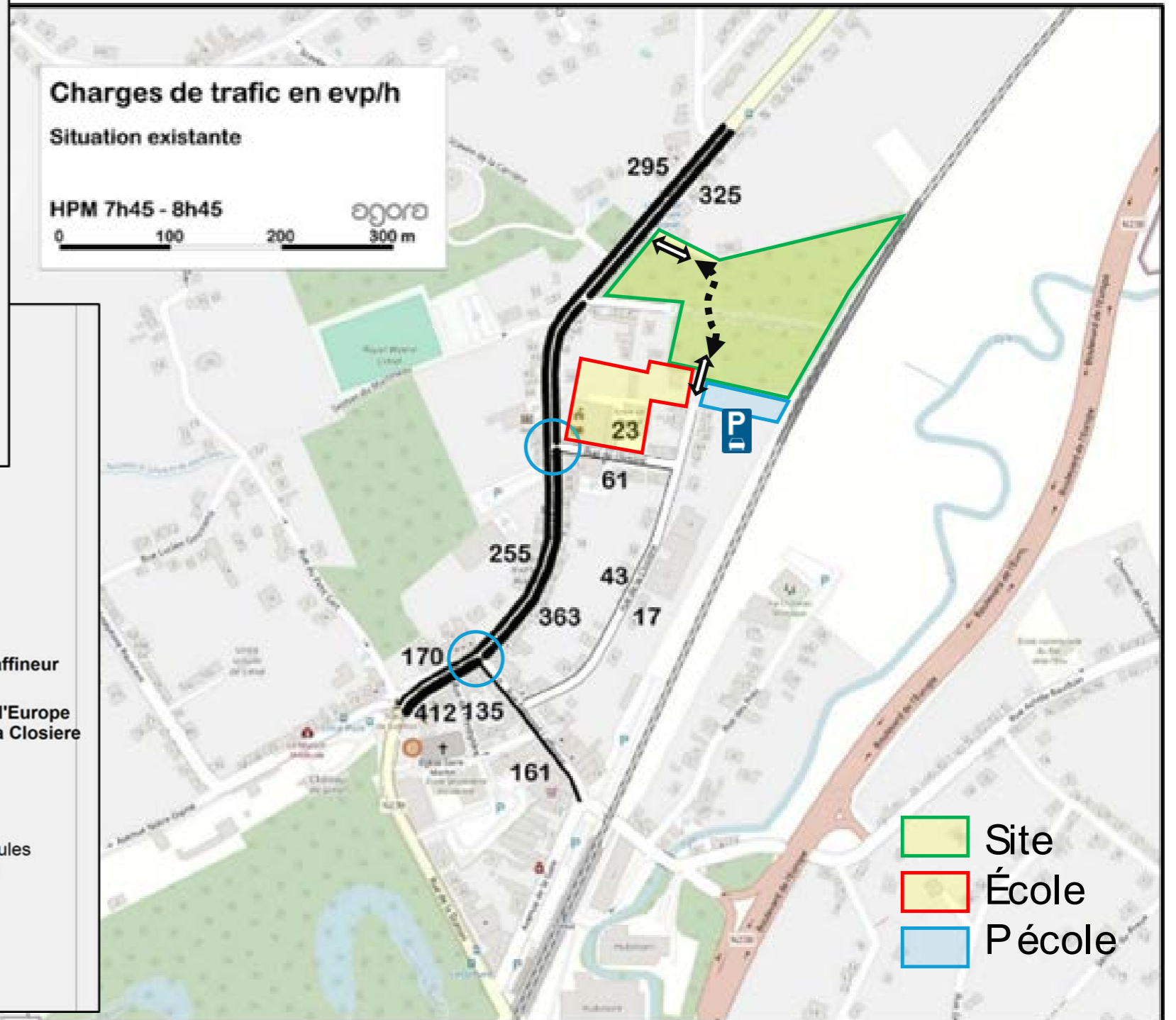
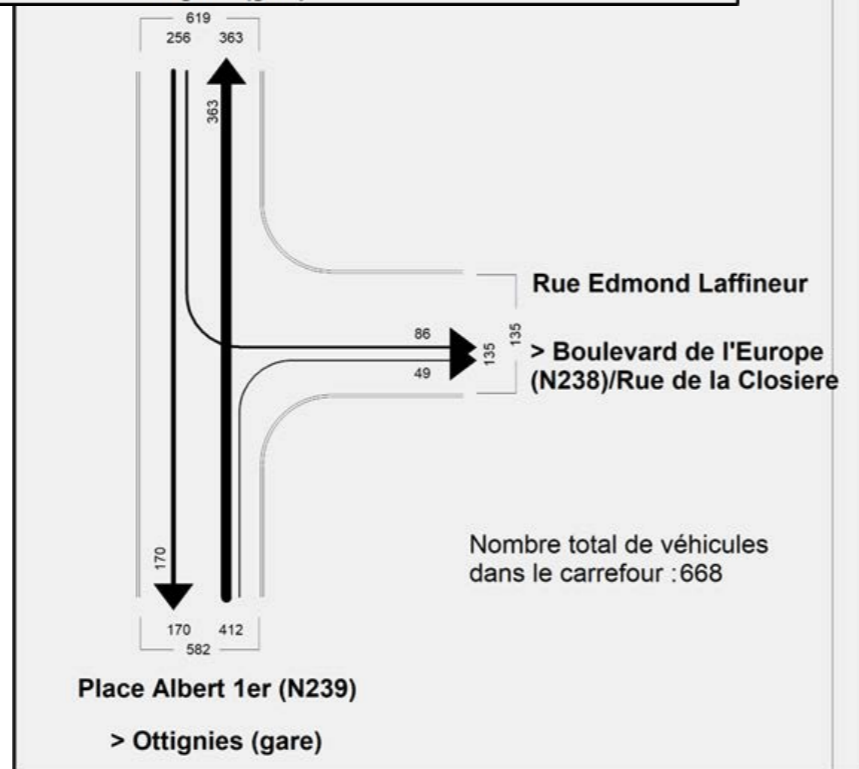
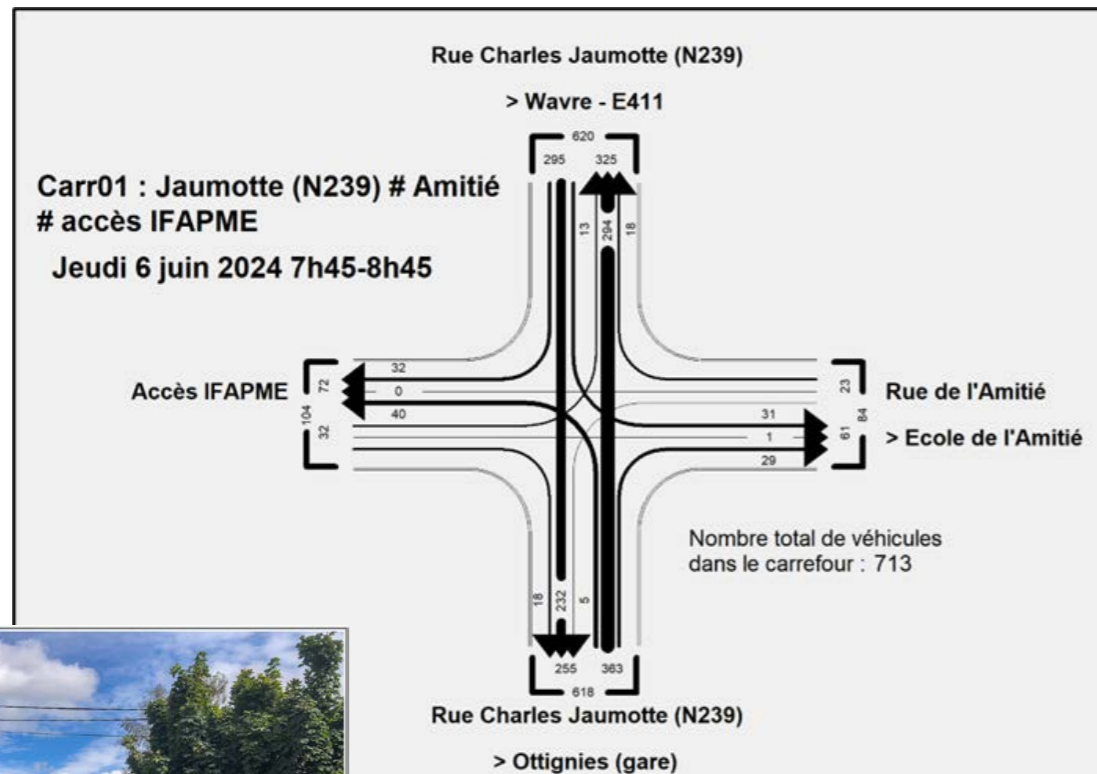
revêtement perméable

toiture végétalisée

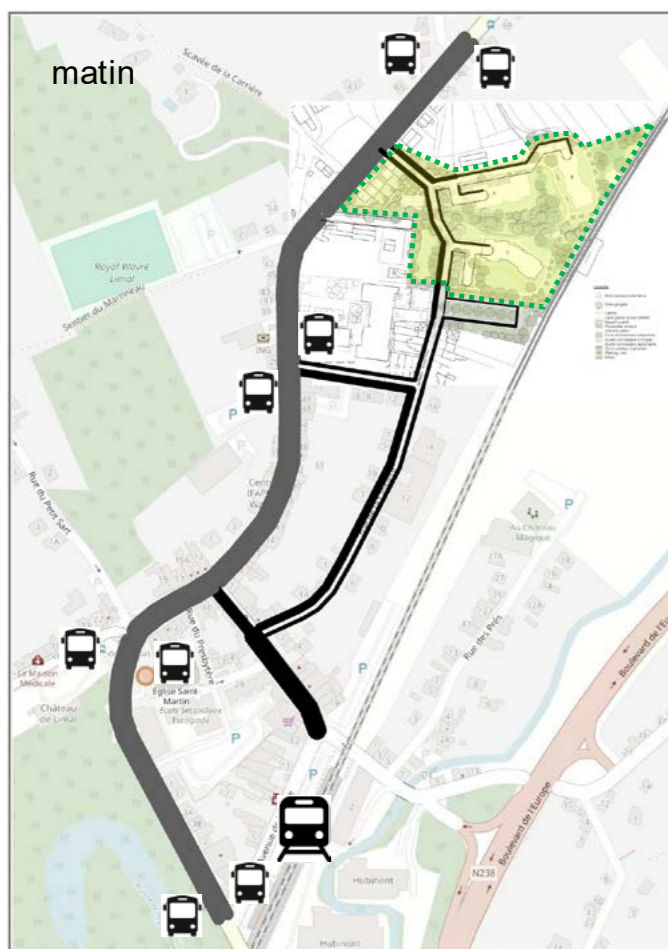
zone d'immersion temporaire

ruisseau

Comptages disponibles pour l'étude d'incidences & enjeux de mobilité



Organisation des mobilités du site et de l'école

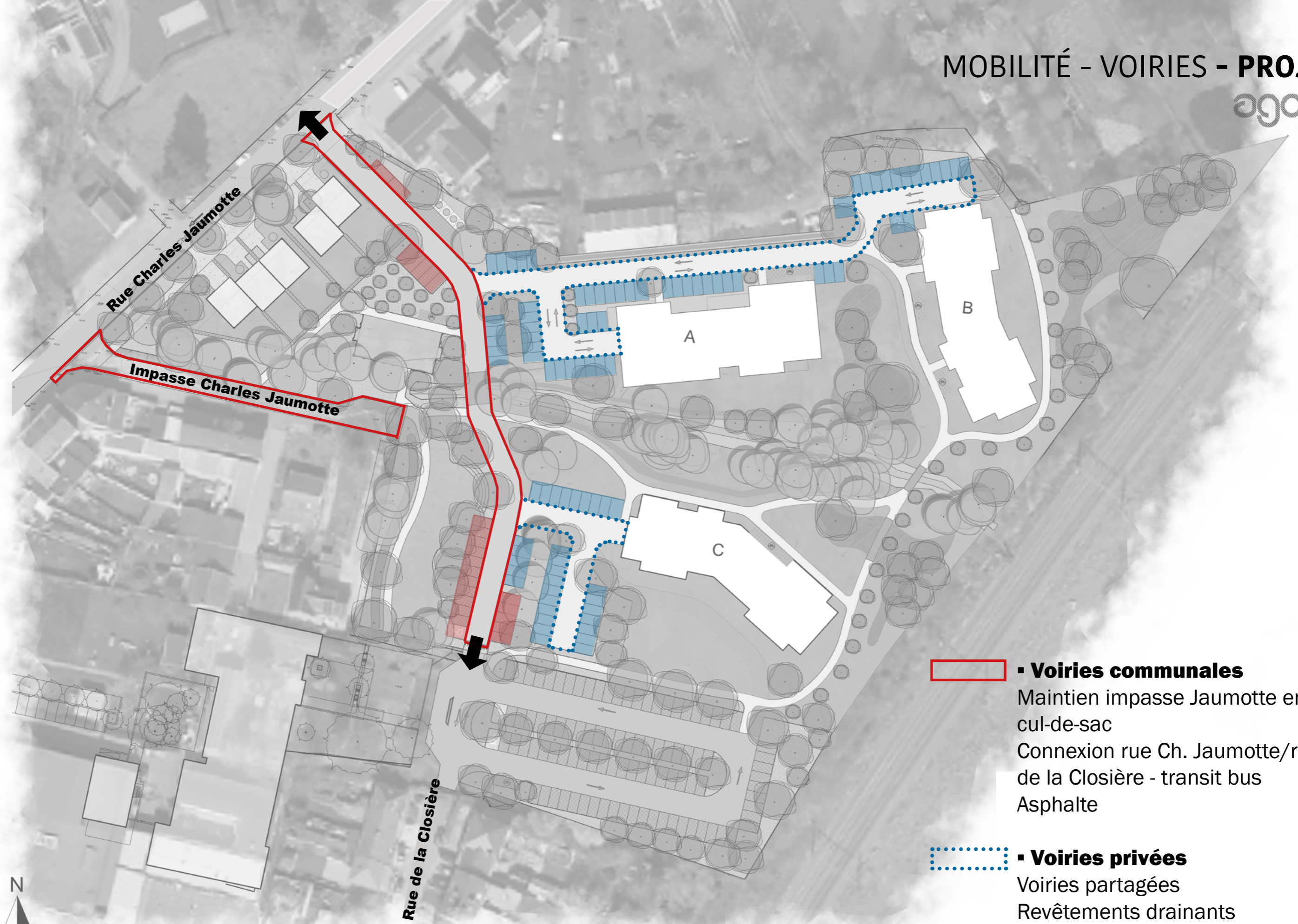


- La gare SNCB est à ± 600 m à pied du site (10 min)
- La halte TEC Constant Legrève est à 100 m de l'accès du site
- La nouvelle voirie d'accès permet de répartir les circulations issues du site et d'accéder au nouveau parking face à l'école et sa salle polyvalente

- Accès principal via la rue Charles Jaumotte N238
- Possibilité secondaire de rejoindre la rue Laffineur par la rue de la Clorière
- L'école dispose de chemins hors circulation vers le terrain de sports-loisirs
- Tout le parc résidentiel est accessible à pied sur des chemins paysagers aménagés
- Les voiries du site sont en zone de rencontre, espace partagé à 20 km/h maximum et priorité aux piétons
- Les aménagements avec des courbures tous les 50 m évitent des vitesses excessives
- Les autocars scolaires ont un espace d'attente aménagé hors voirie
- Le nouveau réseau et le parking facilitent la dépose et reprise scolaire de manière plus organisée qu'aujourd'hui
- L'impasse Jaumotte est connectée au site pour les piétons
- Nouveau trottoir rue Charles Jaumotte

Nouvelles boucles d'accès vers l'école de l'Amitié et le parking





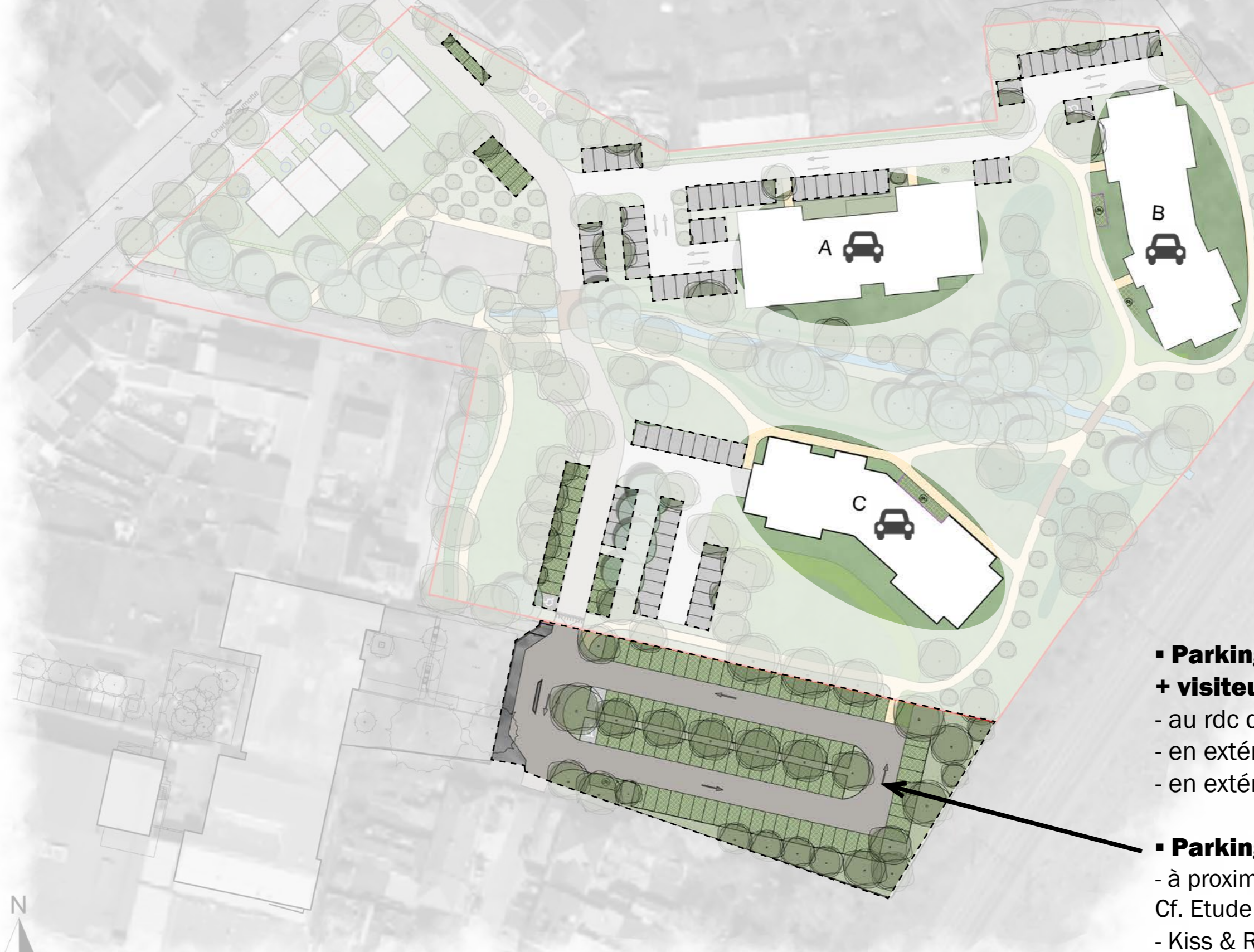
- Voiries communales**
 Maintien impasse Jaumotte en cul-de-sac
 Connexion rue Ch. Jaumotte/rue de la Closière - transit bus
 Asphalté

- Voiries privées**
 Voiries partagées
 Revêtements drainants



PARKING VOITURES - PROJET

agora



- **Parking privé immeubles (1.5/log.) + visiteurs (15%)**
 - au rdc des immeubles (59)
 - en extérieur privés (101)
 - en extérieur visiteur (24)
- **Parking Public Communal 98 pl.**
 - à proximité de l'école et salle de l'Amitié Cf. Etude Mobilité communale
 - Kiss & Ride





- **Emplacements vélos privés**
Au rdc immeubles (1/oreiller)
- **Emplacements vélos publics**
Sur le site (70 emplacements)

MOBILITÉ : CHEMINEMENTS PIÉTONNIERS - PROJET

agora



-  Cheminements publics
-  Cheminements privés





PERSPECTIVE 3D - PROJET



PERSPECTIVE 3D - PROJET



Logements		Quantités prévues	Densité brute
Type	Surf. Moyenne		
Appart. 1ch	±74m ²	15	
Appart. 2ch	±90m ²	65	
Appart. 3ch	±120m ²	20	
Maison	±192m ²	5	
TOTAL LOGEMENTS		105	46 log/ha

Parking privatif	Demande administration	Quantités prévues
Bloc A/B/C - RDC		59
Bloc A/B/C - places extérieurs		101
Maisons		10
TOTAL	158 (1,5 pl./logt)	170

Parking visiteurs	Demande administration	Quantités prévues
Places stationnement visiteurs	24 (1,5 x 0,15/logt)	24

Parking communal	Demande administration	Quantités prévues
Parking communal	38 (journée) et 98 (WE)	98

cf. Etude Mobilité Commune dd. 23/01/2024

Emplacements vélos	Demande administration	Quantités prévues
Emplacements vélos privés	300 (1/oreiller)	300
Emplacements vélos publics		80
Total emplacements vélos	300 (1/oreiller)	380

MERCI POUR VOTRE ATTENTION



LANDSCAPE
DESIGN
PARTNERSHIP



PLAN MASSE - PROJET

