
Réunion d'information préalable du public

**Demande de permis d'urbanisme
de constructions groupées**

Wavre

Chaussée des Nerviens

17 juin 2015

Contenu de la réunion

Présidence de la réunion par la commune

- 1. Présentation des différents intervenants**
- 2. Objectifs de la réunion**
- 3. Principes d'une étude d'incidences**
- 4. Historique particulier**
- 5. Présentation du projet**
- 6. Séance de questions/réponses**

1. Présentation du demandeur et des autres intervenants

Intervenants

■ **Demandeur**

→ DPI S.A. représenté par M. Jean-François THIRAN et M. Ward VAN GORP
assisté du consultant Parallelus, représenté par M. Didier Plasschaert

■ **Auteur de projet :**

→ Pierre Blondel Architectes représenté par M. Pierre BLONDEL et Alban SCHUITEN

■ **Autorités délivrantes en première instance :**

→ Fonctionnaire délégué (direction extérieure du Brabant wallon) : permis d'urbanisme de constructions groupées

■ **Etude d'incidences sur l'environnement :**

→ Aster*Consulting : Catherine LIENARD et Alice RENQUET



2. Objectifs de la réunion

Justification de la réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement

rubrique 70.11.02

Constructions groupées visées à l'article 126 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine sur une superficie de 2 ha et plus (notion de constructions groupées)

Superficie estimée de la demande de permis d'urbanisme de constructions groupées : environ 2,5 ha

2. Objectifs de la réunion

Organisation de la réunion d'information préalable

- La réunion fait partie des phases préalables à l'introduction de la demande de permis d'urbanisme de constructions groupées
- Son organisation est faite à l'initiative du demandeur, elle constitue l'initiation de la procédure
- La Ville de Wavre préside la séance et en rédige le procès-verbal
- Identité du demandeur du permis :

DPI S.A.

Avenue du Port 86C bte 316
1000 Bruxelles

2. Objectifs de la réunion

Organisation de la réunion d'information préalable

Art. D29-5 du Code de l'Environnement

La réunion a pour objet :

- *1° permettre à l'auteur de projet de présenter son projet ;*
- *2° permettre au public de s'informer et d'émettre ses observations et suggestions concernant le projet ;*
- *3° mettre en évidence des points particuliers qui pourraient être abordés dans l'étude d'incidences ;*
- *4° présenter des alternatives pouvant raisonnablement être envisagées par le demandeur afin qu'il en soit tenu compte lors de la réalisation de l'étude d'incidences.*

2. Objectifs de la réunion

Modalités d'envoi des observations

- Pas de document disponible, ni à l'administration, ni le jour de la réunion d'information préalable. La présentation sera mise sur le site internet de la Ville ;
- Un procès-verbal est rédigé dans les 30 jours : **17 août 2015**
- Nécessité d'envoi d'un document écrit selon les modalités de la procédure : par courrier normal, à la commune **ET** copie au demandeur
- Envoi dans les 15 jours calendrier
→ Dernier jour pour l'envoi des observations : **2 juillet 2015**

- Adresses d'envoi :

Collège communal de Wavre

Place de l'Hôtel de Ville, 1

1300 WAVRE

+

DPI S.A.

Avenue du Port 86C bte 316

1000 Bruxelles

2. Objectifs de la réunion

Récapitulatif de la procédure de demande de permis

- Durée de l'étude d'incidences : **environ 2 mois** à partir de la réunion d'information préalable
- Introduction de la demande : **prévision fin d'année 2015**
- Enquête publique de **30 jours**, avec réunions d'information et de clôture
- Décision de l'autorité délivrante :
Délai légal de 130 jours → **prévision fin du premier semestre 2016**

3. Principes d'une étude d'incidences

Bureau d'études agréé

Catégorie de projet concerné par l'agrément

1. Aménagement du territoire, urbanisme (projets visés par la rubrique 70.11 du 4 juillet 2002), activités commerciales (projets visés par la rubrique 52.1 de l'AGW du 4 juillet 2002) et de loisirs (projets visés par les rubriques 92.1 à 92.7, 55.22 et 55.23 de l'AGW du 4 juillet 2002)



Gestion environnementale
et aménagement du territoire

Chemin des Deux Fermes, 1
1331 RIXENSART

Personnes de contact :
Catherine LIENARD
Alice RENQUET

3. Principes d'une étude d'incidences

Contenu d'une étude d'incidences

Annexe VII du Code de l'Environnement

6° Description des effets directs et indirects que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement (y compris notamment sur la population, la faune, la flore, le sol, l'eau, l'air, les réserves naturelles et les réserves forestières, les sites Natura 2000, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine architectural et archéologique, le paysage ainsi que l'interaction entre les facteurs précités) comportant une indication précise des méthodes de prévision et des hypothèses de base retenues ainsi que des données environnementales pertinentes utilisées.

3. Principes d'une étude d'incidences

Structure générale d'une étude d'incidences

Description de la situation existante de fait et de droit

→ **Situation de référence**



Description (des éléments) du projet et intégration dans la situation de référence

→ **Situation projetée**



Proposition de recommandations par rapport à la situation élémentaire

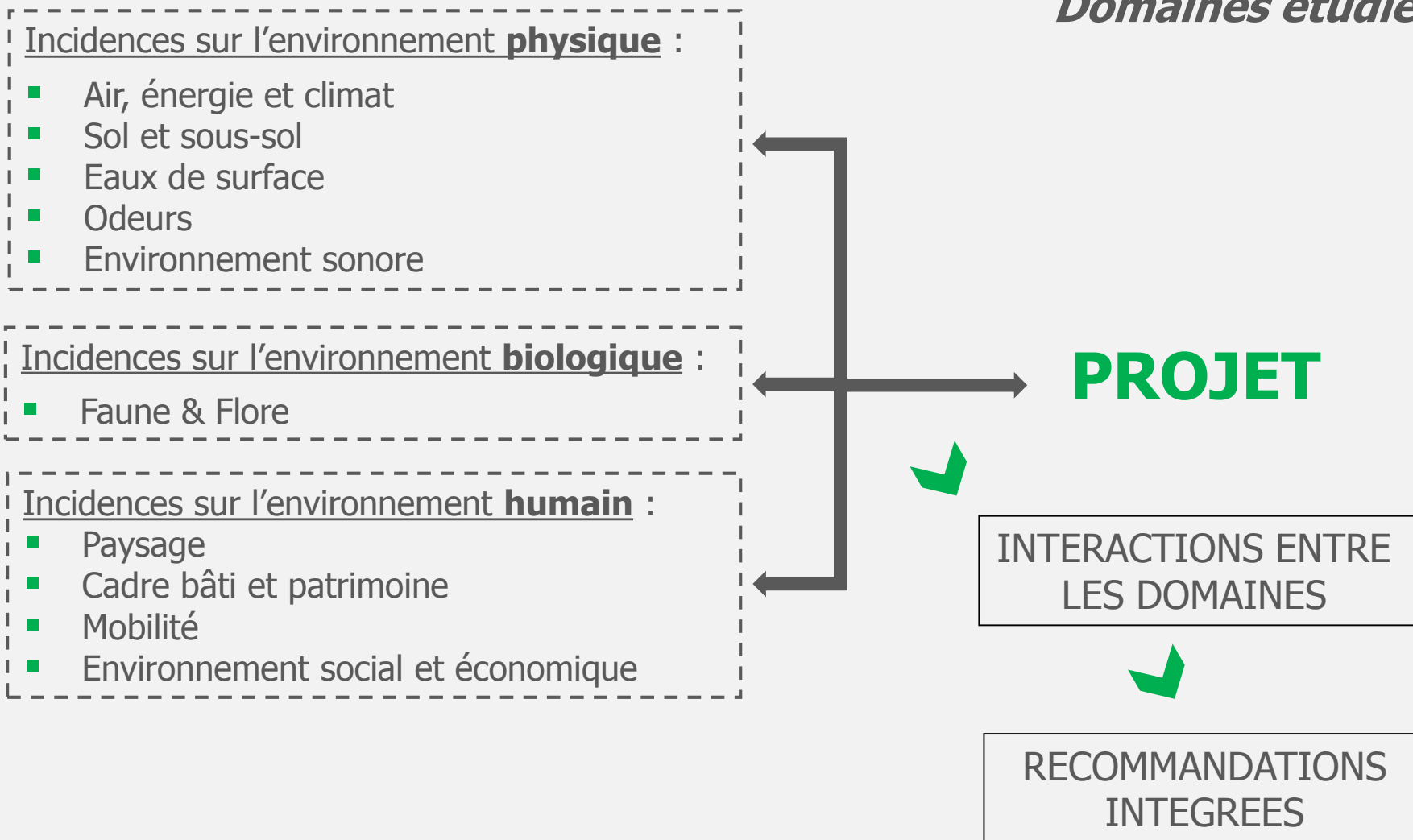
→ **Situation améliorée**

FINALITE D'UNE ETUDE D'INCIDENCES

→ **OUTIL D'AIDE A LA DECISION**

3. Principes d'une étude d'incidences

Domaines étudiés



4. Historique

1. 1983: Construction d'une école sur un terrain de 2,6 Ha
2. 1996: Abandon de l'école
3. 1996-2011: Développement d'un chancre
4. 2011: Acquisition par Régie foncière autonome du Brabant Wallon pour :
 - i) Favoriser l'accession à la propriété dans le Brabant Wallon comment ? → en mettant à la disposition de développeurs des sites à développer
contrepartie ? → engagement du développeur à vendre des unités résidentielles à des prix inférieurs aux prix du marché
 - ii) Eradiquer le chancre

4. Historique

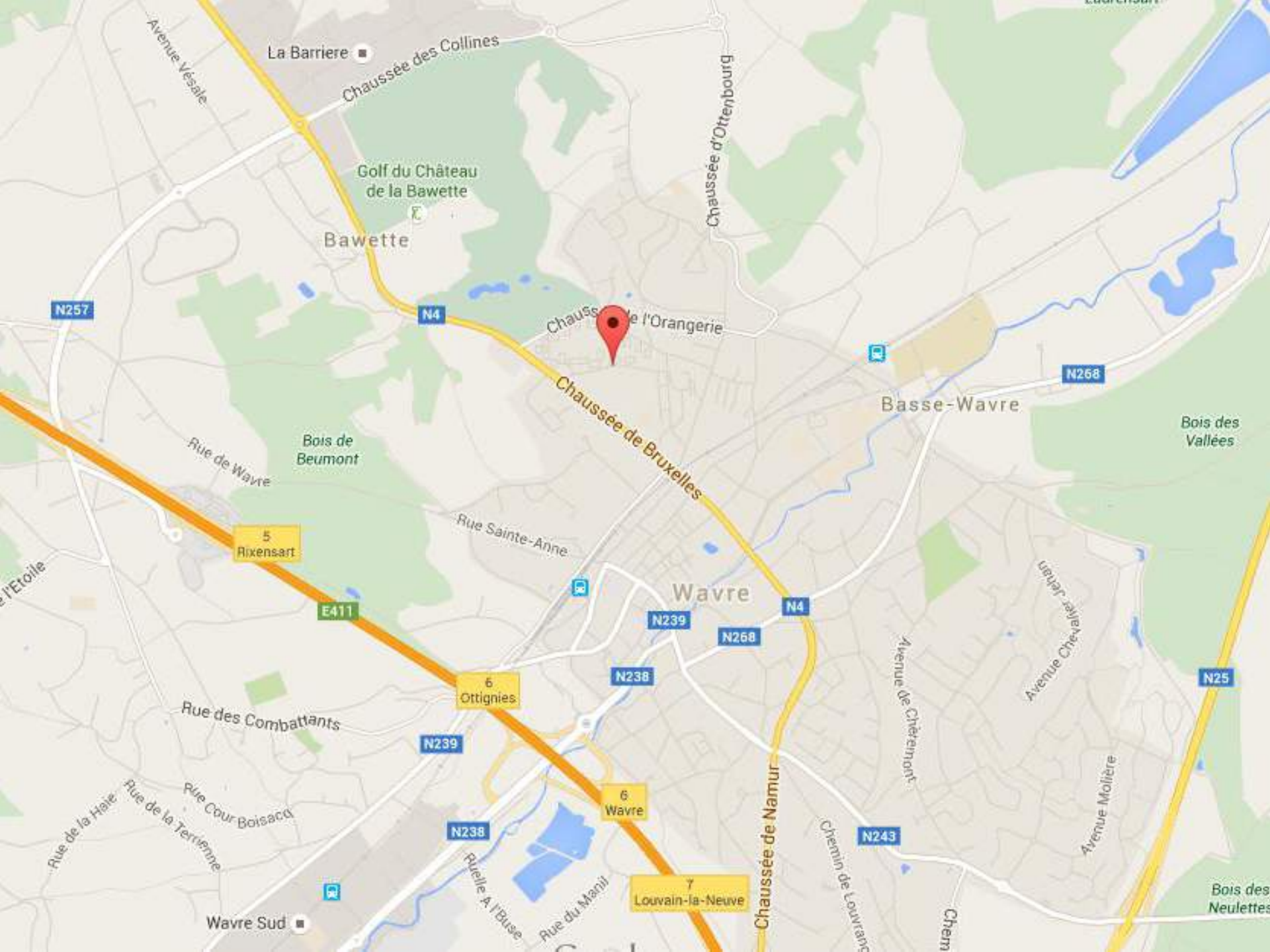
Pratiquement :

1. Appel à projet a été lancé en 2012 : 9 projets déposés
2. Fin 2012 : désignation de l'équipe P Blondel – DPI pour développer le site
 - Bâtiment existant sera conservé
 - Des logements seront vendus à des conditions < au prix du marché

5. Présentation du projet

Réhabilitation du site Folon





La Barriere

Chaussée des Collines

Chaussée d'Ottrenbourg

Golf du Château de la Bawette

Bawette

Chaussée de l'Orangerie

Chaussée de Bruxelles

Basse-Wavre

Bois de Beumont

Bois des Vallées

Rue de Wavre

Rue Sainte-Anne

Wavre

5 Rixensart

E411

6 Ottignies

N239

N268

N238

Rue des Combattants

N239

Avenue de Chénimont

Avenue Chevalier

N25

Rue de la Haie

Rue de la Terrienne

Rue Cour Boisacq

6 Wavre

N238

Chaussée de Namur

N243

Avenue Moliere

Wavre Sud

Ruelle A l'Base

Rue du Manoir

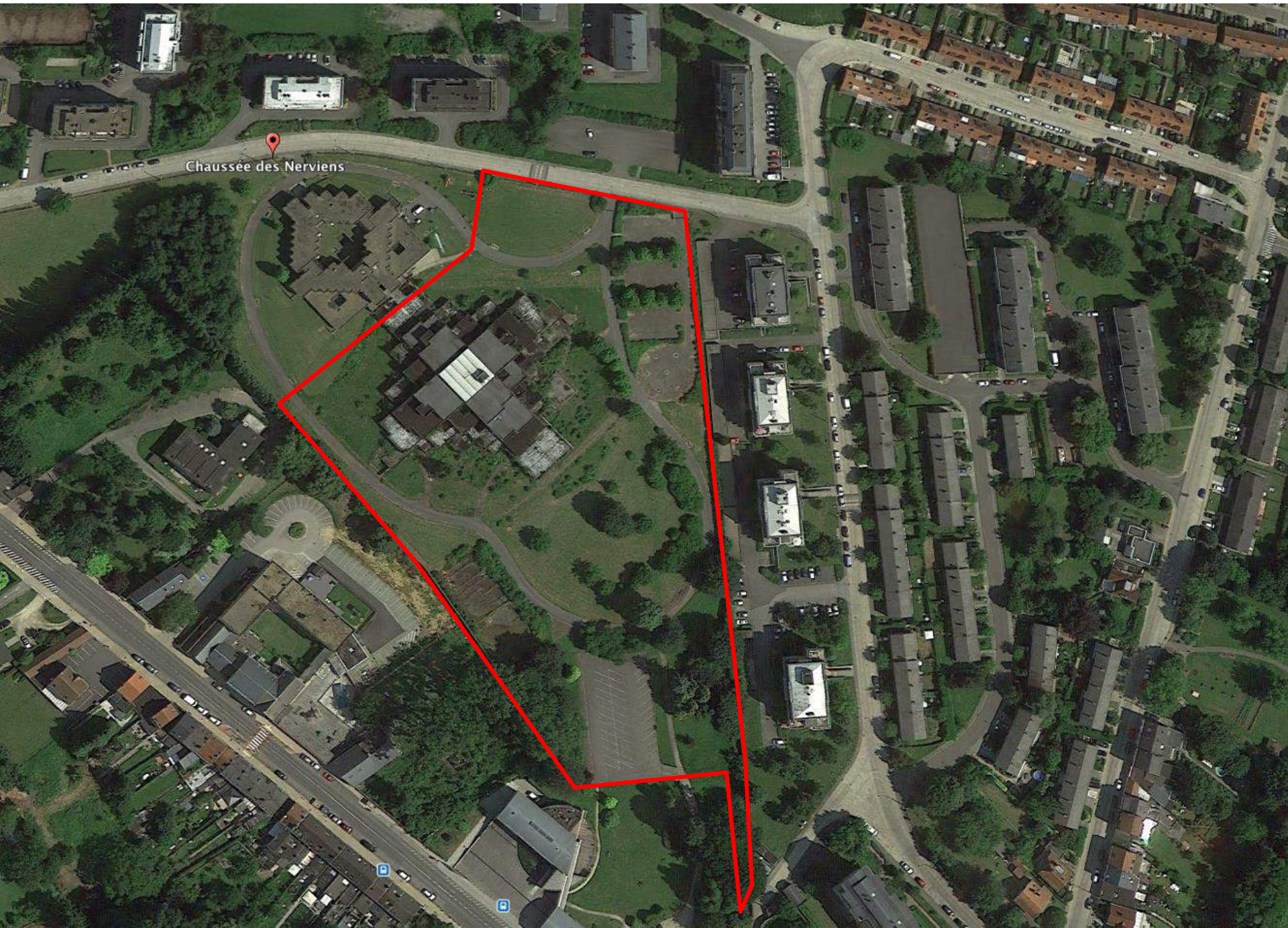
7 Louvain-la-Neuve

Chemin de Louvain

Chemin

Bois des Neulettes

Superficie terrain 2,5 ha



Intentions

ANALYSE DU SITE

1. Une entités parachutée

Décrochement par rapport à l'environnement
En mauvais état

2. Des qualités

Compacité
Bonne accroche au terrain orienté Sud
Gabarits faibles
Structure solide
Des arbres remarquables

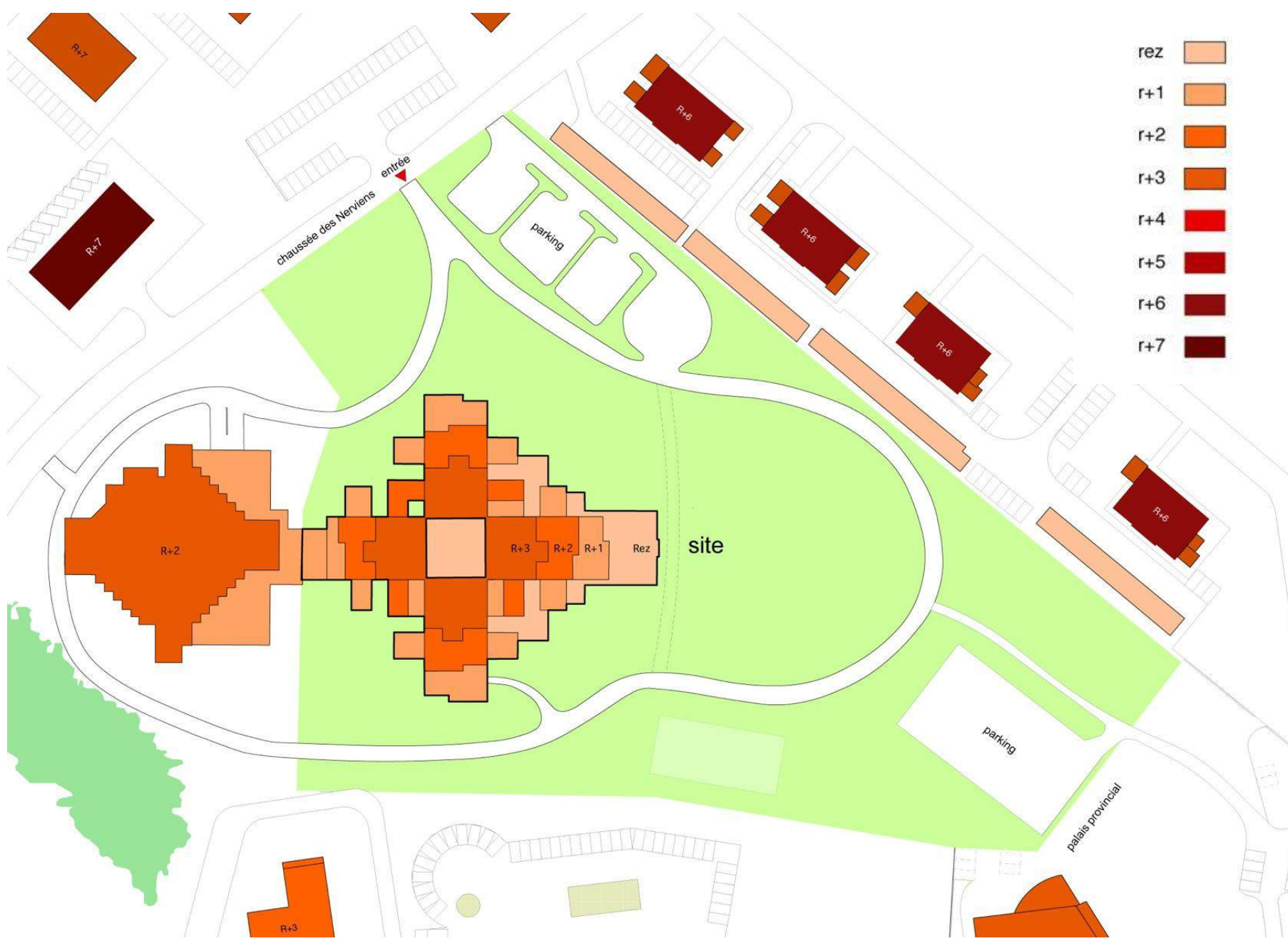
3. Un environnement difficile

Gabarits élevés
Zones résiduelles à l'arrière des blocs imposants



ANALYSE DU SITE

Gabarits



- rez
- r+1
- r+2
- r+3
- r+4
- r+5
- r+6
- r+7

Le Projet:

Conserver et rénover, raccrocher le bâtiment au tissu existant

- Raccordements:
- Aux bâtiments voisins: alternance du bâti et du vide
 - dégagant des vues au bénéfice de tous



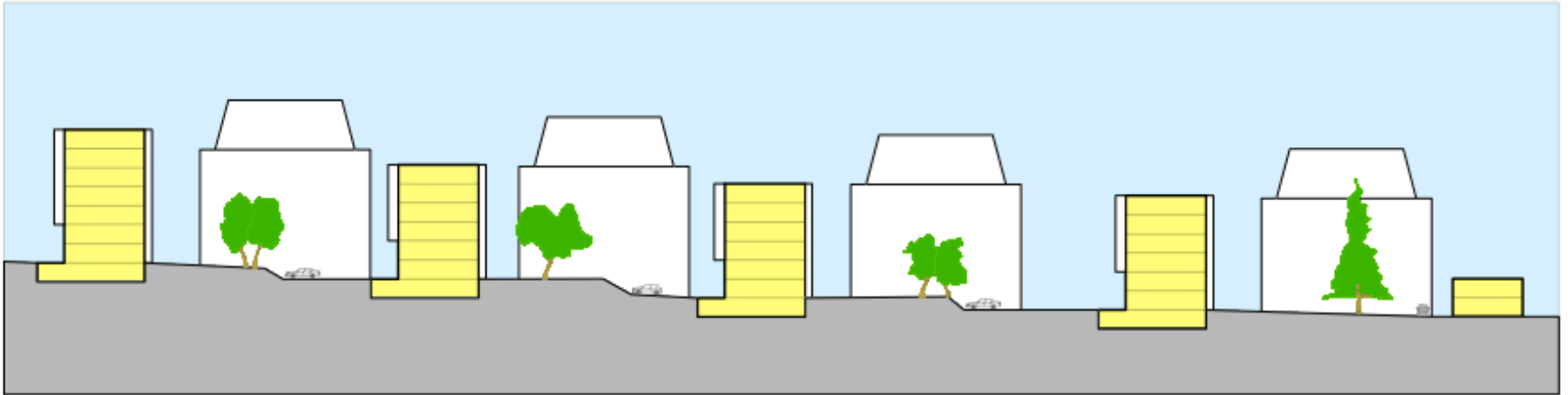
rez	
r+1	
r+2	
r+3	
r+4	
r+5	
r+6	
r+7	

Chaque élément a une vue sur l'espace vert.
Les espaces extérieurs de jardins privés sont orientés sud.
Le phasage est aisé.

Le Projet:

Raccordements:

- Aux gabarits : le rapport en coupe avec les immeubles voisins



Le Projet:

Raccordements:
- Aux voiries: nouveau système viaire

- nouvelle voirie auto+trottoir 
- dalles béton/gazon 
- nouvelle voirie piétonne 
- circuit pompier 



Le Projet:

Raccordements:

- Aux terrain : espaces publics, collectifs et privés
- À la déclivité : marquer le bas du site par la présence de l'étang et accentuer la perspective par la disposition des immeubles
- À la végétation existante

- nouvelle voirie
- dalles béton/gazon
- jardin privé
- espace jardin public
- aire de parking
- étang / bassin d'orage
- potager collectif



Le Projet:

Raccordements:

- Au quartier : prévoir et réorganiser les places de parking



- nouvelle voirie auto+trottoir
- dalles béton/gazon
- nouvelle voirie piétonne
- circuit pompier
- parking extérieur
- parking sous terrain

102 places en extérieurs et 138 places intérieurs

Le Projet:

PLAN D'IMPLANTATION GENERALE







Logements

Tableau de surfaces

Réhabilitation du site Folon:

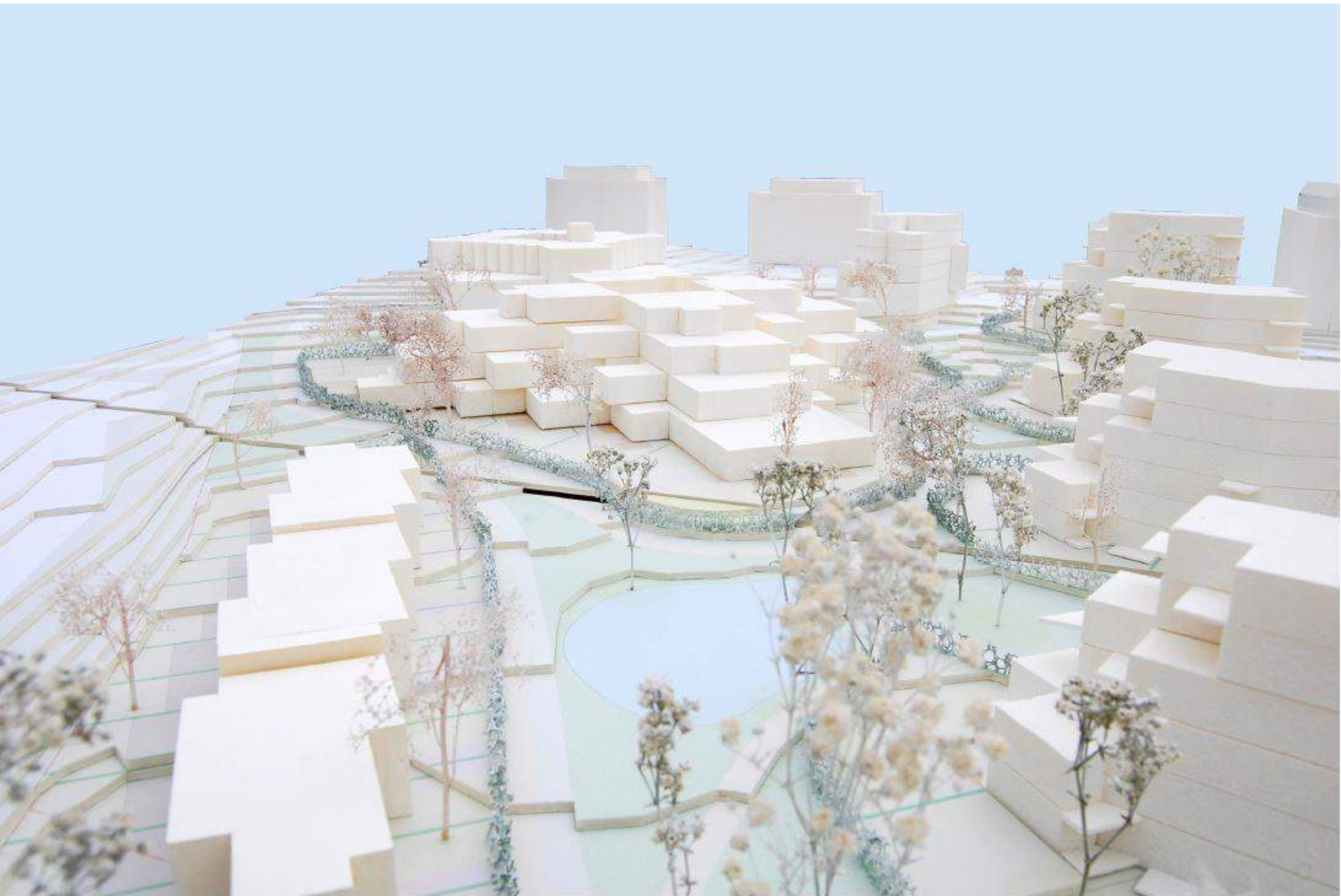
1er phase: -150 logements (dont 50 rénovés et 16 maisons)
- crèche 300m²

2^e phase (éventuelle): - 25 logements

Parking Sous-sols: 138 places

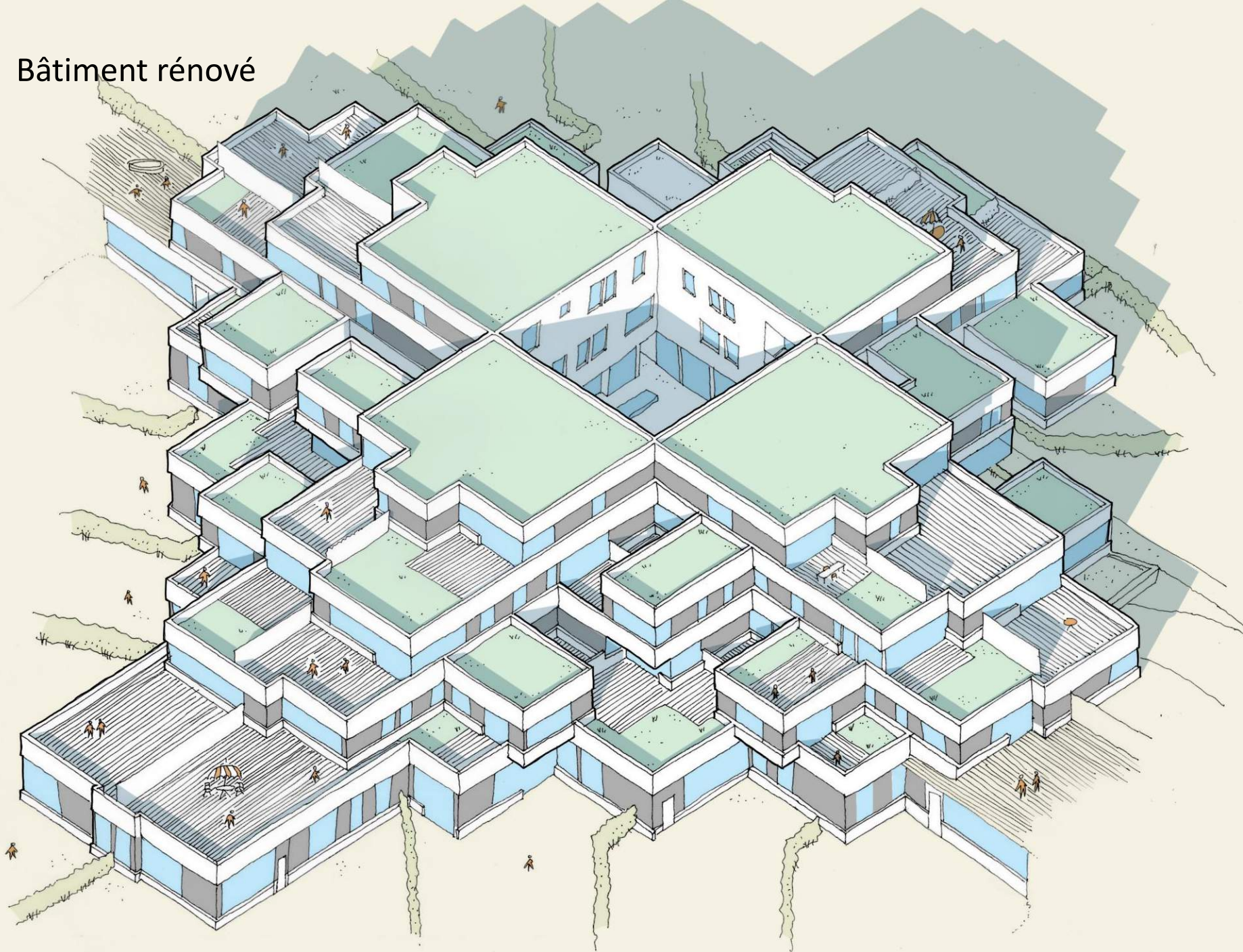
Parking extérieurs: 102 places

Surface communs extérieur: 6 121m²

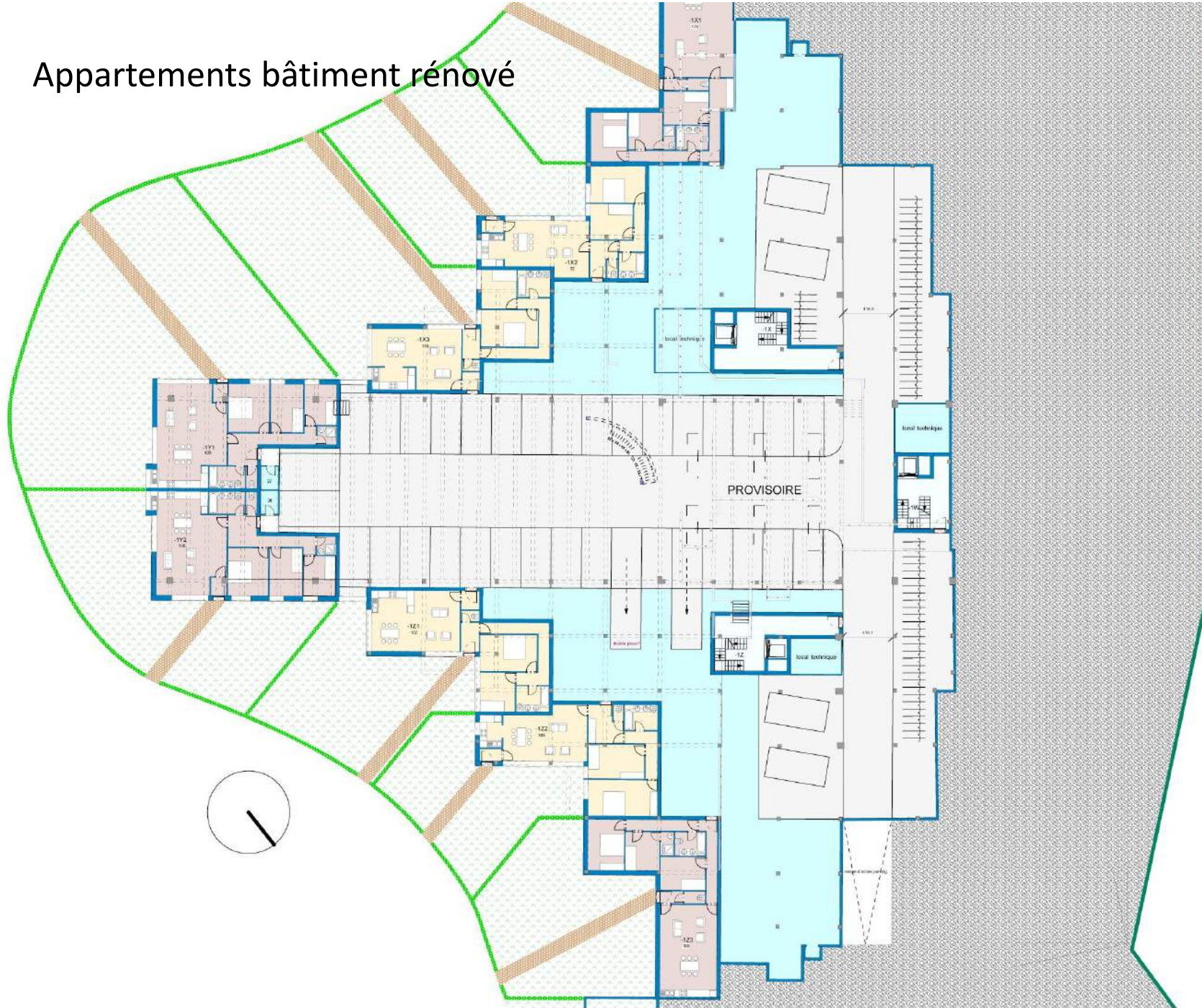


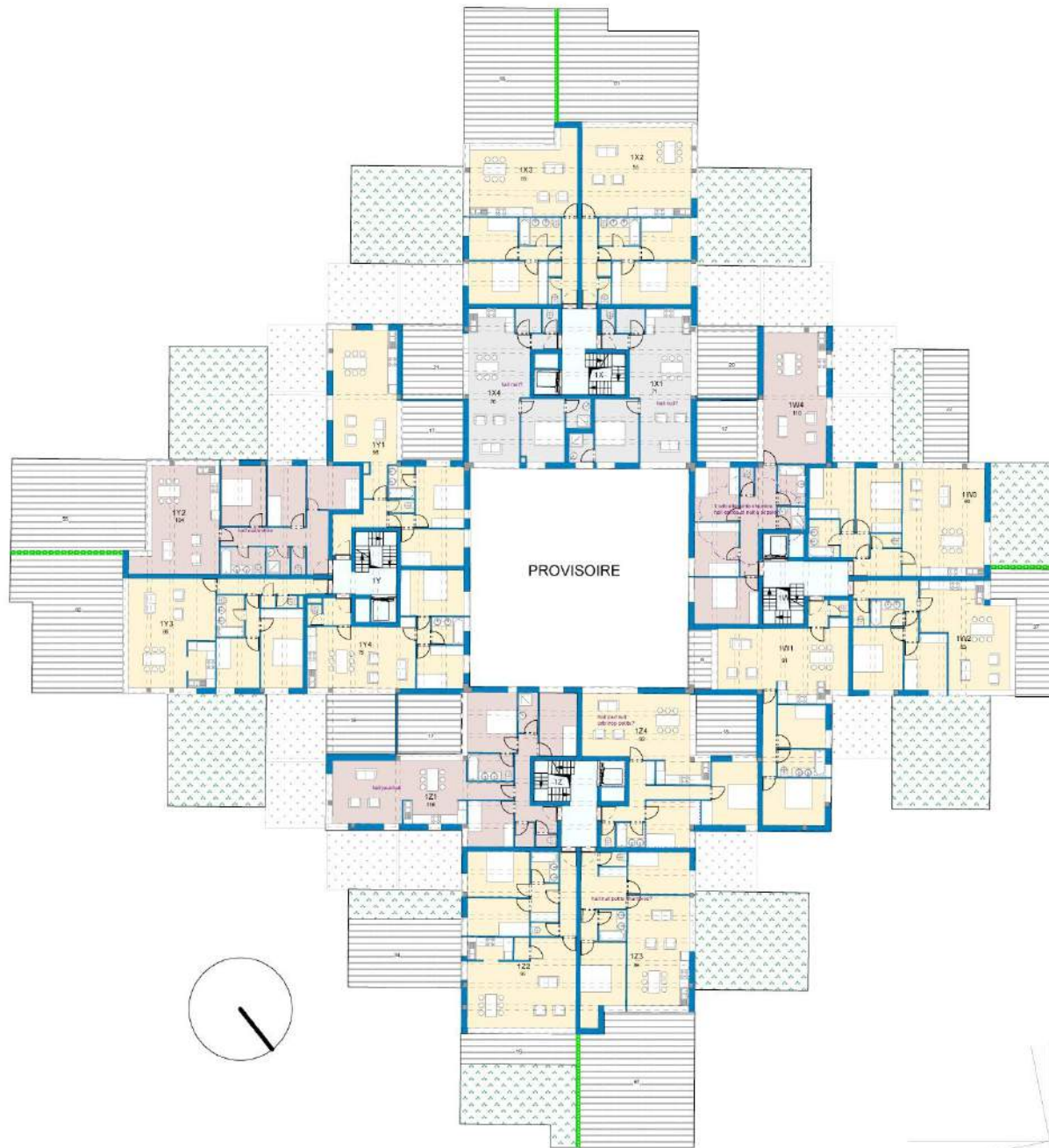


Bâtiment rénové

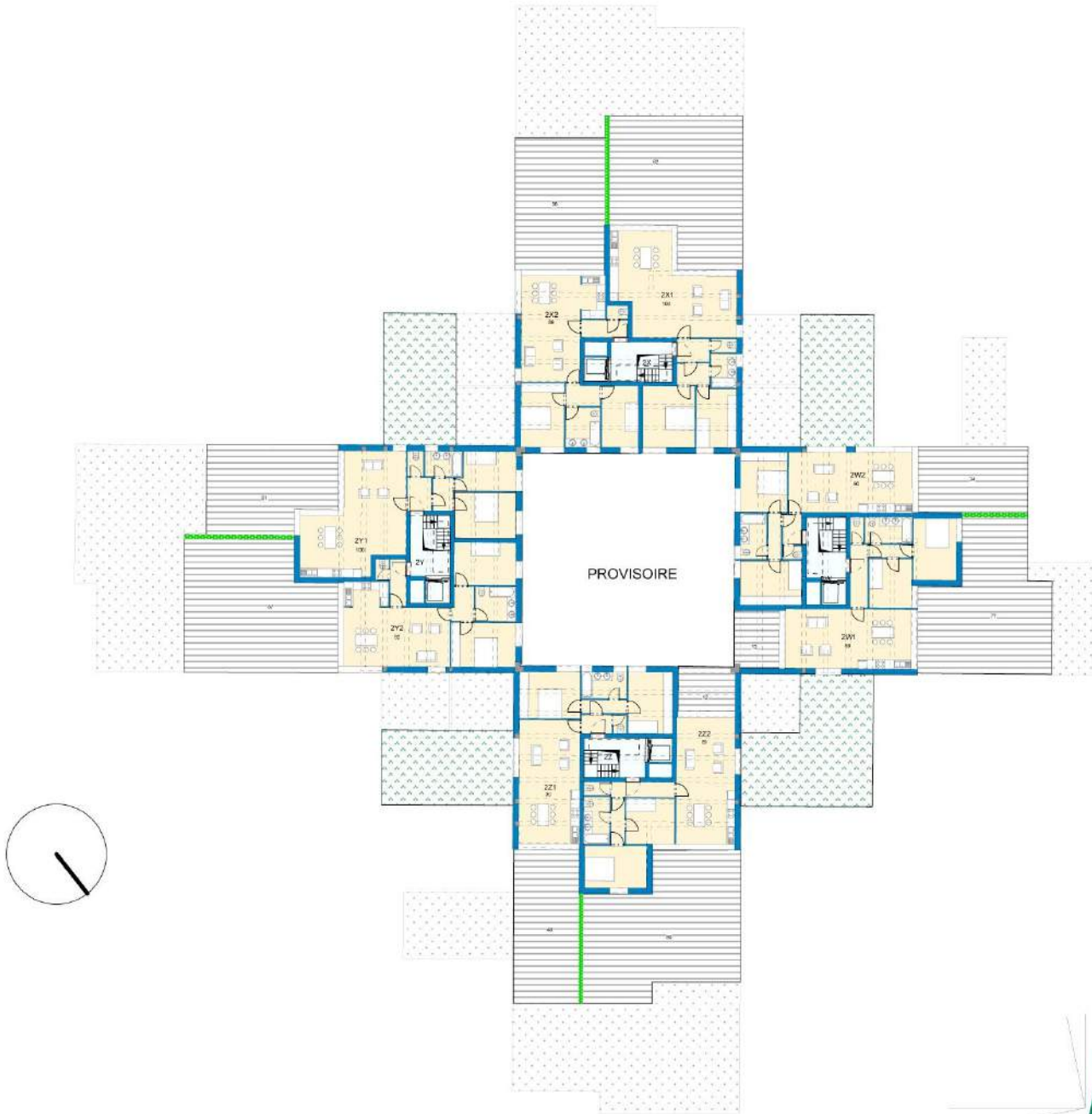


Appartements bâtiment rénové





1^{er} étage



2^e étage

Appartements bâtiments neufs

PROVISOIRE



Rez-de-chaussée

PROVISOIRE

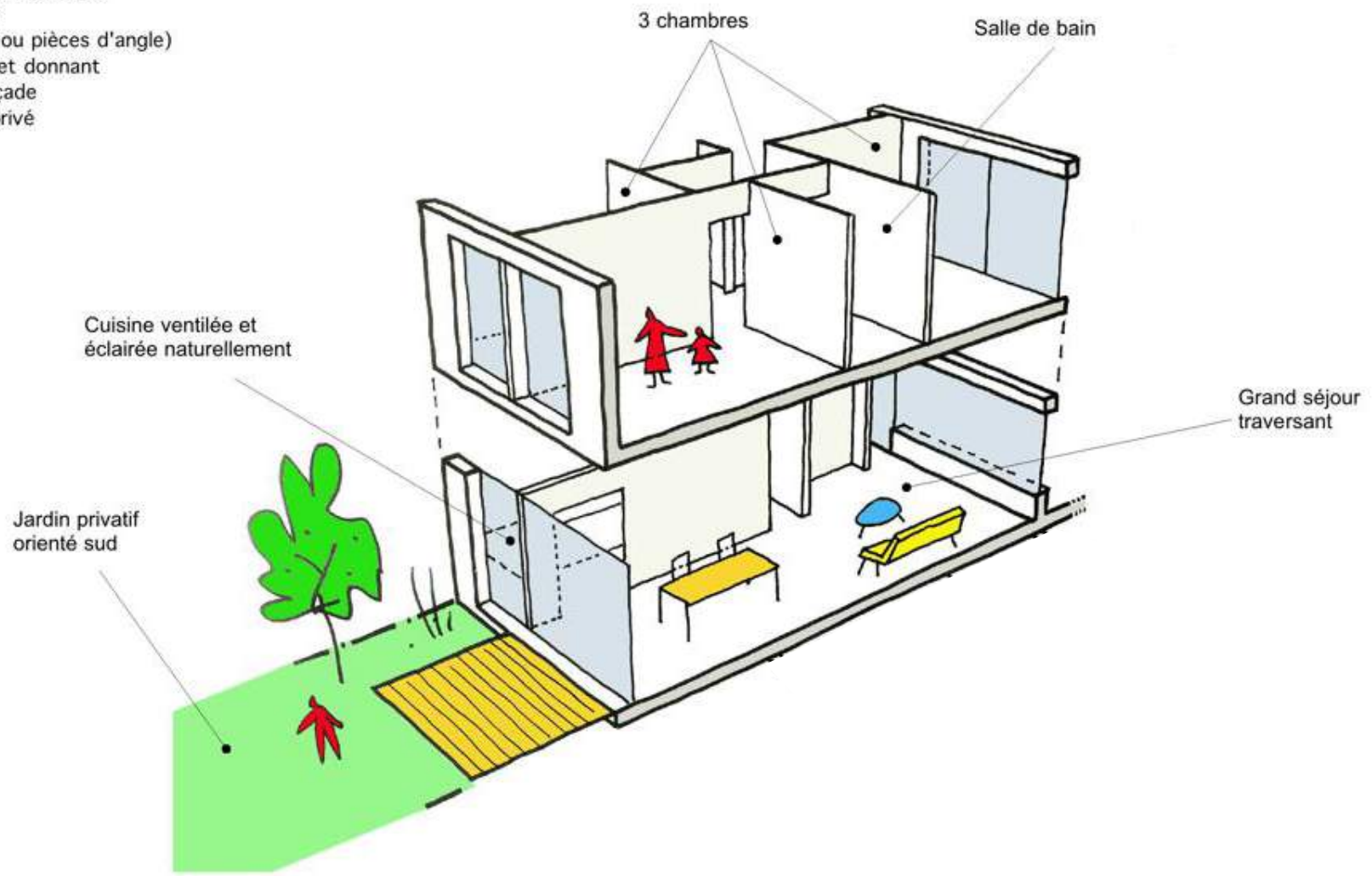


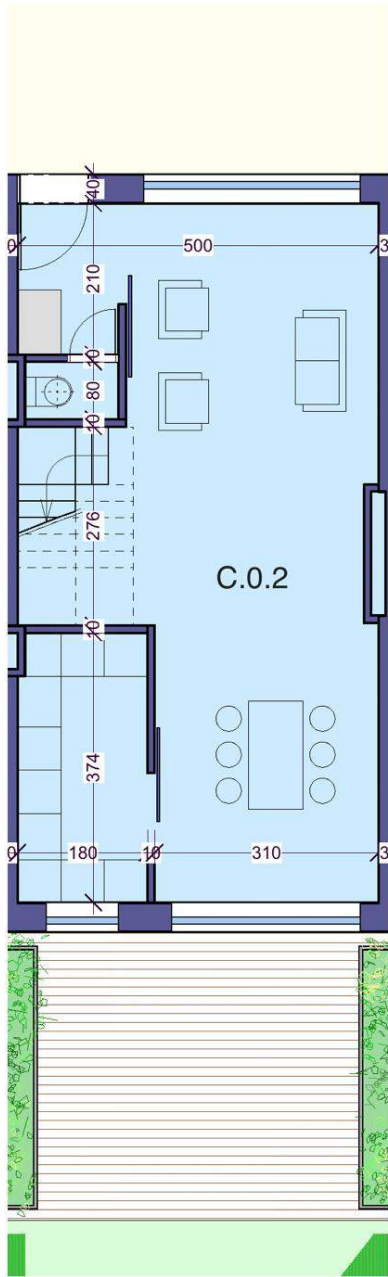
4^e étage

Maisons unifamiliales

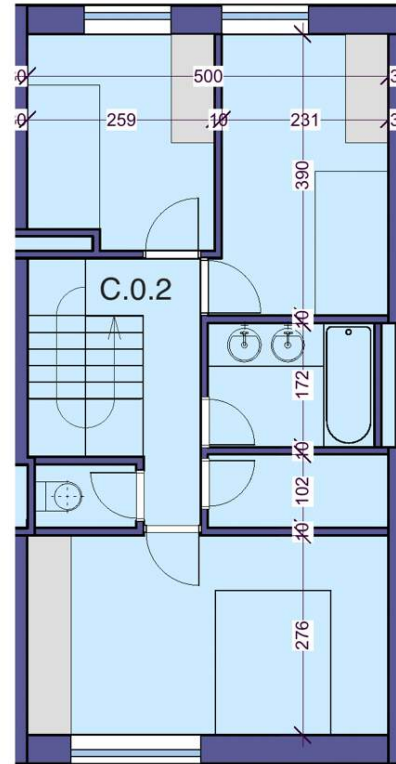
Tous les logements comprennent:

- des espaces de vie bien orientés
- plusieurs orientations (espaces traversants ou pièces d'angle)
- une cuisine fermable et donnant directement sur la façade
- un espace extérieur privé (jardin / terrasses)
- un parking





PROVISOIRE



Rez-de-chaussée

1er étage

Durable

DEVELOPPEMENT DURABLE

Structure des bâtiments

Les poutres, colonnes, murs et dalles seront réalisés en matériaux lourds de manière à présenter une grande inertie thermique afin de capter et stocker au mieux les rayons solaires ainsi que les différentes sources de chaleur intérieures, et de les redistribuer ensuite de manière passive en période froide, tout en réduisant les surchauffes en été.

Mobilité/accessibilité :

Des chemins piétons et cyclistes seront aménagés en site propre. Les différentes parties du site sont accessibles aux PMR pour lesquels des logements adaptés sont prévus.

Volumétrie

La découpe du gabarit bâti favorise l'ensoleillement et les vues.

Gestion de l'eau /toiture verte / étang

Une récupération des eaux de pluie des toitures est prévue. Les eaux de ruissellements sont reprises par une noue alimentant un étang (bassin d'orage). Ainsi l'engorgement des égouts et les frais de traitement dans les stations d'épuration sont éliminés.

Apports solaires

La nouvelle disposition des appartements est réalisée de manière à favoriser les apports solaires. La toiture est prévue pour accueillir des panneaux solaires thermiques & photovoltaïques.

Entretien/maintenance

Les espaces communs intérieurs sont réduits à leurs tailles minimum. Les espaces extérieurs sont principalement privatifs (jardins privés & potagers) ne demandant pas de maintenance. Les places publiques seront pourvues de végétation nécessitant peu d'entretien et constituées de matériaux adaptés aux conditions d'usage.

Basse énergie et passif

Les immeubles seront au minimum de type «basse énergie». Suivant un audit et une étude de faisabilité, il pourra être envisagé d'augmenter ces performances en visant le passif pour une partie des logements.

Perméabilité et paysage

Afin de préserver la zone de pleine terre pour y aménager un parc, le projet prévoit d'implanter le parking habitants en-dessous des logements. Le parking visiteur est aménagé dans des zones perméables extérieures.

Rénovation bâtiment existant

Le bâtiment est rénové en ouvrant le patio central et en agrandissant les petits patios afin d'éclairer au mieux tous les appartements. Ceux-ci bénéficient au minimum de deux orientations à l'exception de quelques rares studios.

BUDGET, PHASAGE & PARTICIPATION

1) Budget et planning
De nombreux projets de logements ont été réalisés au sein du bureau Blondel pour des pouvoirs publics. Chaque projet a relevé le pari difficile du logement social : des logements de qualité, dans les limites budgétaires et de planning.

2) Phasage
L'implantation des bâtiments permet très facilement divers phasages:
Rénovation/Construction
Rénovation/Construction phasée par bâtiment

3) Participation/concertation
Ce couple participation/concertation est indispensable afin que le projet se développe en symbiose avec l'ensemble des intervenants. Les formes de concertation doivent être multiples et diversifiées : comité d'accompagnement, mises à jour de l'avancement, réunions d'information, ...

QUARTIERS DURABLE

L'objectif est de respecter 25/25 points du référentiel quartiers durables



Eclairage

L'éclairage naturel est privilégié, celui-ci est complété par un éclairage artificiel convivial et efficace énergiquement (appareil et commande)

Compacité

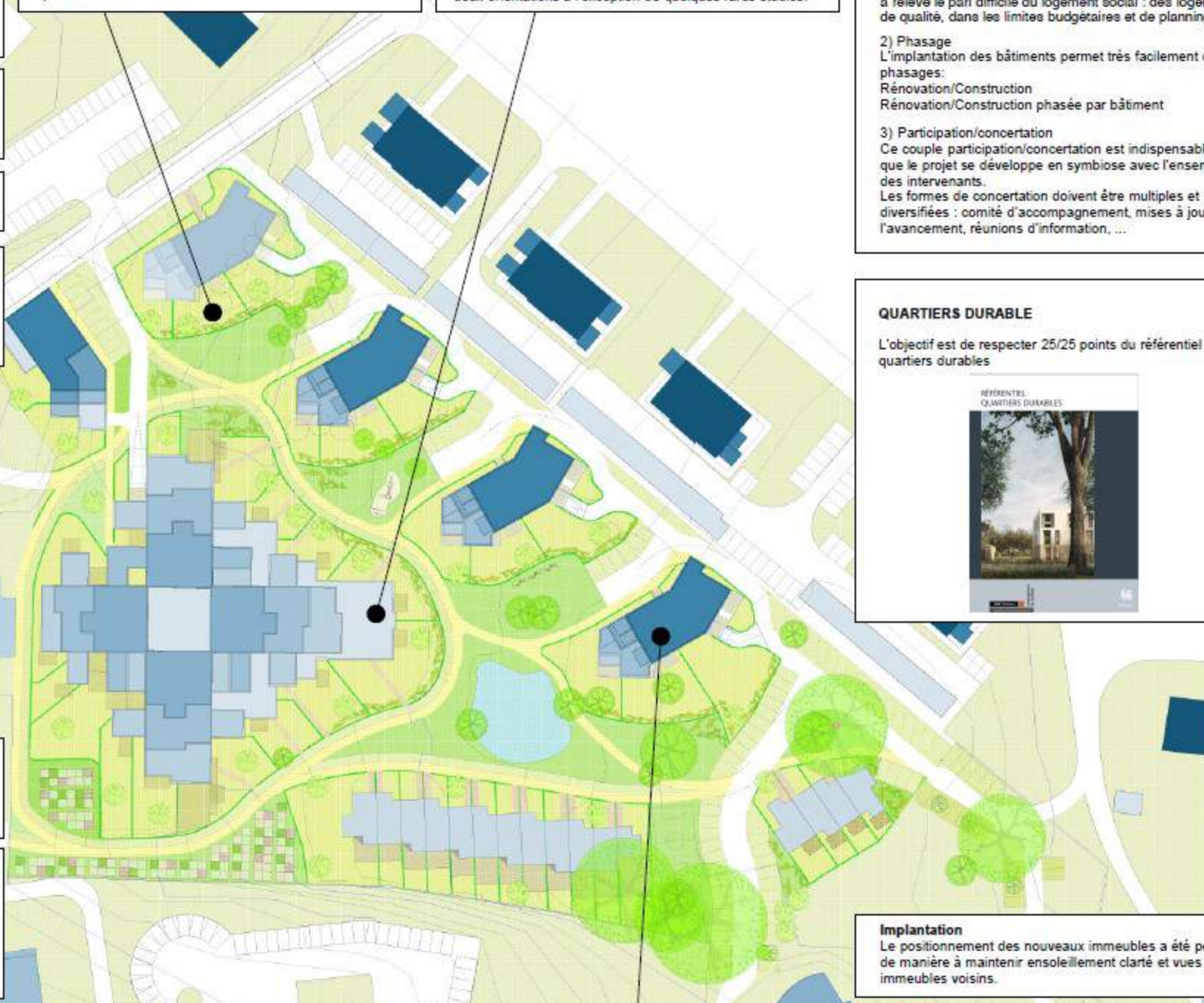
Les volumes proposés sont simples et compacts, avec un minimum de surface commune de circulation.

Ventilation

Les différentes typologies donnent la préférence aux logements à double ou à triple orientation, ce dispositif empêche la surchauffe en favorisant la ventilation naturelle. Le groupe de ventilation à récupération de chaleur (double-flux) assure la ventilation en hiver.

Implantation

Le positionnement des nouveaux immeubles a été pensé de manière à maintenir l'ensoleillement clarifié et vues des immeubles voisins.



Le Projet:

PLAN D'IMPLANTATION GENERALE







6. Séance de questions/réponses

