

# Réunion citoyenne en ligne 14 septembre 2020



## Présentation de 2 projets immobiliers

14 octobre 2020

Commune des Bons Villers



# Introduction

- Accueil & remerciements
- Réunion numérique (car COVID-19)
- **Thème de la réunion** : présentations de 2 projets  
(« Ottimo » et « Lime immo-singelinvest »)
- **Buts de la réunion** : informer et entendre remarques
- **Participation citoyenne** : importante dans tous
- Réunion : **90' & questions-réponses en fin de réunion**



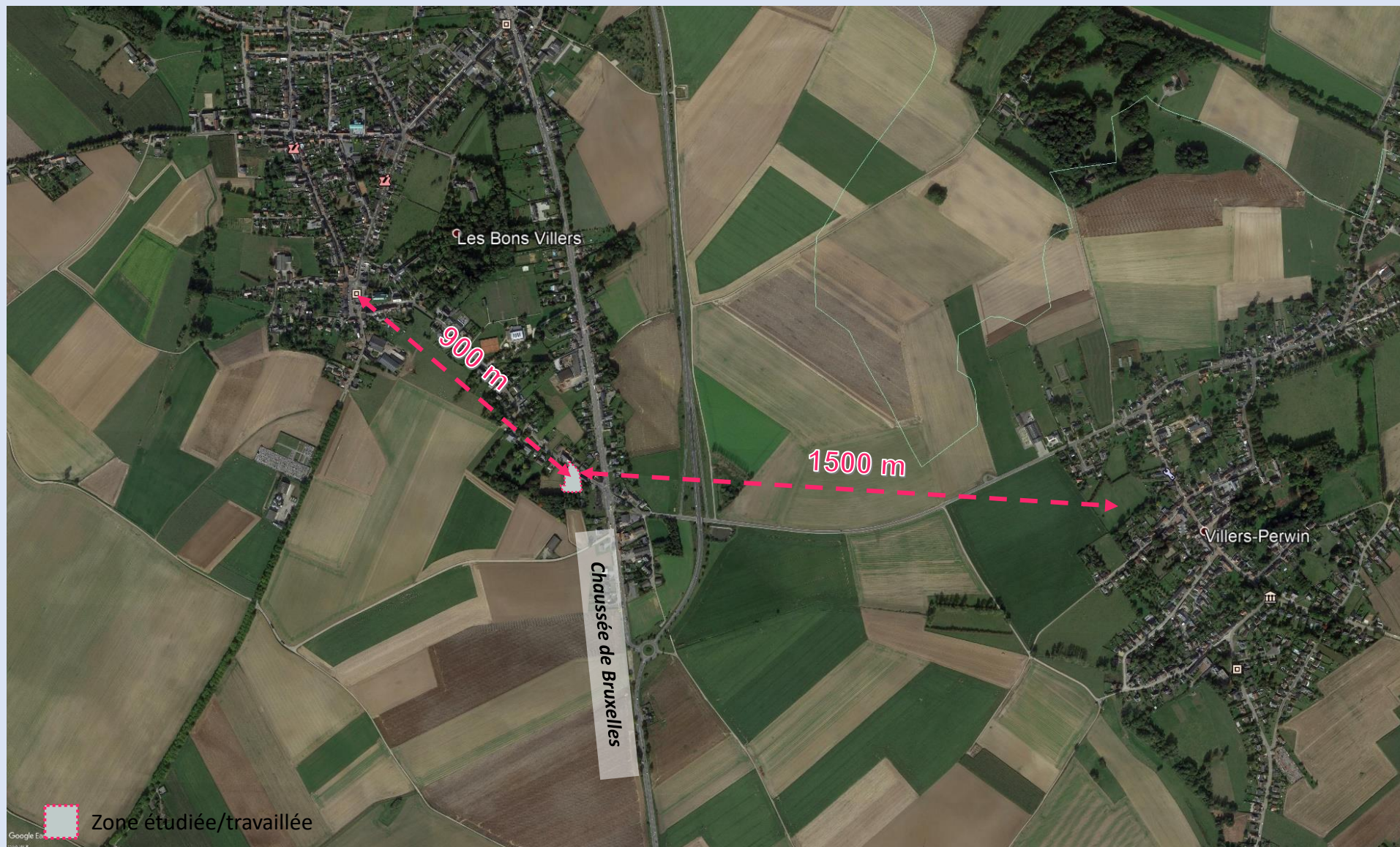
1. « OTTIMO »



# Projet de constructions groupées à Frasnes-lez-Gosselies



# LOCALISATION



^ Nord



Zone étudiée/travaillée



14/10/2020

Projet de constructions groupées à Frasnes-lez-Gosselies



**CAMIMAX**  
— IMMOBILIERE —

**DR(EA)<sup>2</sup>M**



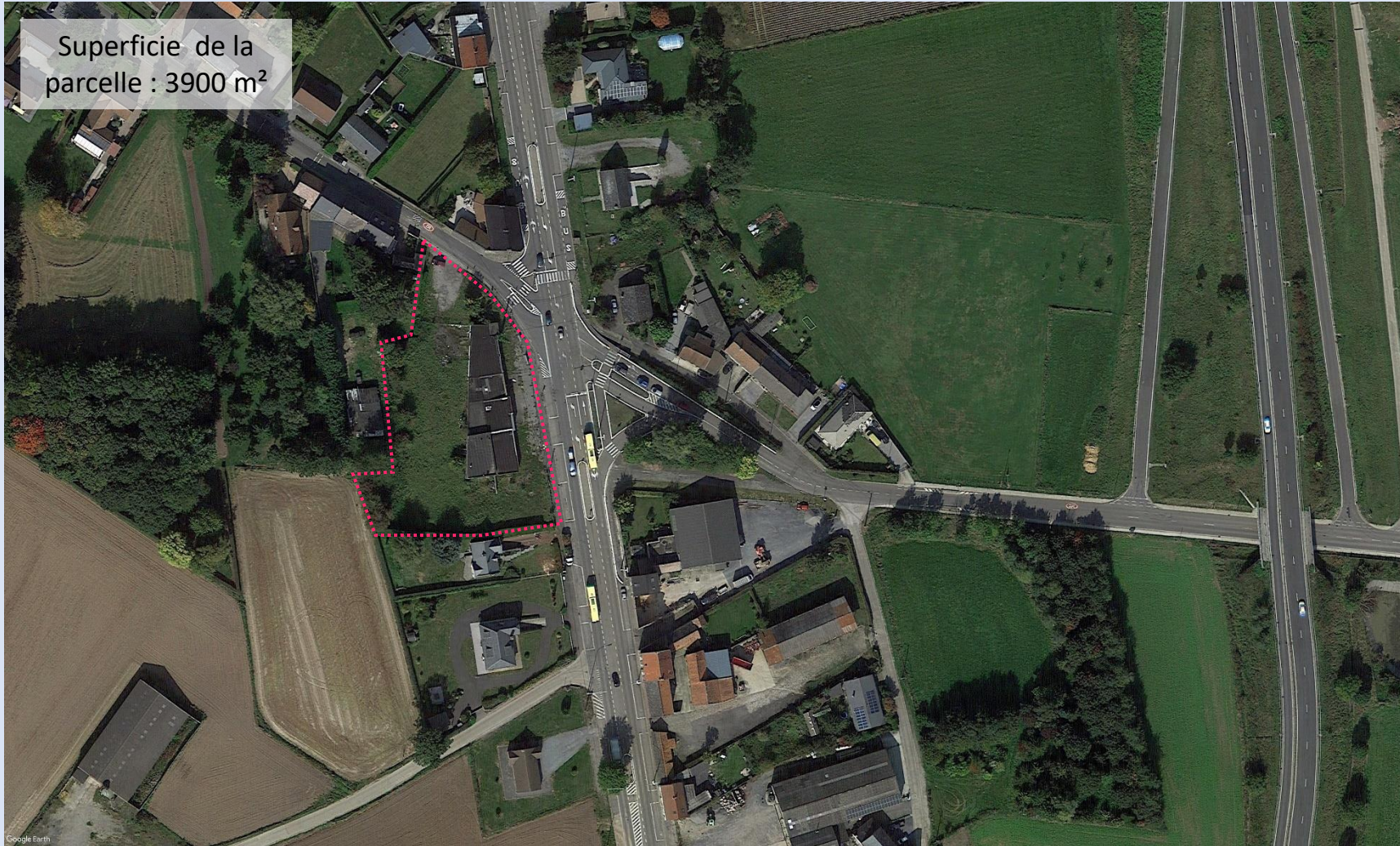
# VUE AÉRIENNE



14/10/2020  
Projet de constructions groupées à Frasnes-lez-Gosselies



# VUE AÉRIENNE



Superficie de la  
parcelle : 3900 m<sup>2</sup>

^ Nord



14/10/2020

Projet de constructions groupées à Frasnes-lez-Gosselies



**CAMIMAX**  
— IMMOBILIERE —

**DR(EA)<sup>2</sup>M**



# PHOTOS — CHAUSSÉE DE BRUXELLES



^ Nord

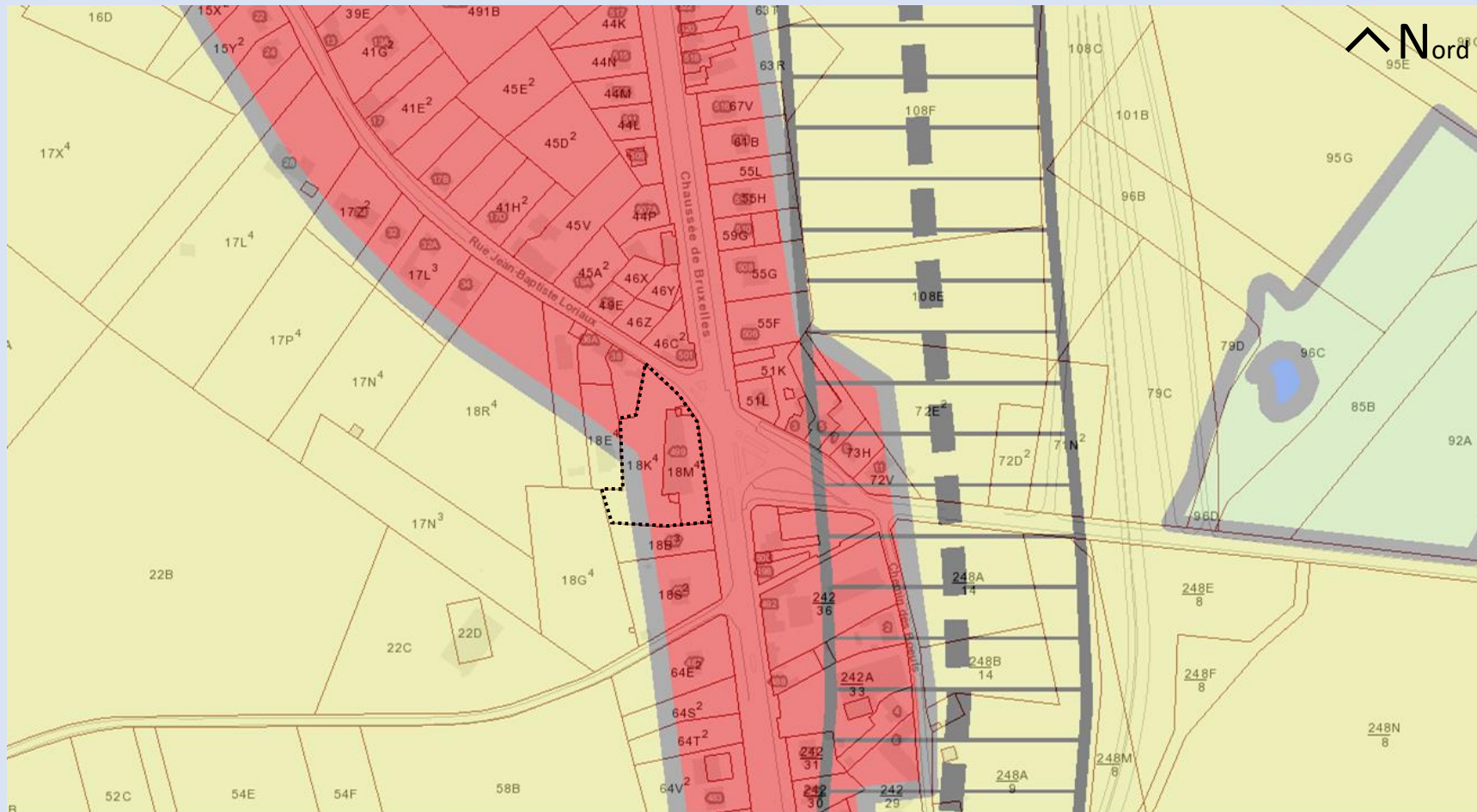


# PHOTOS – CONTEXTE PROCHE



^ Nord

# PLAN DE SECTEUR



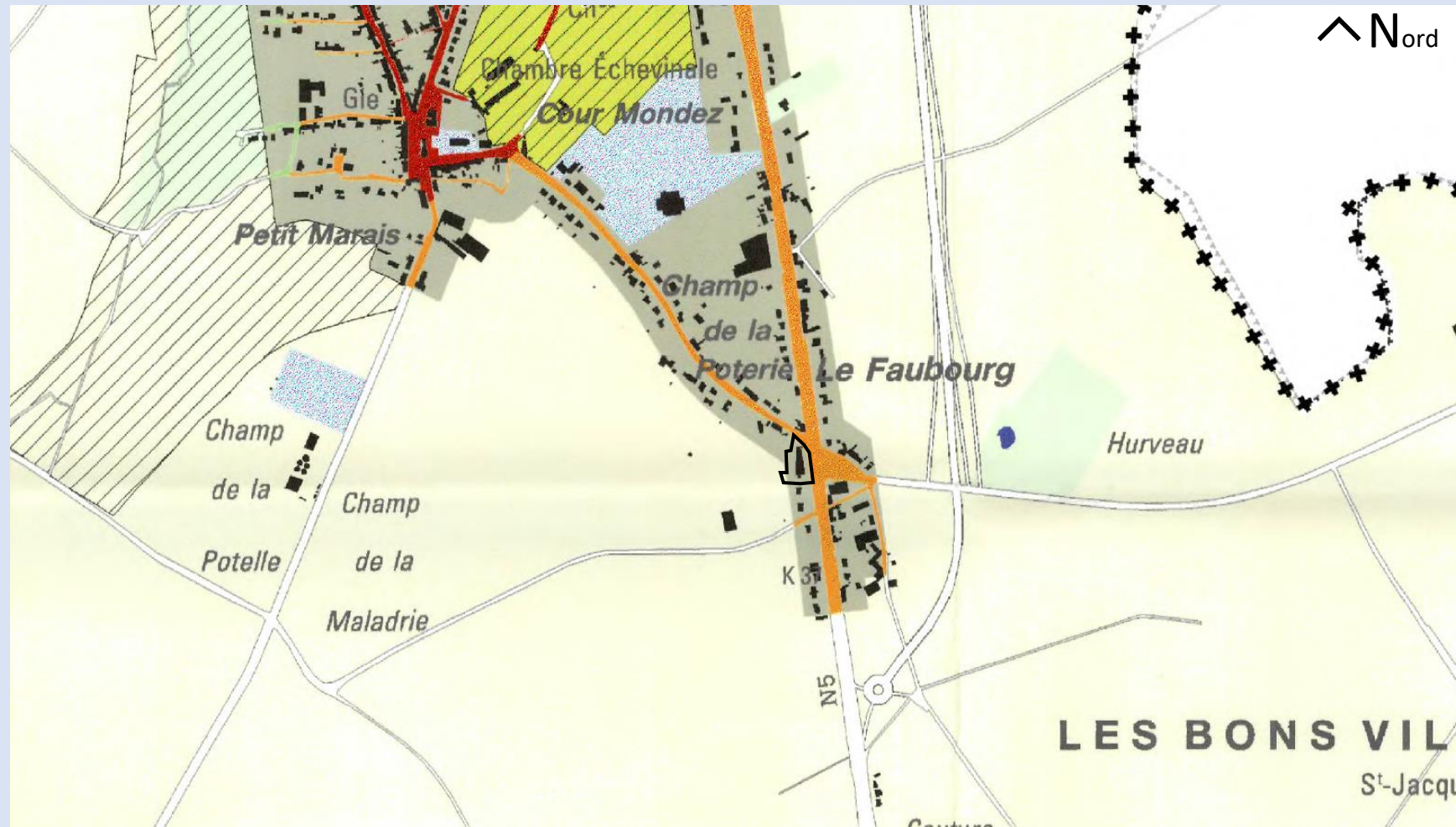
- Zone d'habitat
  - Zone agricole
  - Zone d'espaces verts
  - Plan d'eau
- Zone étudiée/travaillée

■ ■ ■ ■ 14/10/2020

■ ■ ■ ■ Projet de constructions groupées à Frasnes-lez-Gosselies



# SCHÉMA DE STRUCTURE COMMUNAL



MESURES D'AMENAGEMENT RELATIVES AUX ZONES DESTINEES A L'URBANISATION

Zones d'habitat et d'habitat à caractère rural

Pôles principaux

(Frasnes-lez-Gosselies, Mellet)

zone résidentielle

14/10/2020

Projet de constructions groupées à Frasnes-lez-Gosselies

**CAMIMAX**  
— IMMOBILIERE —

**DR(EA)<sup>2</sup>M**

DEVELOPPEMENT RECHERCHE ENVIRONNEMENT ENERGIE ARCHITECTURE AMENAGEMENT MOBILITE



# PLAN DE CIRCULATION



## LIMITES ADMINISTRATIVES

- Zone destinée à l'urbanisation
- Limite communale de Les Bons Villers

## HIÉRARCHIE DU RÉSEAU

- autoroute
- route de transit
- route de liaison
- route de collecte
- route de desserte

## MOBILITÉ DOUCE

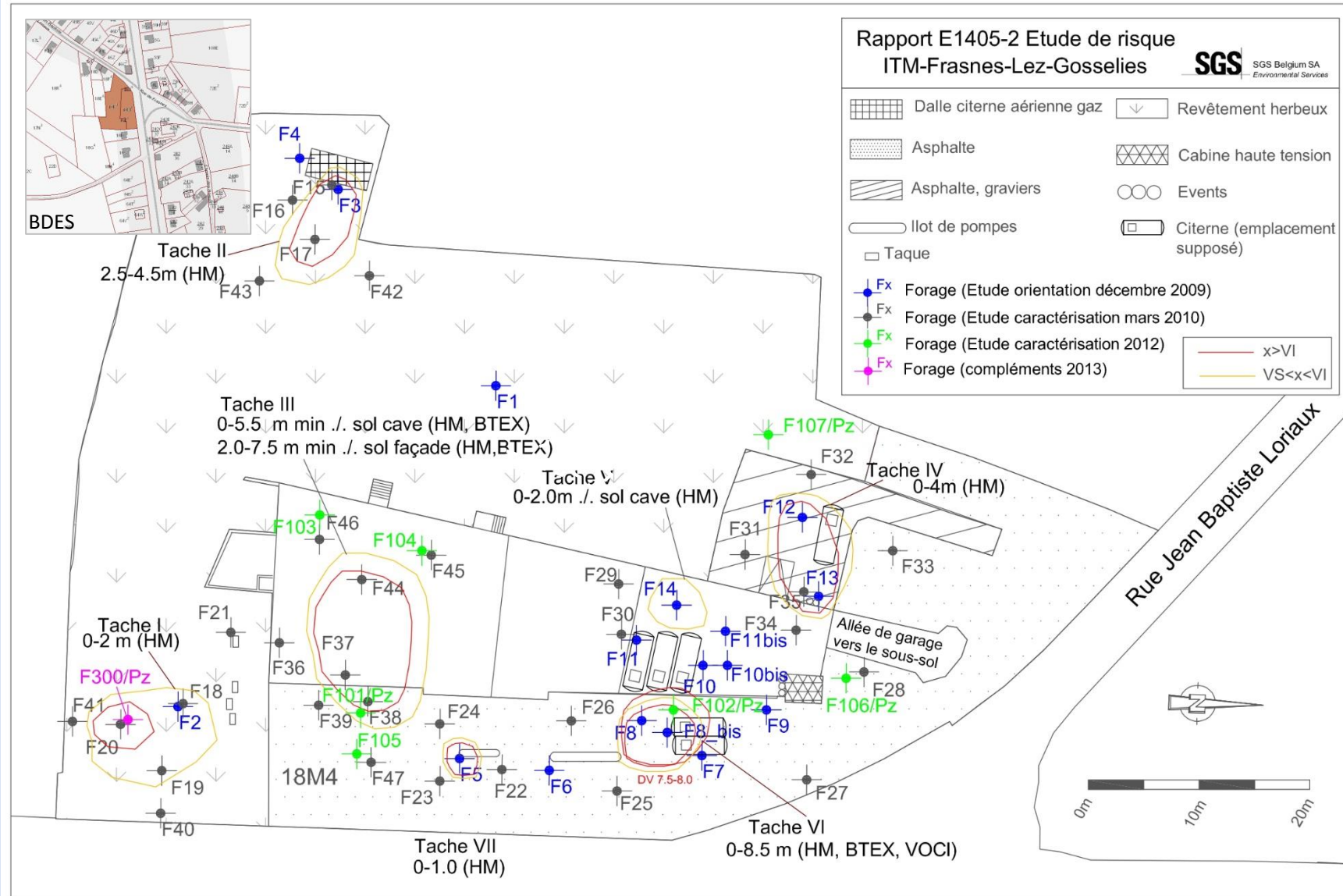
- piste cyclable existante
- piste cyclable projetée
- mixité avec la circulation, en agglomération
- chemin réservé (F99c) existant
- chemin réservé (F99c) projeté

14/10/2020

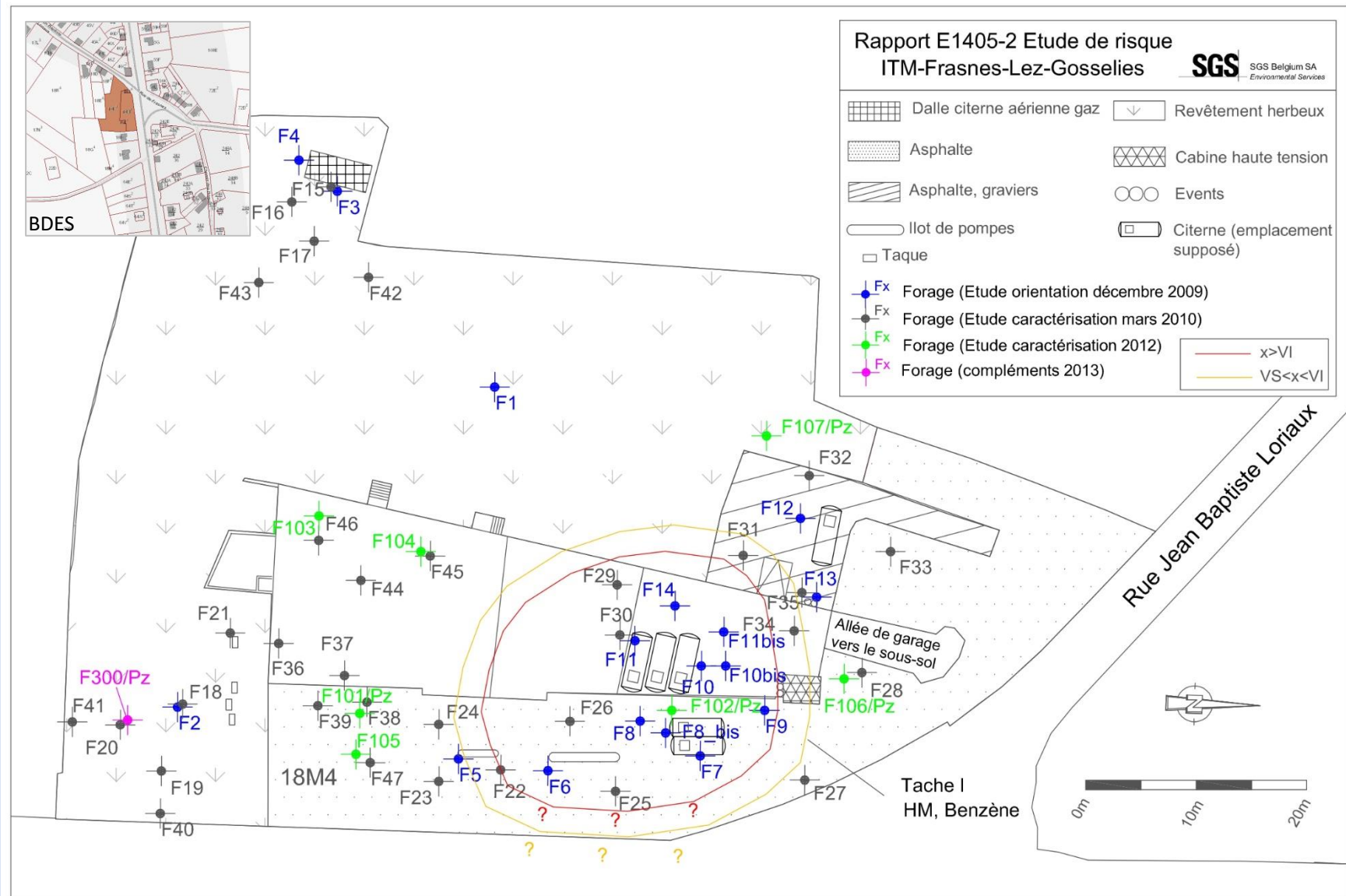
Projet de constructions groupées à Frasnes-lez-Gosselies



# ÉTUDE DE POLLUTION



# ÉTUDE DE POLLUTION



14/10/2020  
Projet de constructions groupées à Frasnes-lez-Gosselies

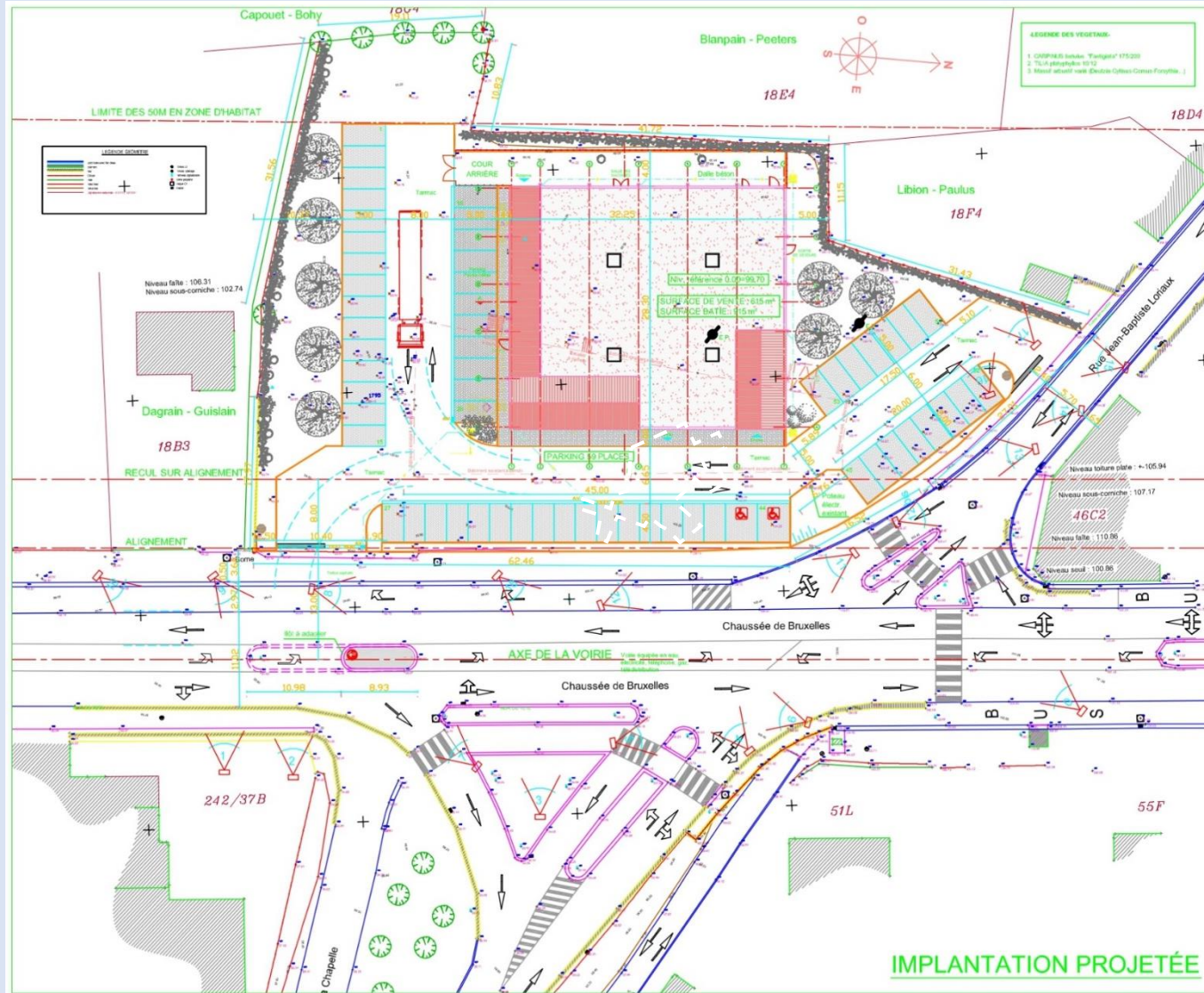
CAMIMAX  
IMMOBILIERE

DR(EA)<sup>2</sup>M

DEVELOPPEMENT RECHERCHE ENVIRONNEMENT ENERGIE ARCHITECTURE AMENAGEMENT MOBILITE



# PROJET ANTÉRIEUR – GRANDE SURFACE



IMPLANTATION PROJÉTÉE

**OBJET DE LA DEMANDE**  
Construction d'une surface commerciale



SITUATION

**dooms & associés**  
cabinet d'architectes et d'ingénieurs  
Avenue des Frères de la Charité - 1348 Louvain-la-Neuve  
Tél. 010/47.17.10

**PROVINCE DE HAINAUT  
COMMUNE DE LES-BONS-VILLERS  
SECTION DE FRANES-LEZ-GOSSELIES**

**PROPRIÉTÉ DE S.A. ITM BELGIUM**  
Parc Eraslan Rue du Bosquet n°4 B-1348 LOUVAIN-LA-NEUVE  
Tél. + 010/47.17.10

**OBJET DE LA DEMANDE**  
CONSTRUCTION D'UNE SURFACE COMMERCIALE  
SE A B-6210 FRANES-LEZ-GOSSELIES  
Chaussée de Bruxelles n°499  
Sect. C n° 18K4, 18L4, 18M4, 18N4, 18P4

SITUATION éch.: 1/2500  
IMPLANTATION EXISTANTE 1/200  
IMPLANTATION PROJÉTÉE 1/200  
PROFILS TERRAIN éch.: 1/100

**INDICATEURS**  
02/07/2020  
A. 08/12/2020 : AP  
B. 07/04/2020 : Permis d'urbanisme  
C. 20/01/2019 : Plan projet modifié  
D.  
E.  
F.

L'ARCHITECTE : DOOMS & ASSOCIÉS s.p.r.l.  
inscrit sur la liste de l'Ordre des Architectes de la province de Hainaut

**LE MAÎTRE DE L'OUVRAGE**  
S.A. ITM BELGIUM  
Parc Eraslan Rue du Bosquet n°4 B-1348 L.-L.-N. 010/47.17.10

Le 20/11/2020 Plan n° 1a Dossier n° 2-09-27

14/10/2020  
Projet de constructions groupées à Franes-lez-Gosselies




**CAMIMAX**  
— IMMOBILIÈRE —

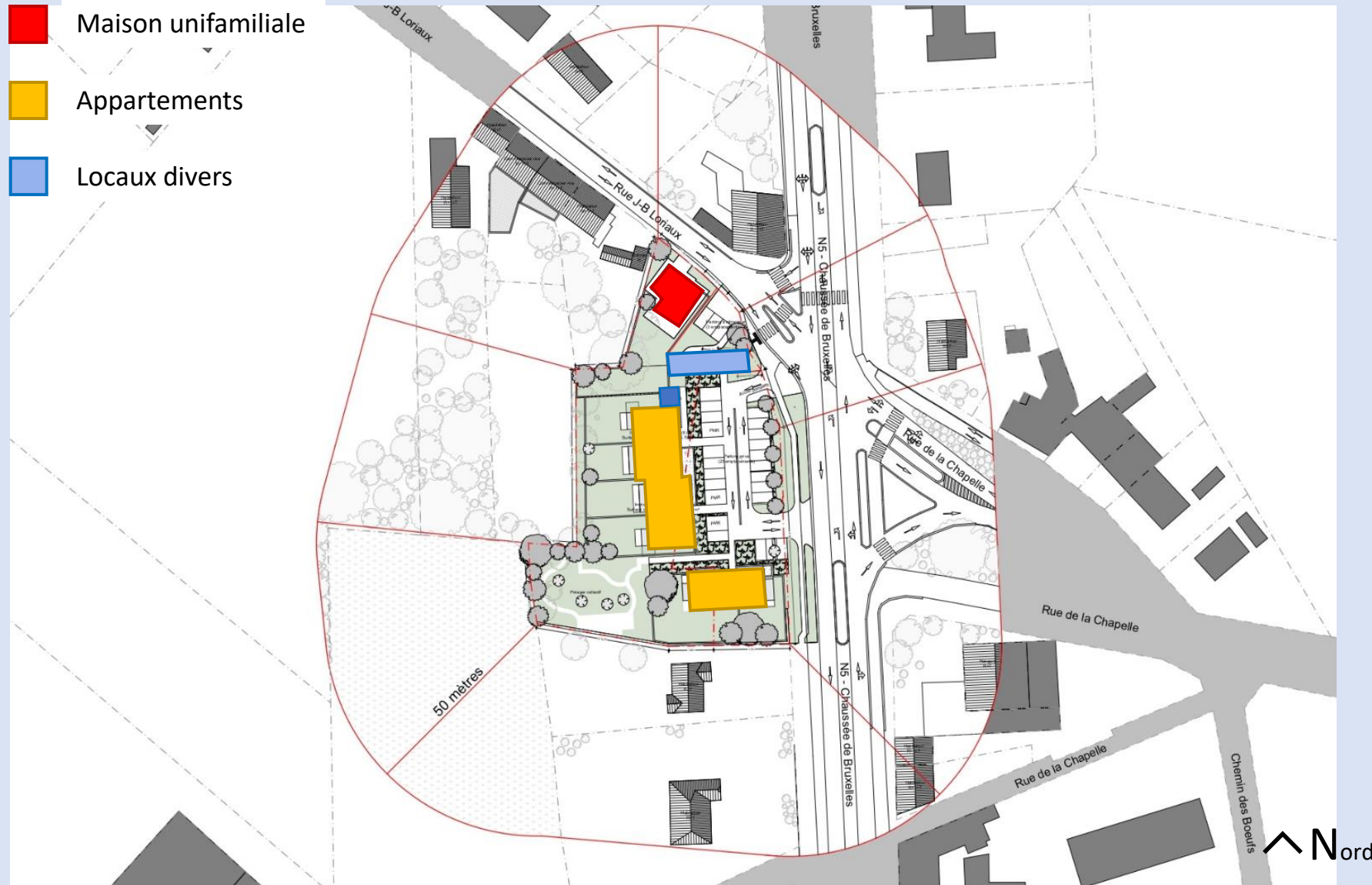
**DR(EA)<sup>2</sup>M**

DEVELOPPEMENT RECHERCHE ENVIRONNEMENT ENERGIE ARCHITECTURE AMENAGEMENT MOBILITE



# IMPLANTATION – TYPOLOGIES DE BÂTI

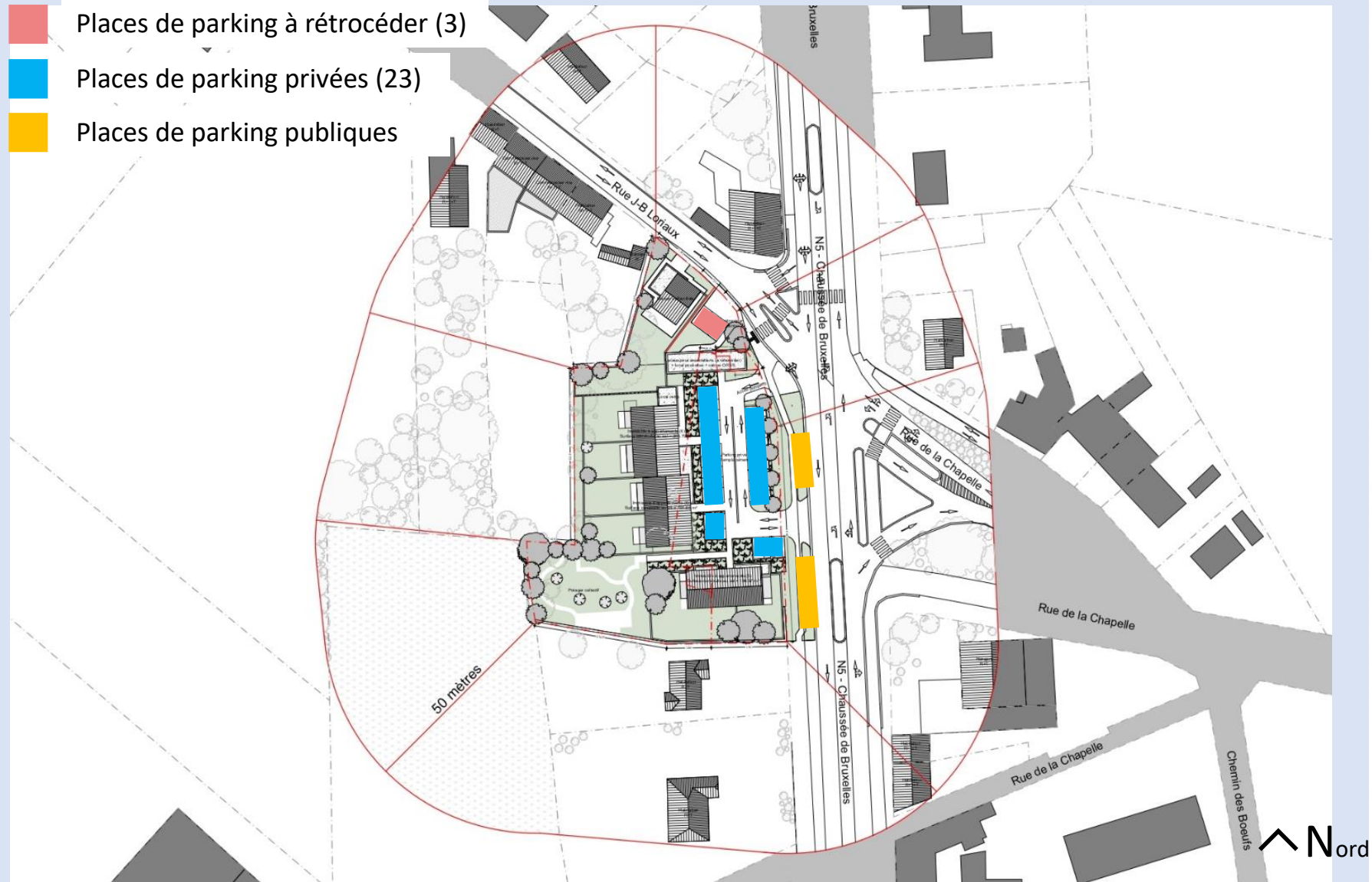
-  Maison unifamiliale
-  Appartements
-  Locaux divers





# IMPLANTATION — OFFRE DE STATIONNEMENT

- Places de parking à rétrocéder (3)
- Places de parking privées (23)
- Places de parking publiques



14/10/2020

Projet de constructions groupées à Frasnes-lez-Gosselies

**CAMIMAX**  
— IMMOBILIERE —

**DR(EA)<sup>2</sup>M**





DEVELOPPEMENT RECHERCHE ENVIRONNEMENT ENERGIE ARCHITECTURE AMENAGEMENT MOBILITE

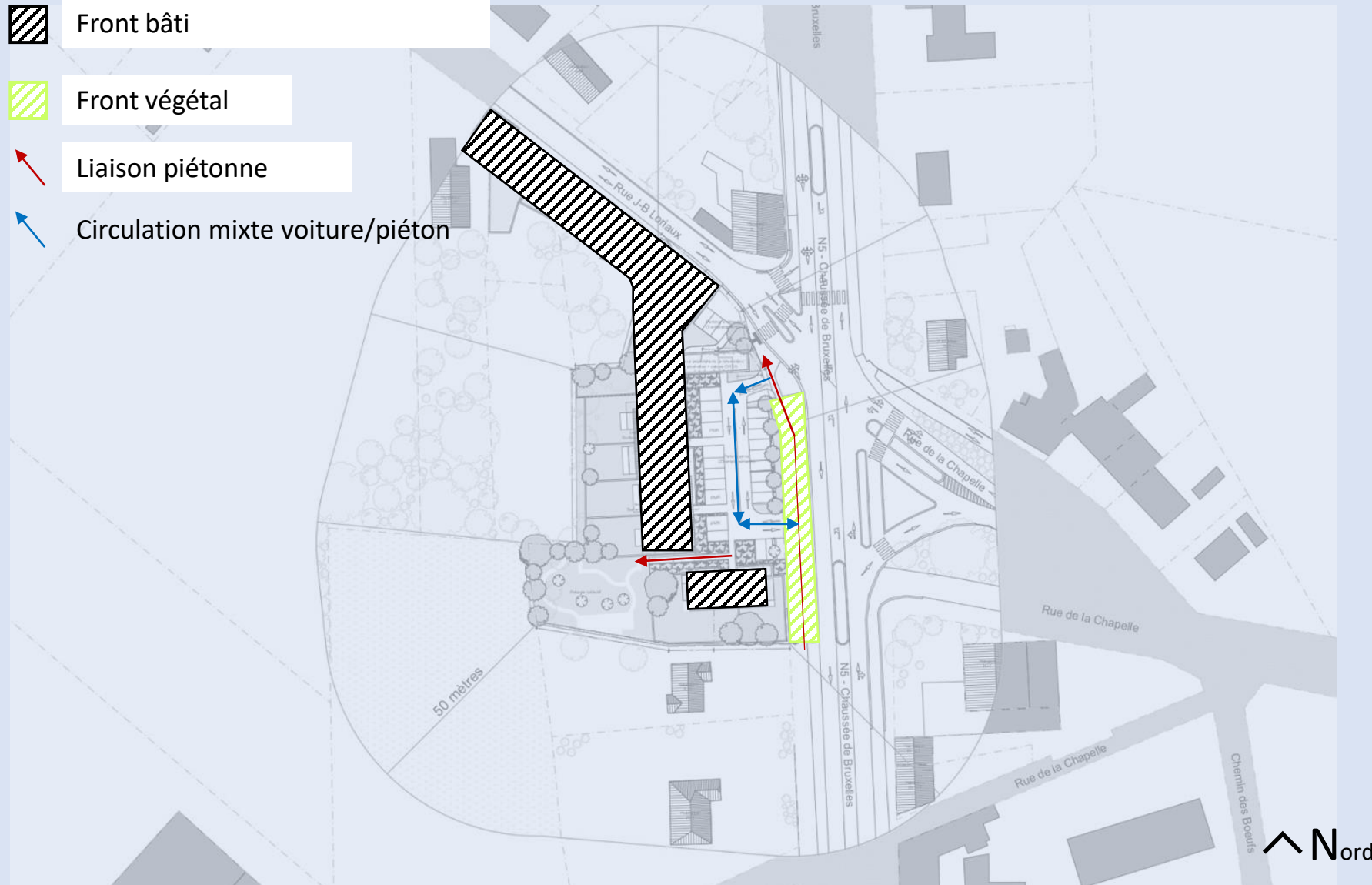


# IMPLANTATION — LIAISONS PIÉTONNES



# IMPLANTATION — FRONT BÂTI ET FRONT VÉGÉTAL

-  Front bâti
-  Front végétal
-  Liaison piétonne
-  Circulation mixte voiture/piéton



# PLAN DE PLANTATIONS



# FAÇADES

Une maison unifamiliale et 17 appartements

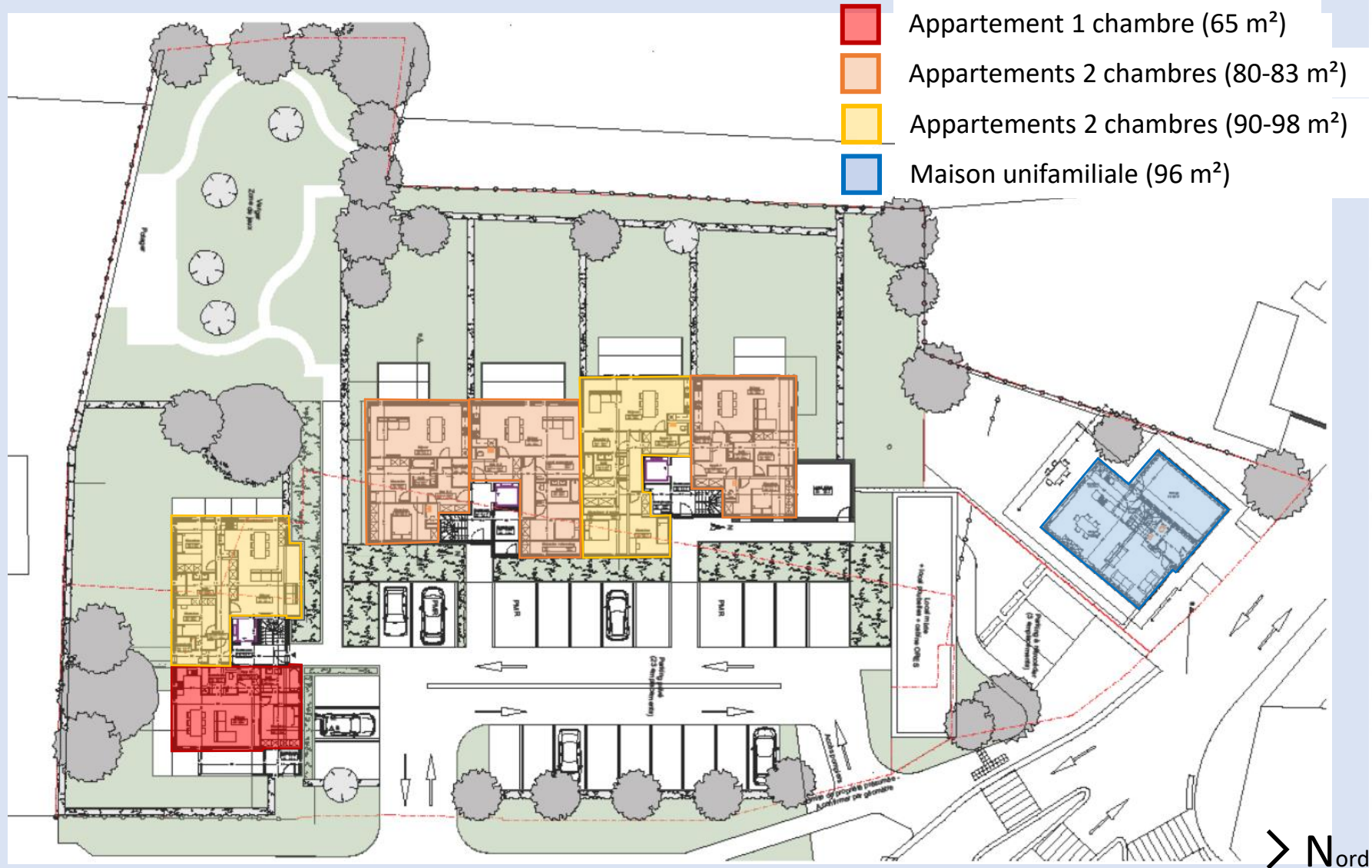


Façade avant





Façade arrière

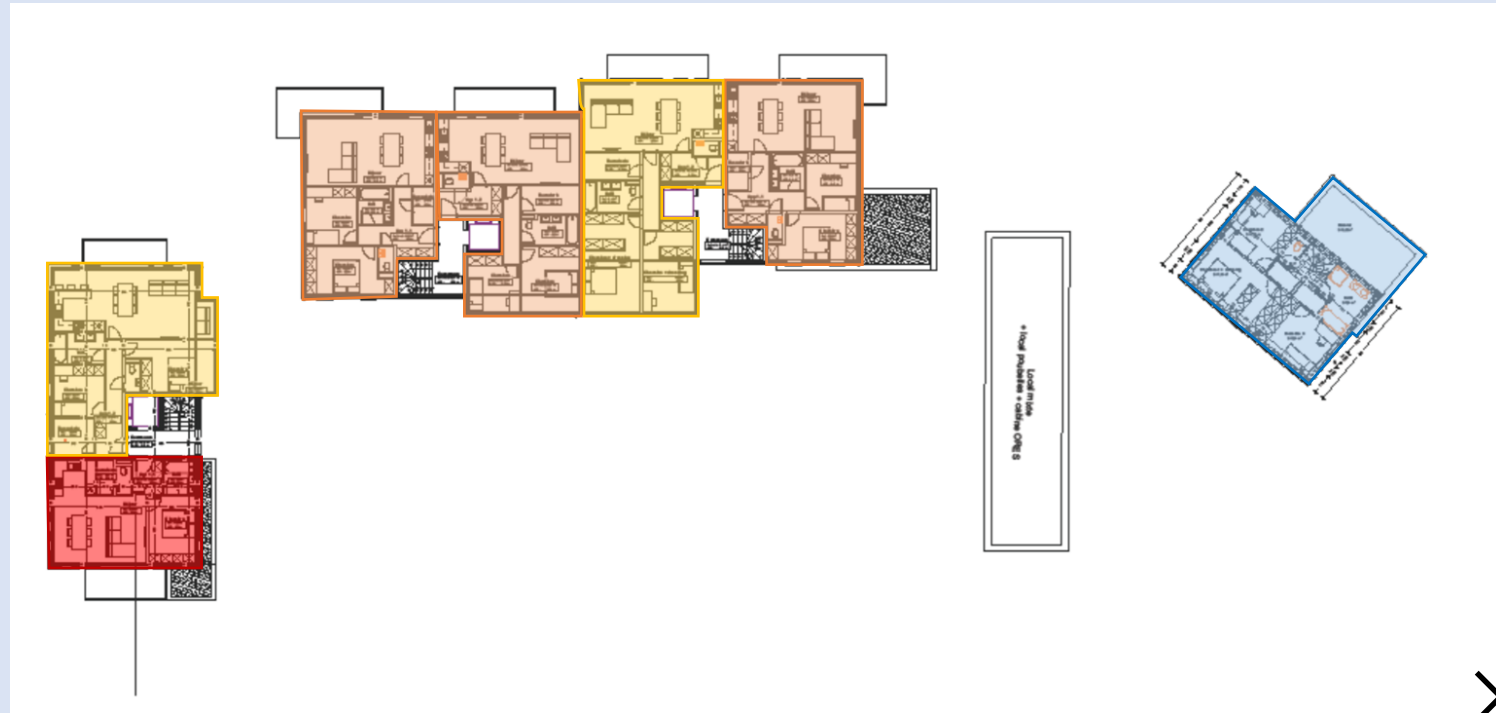
# PLAN REZ-DE-CHAUSSÉE



DEVELOPPEMENT RECHERCHE ENVIRONNEMENT ENERGIE ARCHITECTURE AMENAGEMENT MOBILITE




# PLAN 1<sup>ER</sup> ÉTAGE

-  Appartement 1 chambre (60 m<sup>2</sup>)
-  Appartements 2 chambres (80-88 m<sup>2</sup>)
-  Appartements 2 chambres (90-100 m<sup>2</sup>)
-  Maison unifamiliale (96 m<sup>2</sup>)



> Nord

# PLAN 2<sup>ÈME</sup> ÉTAGE

-  Appartements 2 chambres (80-88 m<sup>2</sup>)
-  Maison unifamiliale (70 m<sup>2</sup>)
-  Appartement 3 chambres (136 m<sup>2</sup>)



> Nord



# PERSPECTIVE 3D



DEVELOPPEMENT RECHERCHE ENVIRONNEMENT ENERGIE ARCHITECTURE AMENAGEMENT MOBILITE

# PERSPECTIVE 3D



# MERCI DE VOTRE ATTENTION



14/10/2020  
Projet de constructions groupées à Frasnes-lez-Gosselies

 **CAMIMAX**  
— IMMOBILIERE —

**DR(EA)<sup>2</sup>M**

DEVELOPPEMENT RECHERCHE ENVIRONNEMENT ENERGIE ARCHITECTURE AMENAGEMENT MOBILITE



# 2. Lime Immo - singelinvest



# PROJET D'URBANISATION

## Rue François GIVRON – Chaussée de Bruxelles

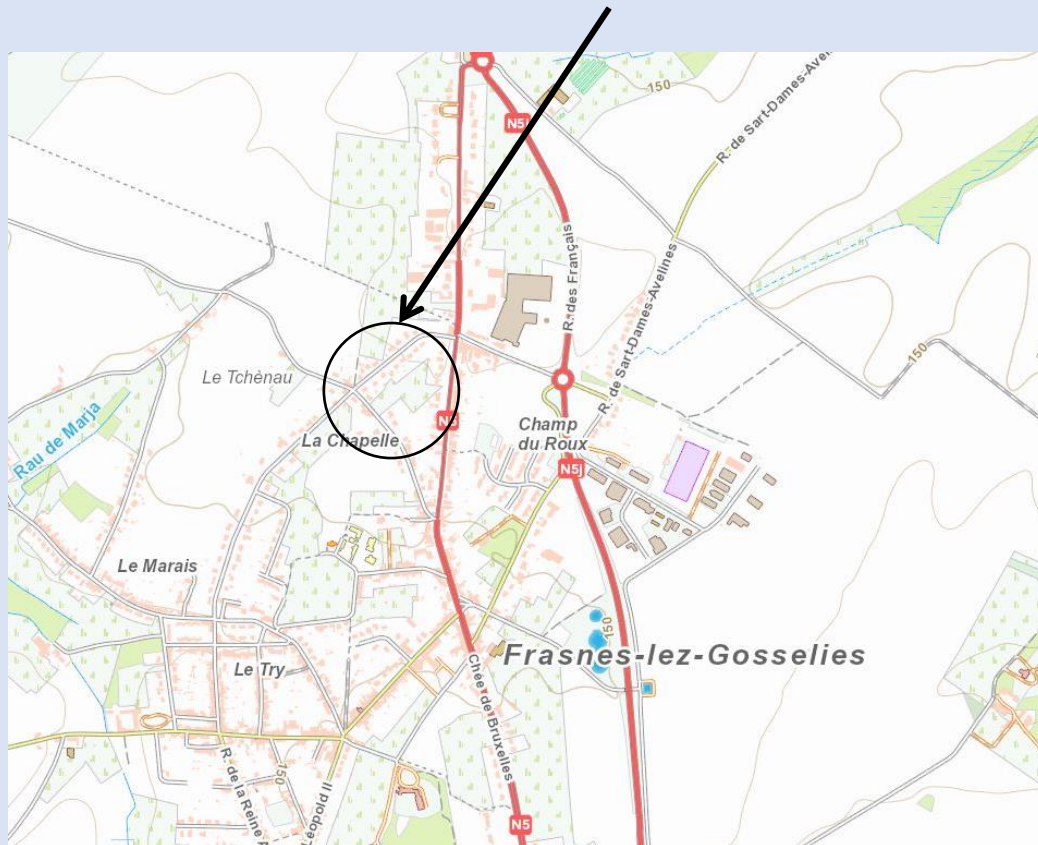
### Les Bons Villers



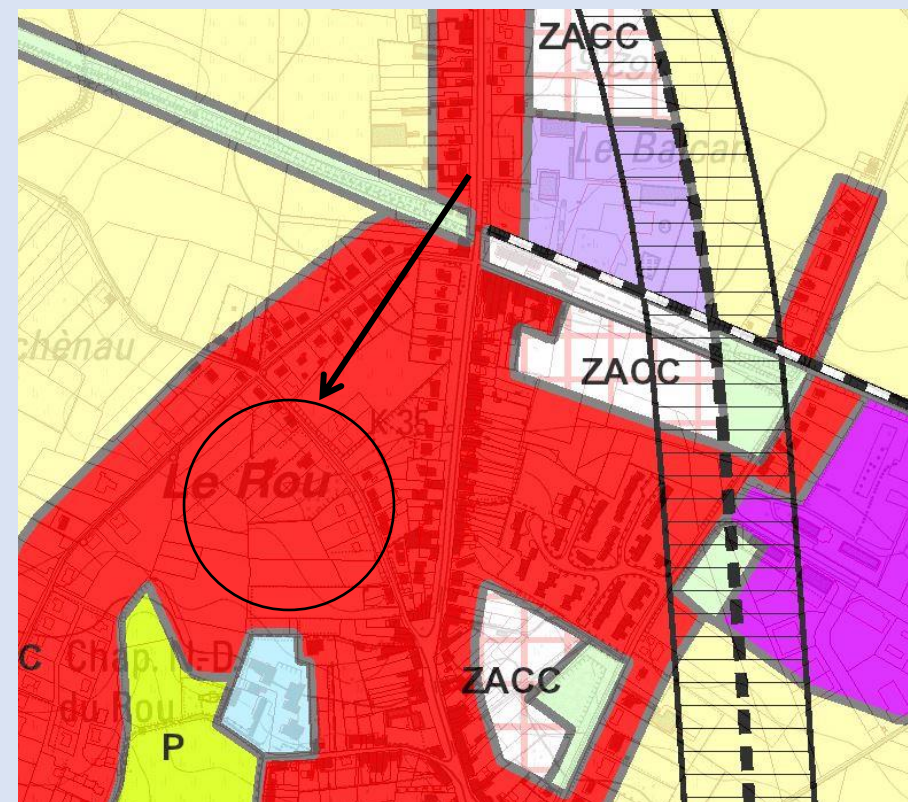
Demandeur : LIME IMMO\_SINGELINVEST association momentanée  
Auteur de Projet : BUREAU d'ARCHITECTURE 2G - Architecte Stéphanie GERMAIN  
Octobre 2020



## Localisation du projet:



Le long de la nationale 5



En zone d'habitat

PROJET D'URBANISATION  
Rue François GIVRON – Chaussée de Bruxelles  
Frasnes-lez Gosselies - Les Bons Villers

Le contexte en photo:



PROJET D'URBANISATION  
Rue François GIVRON – Chaussée de Bruxelles  
Frasnes-lez Gosselies - Les Bons Villers

2G architecture  
& energie











## Terrain 112 ares

- Résidu d'une urbanisation progressive.
- Forme particulière
- Utilisation en champ dans environnement résidentiel.
- Contact avec essentiellement des fonds de jardins

L'intégration du bungalow, Chaussée de Bruxelles en fait une parcelle TRAVERSANTE.  
Une jonction entre la Chaussée de Bruxelles et la rue François Givron est possible.

## Volonté du projet

- Créer une jonction mais de circulation limitée au quartier.
- Réponse au besoin d'habitat de qualité et respectueux de ses habitants, et du cadre bâti environnant (gabarit – toits plats)
- Intégration de l'immeuble dans le quartier grâce au relief.
- Etude mobilité intégrée au projet (élargissement de l'étude du nouveau PCA ingérant le quartier) et gestion du parking .

Quartier créé = voirie en espace partagé (appelé zone de rencontre et étudié comme tel) + volonté de quartier durable sur base de critères objectifs et démontrés.



# Le projet 2019 :



PROJET D'URBANISATION  
Rue François GIVRON – Chaussée de Bruxelles  
Frasnes-lez Gosselies - Les Bons Villers





RUE FRANCOIS GIVRON

DIV1 SECT. A 956  
99 ARES 98 CA 30

DIV1 SECT. A 957D5  
11 ARES 85 CA

CHAUSSEE DE BRUXELLES

## Le projet 2019 :



**Une rue** traversant le projet : Zone de rencontre = espace partagé (voiture, piétons, vélos, jeux...) ouvert au quartier.

**Une plaine de jeux** pour enfants,

Une zone de compostage (si une volonté de gestion collective)

**17 maisons** de 3 ou 4 chambres avec garage ou car-port et places de parking privées. (3,5 emplacements par habitation) sur parcelles de 3,2 ares à 7 ares.

12 places publique en zone habitation.

1 immeuble de **10 appartements** 1CH, 2CH ou 3CH  
Avec jardins ou balcons.

### **3 commerces**

3 logements adaptables PMR

12 places de parking privées et 10 places de parking publiques

Respect de 22 points du **référentiel QUARTIERS**

### **DURABLES**

## Le projet 2020 :



**Une rue** traversant le projet : Zone résidentielle = espace partagé (voiture, piétons, vélos, jeux...) ouvert au quartier – revêtement identique partout (sans trottoir)

L'aménagement du carrefour rue F. Givron avec 2 places de parking en plus,

**Une plaine de jeux plus grande avec un verger.**

**Plantation de 1000 plants d'arbres ou haies,**

**15 maisons** de 3 ou 4 chambres avec garage ou car-port et places de parking privées. (3,2 emplacements par habitation) sur parcelles de 3,2 ares à 7 ares.

12 places publique en zone habitation + 2 places rue F, Givron,

**Dont 2 maisons** bas coûts et priorité aux Bonsvillersois pendant 4 mois

1 immeuble plus bas,

de **10 appartements** 1CH, 2CH ou 3CH

Avec jardins ou balcons 3 logements adaptables PMR

13 places de parking privées et 8 places de parking publiques

Respect de 22 points du **référentiel QUARTIERS DURABLES**

## Le projet revu 2020:



PROJET D'URBANISATION  
Rue François GIVRON – Chaussée de Bruxelles  
Frasnes-lez Gosselies - Les Bons Villers



**LEGENDE**

- Espace vert public
- Espace vert privé
- Places parking publiques (pavés)
- Places parking privées (pavés)
- Démolition
- Limites des parcelles
- Bornes incendies
- Bornes de délimitations
- Plots de sécurisation piéton
- Panneaux solaires
- Portes : béton surélevé
- Béton coulé

Principe d'égouttage et plan de délimitation (Cf. dossier voirie)

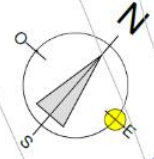
Parcelles indicatives

Matériaux voirie (Cf. dossier voirie)

Pis d'arbres ou de haies remarquables sur la parcelle

DIVI SECT. A956  
99 ARES 98 CA 30

DIVI SECT. A 957D5  
11 ARES 85 CA





PROJET D'URBANISATION  
Rue François GIVRON – Chaussée de Bruxelles  
Frasnes-lez Gosselies - Les Bons Villers



## Mobilité:

Le projet 2020 :

Le bureau ABV a complété son étude du PCA « La chapelle » en étudiant pour nous l'impact de ce nouveau quartier au niveau mobilité.

Les conclusions montrent que ce nouvel apport de riverains des 15 maisons iront essentiellement vers la chaussée de Bruxelles. Selon l'étude, il n'est pas attendu de soucis supplémentaires de mobilité sur la Rue F. GIVRON suite à la mise en œuvre du projet .

Néanmoins, à la demande de la commune, nous avons établi une étude globale du site avec des propositions d'améliorations.



Le projet:

## **Gestion du voisinage:**

Fonds de parcelles – 1000 plants dont des haies, plantés – reculs suffisants.

Gestion des gabarits : R+1 (toit plats) : volumes visibles moindres qu'avec des toits en pente.

Suppression des maisons E1 et G1

Gestion des positions des pièces de vie.

Gestion des distances.

Gestion du dénivelé (habitations Chaussée de Bruxelles).

Diminution de la volumétrie de l'immeuble de 1m50

## **Gestion des eaux calculée et inchangée:**

Eaux usées: égouts existants de capacité suffisante.

Eaux pluviale: respect du nouveau code de l'eau - usage - percolations individuelles – rétention individuelle (3.000L/habitation) et collective.

Le projet en image :

PROJET D'URBANISATION  
Rue François GIVRON – Chaussée de Bruxelles  
Frasnes-lez Gosselies - Les Bons Villers





PU 2019



PU 2020:

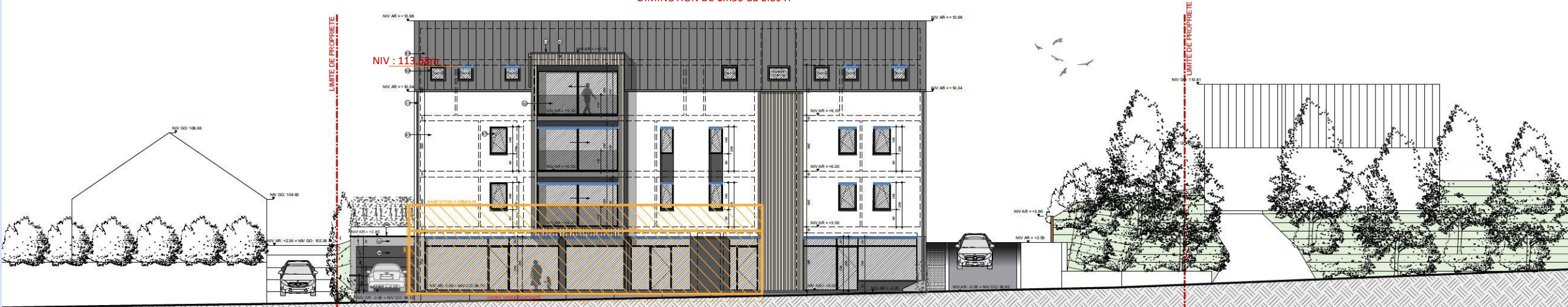




PROJET D'URBANISATION  
Rue François GIVRON – Chaussée de Bruxelles  
Frasnes-lez Gosselies - Les Bons Villers

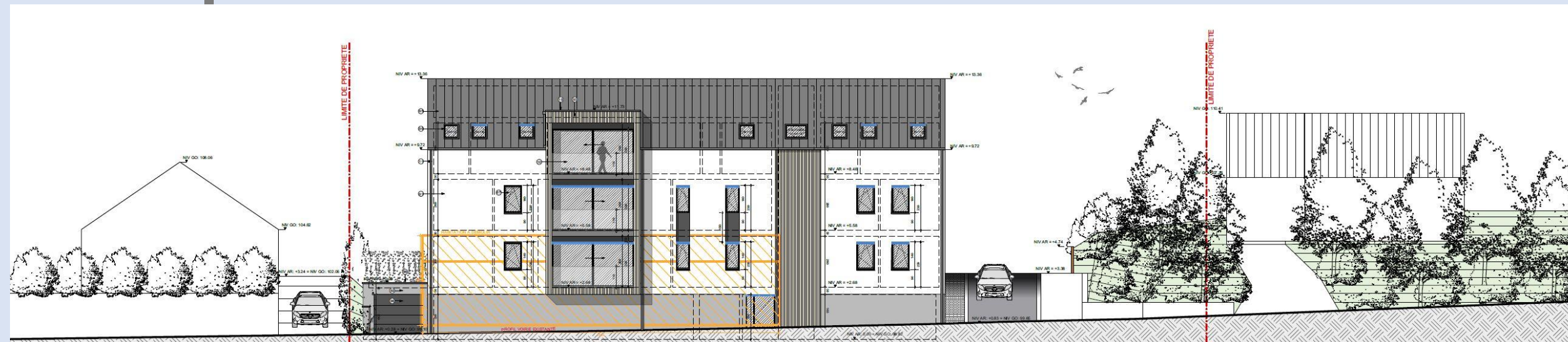
# Le Bloc H :

DIMINUTION DE 1m50 du bloc H



FACADE AVANT - COUPE LONGITUDINALE \_ 1/200

NIV : 112,18m



FACADE AVANT - COUPE LONGITUDINALE \_ 1/200

## Réclamations et réponses apportées:

	Ensemble des points de réclamation relevés et synthétisés par le Collège dans sa décision du 24 septembre 2019 suite à l'enquête publique	Réponses apportées par le demandeur de permis suite aux discussions constructives avec la CCATM
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Remise en cause de la disparition d'«un poumon vert» profitable à la biodiversité et de la perte du caractère « rural » du quartier.</li> </ul>	<p>Le terrain devant accueillir le projet est un champ cultivé depuis des dizaines d'années (culture de céréales), il n'offre donc plus aucune ressource pour la biodiversité (bien au contraire) et ne propose plus aucune végétation, arbre ou ressource intéressante pour la faune ou la flore.</p> <p>Le terrain est un résidu de l'urbanisation des rues avoisinantes, il ne présente aucune valeur d'un point de vue patrimonial, rural ou culturel.</p>
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>Remise en cause de la densité proposée et de la taille des futures parcelles.</li> <li>Remise en cause du calcul réalisé pour la densité à respecter (retrait des espaces publics, découpage à revoir entre la zone mixte et la zone résidentielle qui pourrait impliquer un écart au SDC.</li> <li>Proposition de diminuer le nombre d'habitations (proposition : 7-8 habitations).</li> </ul>	<p>Le terrain pris dans son ensemble a une superficie de 112,98 ares (soit 1,13 hectare). Le SDC prévoit une partie en zone mixte (côté chaussée de Bruxelles) et une partie en zone résidentielle (côté Givron). Selon la carte de répartition du SDC, la zone mixte représente 20,06 ares et la zone résidentielle 92,38 ares.</p> <p>Le nouveau calcul tient compte de la voirie et des espaces cédés qui sont nettement plus importants que dans le projet précédent.</p> <p>Nous arrivons ainsi à 15 logements dans la zone résidentielle et 10 logements dans la zone mixte.</p> <p>Pour ce qui concerne la superficie des terrains de la zone résidentielle font entre +/- 4 ares et +/- 6 ares, ce qui correspond parfaitement à la demande actuelle des familles qui ne souhaitent plus de grands terrains à entretenir. Ces superficies permettent également de limiter l'envolée des prix et de proposer des maisons à des prix abordables.</p>
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>Remise en cause de l'implantation des habitations G1 et G2 (perte d'intimité, perte d'ensoleillement, vues directes, murs « imposant » situés à proximité des habitations).</li> <li>Souhait de revoir l'implantation de l'habitation G1 et de prévoir des dispositifs brises-vues à l'arrière de celle-ci.</li> </ul>	<p>Les maisons E1 et G2 sont supprimées.</p>
4	<ul style="list-style-type: none"> <li>Remise en cause de l'architecture proposée pour les habitations (gabarit, matériaux, typologie) en comparaison à ce qui a été autorisé par le passé (simple rez, toiture à versants, briques de parement).</li> <li>Proposition de revenir à une architecture « classique ».</li> </ul>	<p>Les techniques de construction ont évolué et il y a lieu de faire évoluer l'habitat avec celles-ci. L'objectif est de créer un projet moderne, responsable d'un point de vue écologique et environnemental (impératifs des matériaux, limitation des hauteurs) tout en répondant au besoin criant de logements en Wallonie et au goût des familles actuelles.</p>



	<p align="center">Ensemble des points de réclamation relevés et synthétisés par le Collège dans sa décision du 24 septembre 2019 suite à l'enquête publique</p>	<p align="center">Réponses apportées par le demandeur de permis suite aux discussions constructives avec la CCATM</p>
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Remise en cause de la disparition d' «un poumon vert » profitable à la biodiversité et de la perte du- caractère « rural » du quartier.</li> </ul>	<p>Le terrain devant accueillir le projet est un champ cultivé depuis des dizaines d'années (culture de céréales), il n'offre donc plus aucune ressource pour la biodiversité (bien au contraire) et ne propose plus aucune végétation, arbre ou ressource intéressante pour la faune ou la flore. Le terrain est un résidu de l'urbanisation des rues avoisinantes, il ne présente aucune valeur d'un point de vue patrimonial, rural ou culturel.</p>
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>Remise en cause de la densité proposée et de la taille des futures parcelles.</li> <li>Remise en cause du calcul réalisé pour la densité à respecter (retrait des espaces publics, découpage à revoir entre la zone mixte et la zone résidentielle qui pourrait impliquer un écart au SDC.</li> <li>Proposition de diminuer le nombre d'habitations (proposition : 7-8 habitations).</li> </ul>	<p>Le terrain pris dans son ensemble a une superficie de 112,98 ares (soit 1,13 hectare). Le SDC prévoit une partie en zone mixte (côté chaussée de Bruxelles) et une partie en zone résidentielle (coté Givron). Selon la carte de répartition du SDC, la zone mixte représente 20,06 ares et la zone résidentielle 92,38 ares.</p> <p>Le nouveau calcul tient compte de la voirie et des espaces cédés qui sont nettement plus importants que dans le projet précédent.</p> <p>Nous arrivons ainsi à 15 logements dans la zone résidentielle et 10 logements dans la zone mixte.</p> <p>Pour ce qui concerne la superficie des terrains de la zone résidentielle font entre +/- 4 ares et +/- 6 ares, ce qui correspond parfaitement à la demande actuelle des familles qui ne souhaitent plus de grands terrains à entretenir. Ces superficies permettent également de limiter l'envolée des prix et de proposer des maisons à des prix abordables.</p>
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>Remise en cause de l'implantation des habitations G1 et G2 (perte d'intimité, perte d'ensoleillement, vues directes, murs « imposant » situés à proximité des habitations).</li> <li>Souhait de revoir l'implantation de l'habitation G1 et de prévoir des dispositifs brises-vues à l'arrière de celle-ci.</li> </ul>	<p><b>Les maisons E1 et G2 sont supprimées.</b></p>
4	<ul style="list-style-type: none"> <li>Remise en cause de l'architecture proposée pour les habitations (gabarit, matériaux, typologie) en comparaison à ce qui a été autorisé par le passé (simple rez, toiture à versants, briques de parement).</li> <li>Proposition de revenir à une architecture « classique ».</li> </ul>	<p>Les techniques de construction ont évolué et il y a lieu de faire évoluer l'habitat avec celles-ci. L'objectif est de créer un projet moderne, responsable d'un point de vue écologique et environnemental (impératifs des matériaux, limitation des hauteurs) tout en répondant au besoin criant de logements en Wallonie et au goût des familles actuelles.</p>

5	<ul style="list-style-type: none"> <li>Remise en cause de la hauteur de l'immeuble à appartements (perte d'ensoleillement dans le voisinage, vues, ...).</li> </ul>	<p>Le gabarit qui était conforme au SDC a été diminué de 1m50 cm en supprimant les commerces du rez et enfonçant plus le bâtiment dans le terrain.</p>
6	<ul style="list-style-type: none"> <li>Remise en cause de la compatibilité des commerces avec le voisinage (non-respect du plan de secteur).</li> <li>Interrogation quant à la nature des commerces projetés (nuisances sonores, incivilités) et à leur rentabilité (excentrés du centre de Frasnes-lez-Gosselies).</li> </ul>	<p>Les 3 commerces ont été supprimés.</p>
7	<ul style="list-style-type: none"> <li>Remise en cause de l'influence du projet sur la mobilité du quartier (insécurité, augmentation du trafic, pollution, ...) et de la pollution sonore y liée.</li> <li>Remise en cause des comptages réalisés dans la note « mobilité » (incomplet, souhait d'intégrer le projet immobilier SOTRABA dans les comptages).</li> </ul>	<p>Une étude de mobilité a été réalisée par un bureau d'études indépendant et agréé pour permettre une projection le plus réel possible de l'impact du projet sur la mobilité du quartier.</p> <p>Cette étude a volontairement intégré dans ses calculs le flux des véhicules existants, augmenté de celui créé par le projet SOTRABA ainsi que celui créé par le projet discuté.</p> <p>Une étude d'alternative des sens de circulations et de l'aménagement des voiries de l'îlot a été intégrée dans le cadre de la demande. La commune pourra ainsi se positionner.</p>
8	<ul style="list-style-type: none"> <li>Remise en cause de l'état des voiries entourant le projet.</li> <li>Proposition de revoir la configuration de la chaussée de Bruxelles afin de sécuriser les carrefours (existants et projetés).</li> <li>Souhait de prévoir une sécurisation de la Rue François Givron, particulièrement au niveau de l'intersection avec la voirie projetée compte tenu des risques pour les habitations situées en vis-à-vis (trottoir, stationnement, vitesse, sens</li> </ul>	<p>Pour ce qui est de la chaussée de Bruxelles, l'aménagement sera proposé par le service des infrastructure et mobilité du SPW,</p> <p>Pour ce qui est de la rue F. Givron, il est proposé en concertation avec la CCATM, de dévier légèrement la voirie au niveau de la nouvelle intersection à créer pour permettre la création d'emplacements de parking pour les habitations existantes situées en face de la nouvelle voirie à créer, de créer ainsi un « rempart » naturel pour protéger l'habitation et de fluidifier la circulation de la rue Givron. Des bacs à fleurs faisant office de dispositifs ralentisseurs naturels seront également disposés à la sortie de la nouvelle voirie pour limiter la vitesse des véhicules</p>

9	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Souhait de réaliser une voirie sans-issue pour les véhicules automobiles afin d'éviter l'augmentation du trafic dans la rue François Givron.</li> </ul>	<p>La création de la nouvelle voirie à double sens et reliant la chaussée de Bruxelles à la rue Givron permettra de fluidifier la circulation de rue Givron puisqu'elle créera un nouveau maillage et offre une voie de délestage à circulation lente vers la chaussée de Bruxelles.</p> <p>La création de la nouvelle voirie permettra ainsi d'évacuer plus de véhicules de la rue Givron que le projet n'en crée d'autant plus que les nouveaux habitants ont deux voies de sorties possibles (rue Givron et ch. de Bruxelles).</p> <p>Par ailleurs, la création d'une voirie traversante est une demande de la part des services incendie compétents.</p>
10	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Souhait de prévoir une voirie suffisamment large pour réduire le risque d'accident.</li> </ul>	<p>Le projet prévoit une voirie partagée de 6m qui répond aux exigences des voiries qualifiées comme tel.</p> <p>Le revêtement uniforme en béton structuré permettra aux piétons d'être prioritaires comme usagers faibles.</p>
11	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Remise en cause de l'aire de jeux prévue (rassemblement de jeunes dans le fond des jardins voisins).</li> </ul>	<p>L'aire de jeux est une proposition de notre part dans le but de créer un véritable quartier, un lieu de convivialité pour les habitants et un endroit de jeux où les enfants et les familles pourront se retrouver. Il s'agit d'y installer des jeux pour enfants et non une simple place avec des bancs. La commune a souhaité agrandir cette zone et la remettre plus au centre du projet. Il y aura des jeux mais également un verger partagé.</p>
12	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Remise en cause du nombre de parking prévus pour l'immeuble à appartements/commerces.</li> </ul>	<p>La suppression des commerces répond à ce point en donnant 21 places de parking (intérieures et extérieures) pour les 10 logements.</p>
13	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Interrogation quant aux capacités du réseau électrique et d'égouttage (quid en y intégrant le projet immobilier SOTRABA ?).</li> </ul>	<p>Les plans ont été soumis au moment de l'élaboration du projet aux différentes régies (électricité, égouttage, voirie, téléphonie, eaux) pour avis et approbation. Le projet a donc été parfaitement étudié avec eux sur ces points notamment en tenant compte du projet SOTRABA à venir.</p>
14	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Interrogation quant aux capacités financières du demandeur.</li> </ul>	<p>Non pertinent pour la police de l'urbanisme et pour l'étude du projet.</p>
15	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Interrogation quant aux conséquences de ces projets (SOTRABA y compris) sur les structures d'accueil et les écoles de l'entité.</li> </ul>	<p>La commune gèrera les 2 projets sur ces points (le projet SOTRABA étant de bien plus grande ampleur)</p>
16	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Souhait de conserver une partie significative de zones vertes au sein du site (référence au Référentiel Quartiers Durables) et de conserver un aménagement</li> </ul>	<p>Contrairement à l'utilisation actuelle du terrain (cultures), le projet recrée énormément de zones de jardins et de zones vertes, il prévoit la plantation de min 1000 plants d'arbres et de</p>

17	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Souhait de placer des brises-vues sur le pourtour du projet pour garantir l'intimité des riverains.</li> </ul>	<p>L'ensemble du projet et l'implantation des habitations ont été étudié et pensé pour centrer les habitations sur la voirie centrale et créer les zones de jardins et zones vertes vers l'extérieur et vers les terrains riverains.</p>
18	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Souhait de ne pas installer d'éclairage public pour ne pas augmenter la pollution lumineuse (ou de la réduire au minimum).</li> </ul>	<p>De l'éclairage public est prévu par le projet à la demande des régies consultées. Il a été discuté lors de la réunion avec la CCATM de s'orienter vers de l'éclairage intelligent pour limiter l'impact pour les habitants et l'environnement.</p>
19	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Souhait de réaliser un bornage complet du terrain et de joindre le plan au dossier de demande de permis d'urbanisme.</li> </ul>	<p>Les plans de la demande de permis ont été réalisés sur la base d'un relevé précis réalisé par un géomètre.</p> <p>Un plan de bornage sera réalisé au moment de la revente des terrains.</p>
20	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Souhait de voir se développer un projet d'un certain standing, implanté autour d'une voirie en cul-de-sac et d'un immeuble moins haut sans commerce le long de la chaussée de Bruxelles.</li> </ul>	<p>Le projet a été conçu pour créer un quartier durable tant dans sa configuration générale que dans la configuration des maisons et les matériaux utilisés. Pour ces derniers, des matériaux nobles et durables ont été privilégiés.</p> <p>Pour le reste, il est renvoyé aux 9, 5 et 6 précédemment développés.</p>
21	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Souhait de réaliser un accès à l'habitation n°691 de la chaussée de Bruxelles depuis la nouvelle voirie.</li> <li>● Souhait de placer une haie autour du jardin de l'habitation n°691 de la chaussée de Bruxelles.</li> </ul>	<p>Non pertinent pour l'étude du projet et pour l'intérêt général.</p>
22	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Souhait de placer des volets aux frais du demandeur aux habitations situées en vis-à-vis de l'intersection entre la rue François Givron et la voirie projetée.</li> </ul>	<p>Non pertinent pour l'étude du projet et pour l'intérêt général.</p>

Merci pour votre attention

Des questions ?

