



SCHÉMA D'ORIENTATION LOCAL SOL

PARTIE NORD DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT COMMUNAL CONCERTÉ (ZACC) « BOULEAUX / LOUVRANGES »



Initiative

Clinique Saint-Pierre d'Ottignies - CSPO

Avenue Reine Fabiola n° 9

1340 Ottignies-Louvain-la-Neuve



Avenue Van Volxem, 79 - 1190 Forest - Van Volxemiaan, 79 - 1190 Vorst
agora@agora-urba.be - www.agora-urba.eu

Ont participé à cette étude :

Paul Plak, ingénieur - urbaniste

Administrateur délégué – Directeur de projets

Pauline Nelsy Dumartin – Urbaniste

Clément Bogaert – Urbaniste

Michael Gedeah – Architecte-urbaniste

Diana Matala – Architecte-urbaniste

TABLE DES MATIERES

CARTES ATLAS CARTOGRAPHIQUE	9
1 PREAMBULE	11
2 LES BESOINS DU BI-POLE.....	15
2.1 Evaluation des besoins du bi-pôle « Wavre-Ottignies-Louvain-la-Neuve ».....	15
2.1.1 Contextualisation	15
2.1.2 Le développement démographique	18
2.1.3 Les besoins en matière de services publics et d'équipements communautaires.....	25
2.1.4 Les besoins en matière d'activités économiques et commerciales	34
2.2 Evaluation des besoins de la ville de Wavre.....	38
2.2.1 Le développement démographique	38
2.2.2 Les besoins en matière de services publics et d'équipements communautaires.....	45
2.2.3 Les besoins en matière d'activités économiques et commerciales	47
2.3 Bilan des besoins du bi-pôle / ville de wavre et adéquation vis-à-vis du périmètre.....	50
2.3.1 Contextualisation	50
2.3.2 Bilan des différents besoins	50
2.4 Le rapport entre l'évaluation des besoins du bi-pôle et des besoins de la Clinique Saint-Pierre d'Ottignies.....	54
2.4.1 Présentation générale.....	54
2.4.2 Les besoins d'une reconstruction	56
2.5 Evaluation du potentiel foncier disponible pour une nouvelle implantation de la Clinique Saint-Pierre d'Ottignies	58
2.5.1 Préambule.....	58
2.5.2 Les sites retenus.....	59
2.5.3 L'analyse des sites retenus.....	61
3 L'ANALYSE CONTEXTUELLE	89
3.1 Liens avec les éléments pertinents.....	89
3.2 Environnement bâti	93
3.2.1 Urbanisme/aménagement du territoire	93
3.2.2 Contexte paysager.....	106
3.2.3 Conclusion relative à l'environnement bâti	116
3.3 Environnement Humain.....	117
3.3.1 Mobilité.....	117
3.3.2 Domaines Social et Economique.....	141
3.3.3 Environnement sonore et vibratoire.....	144
3.3.4 Climat et qualité de l'air.....	148
3.3.5 Déchets.....	149
3.3.6 Energie.....	149
3.3.7 Être Humain	151
3.3.8 Réseaux et infrastructures techniques	151
3.3.9 Conclusion relative à l'environnement humain	155

3.4	Environnement Naturel	158
3.4.1	Faune & Flore	158
3.4.2	Sols/sous-sols, eaux souterraines et eaux de surface	161
3.4.3	Eaux de surface, eaux pluviales et eaux de distribution.....	164
3.4.4	Conclusion relative à l'environnement naturel	170
4	LES POTENTIALITÉS ET LES CONTRAINTES DU PÉRIMÈTRE	171
4.1	Les potentialités.....	171
4.2	Les contraintes.....	176
4.3	Les enjeux pour le périmètre.....	177
5	LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET D'URBANISME	178
5.1	OBJECTIF GÉNÉRAL :	178
	Mettre en place les conditions du développement d'une institution hospitalière importante au cœur du brabant wallon en respectant un bon équilibre entre les fonctions existantes et nouvelles.....	178
5.2	Objectif spécifique sous l'angle :	179
	de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme	179
5.2.1	Mettre en place différentes aires permettant l'aménagement harmonieux du périmètre ...	179
5.2.2	Assurer la transition avec l'infrastructure autoroutière en intégrant des zones du plan de secteur	182
5.2.3	Garantir une occupation du sol respectueuse du périmètre.....	182
5.2.4	Anticiper l'adaptabilité du site aux besoins futurs	182
5.2.5	Privilégier une architecture durable	182
5.3	Objectif spécifique sous l'angle :	183
	environnemental	183
5.3.1	Viser à atténuer les nuisances sonores.....	183
5.3.2	Favoriser la biodiversité et la création d'un réseau écologique	183
5.3.3	Gérer les eaux de ruissellement	184
5.4	Objectif spécifique sous l'angle :	185
	de l'intégration paysagère	185
5.4.1	S'inscrire dans les lignes de force du paysage	185
5.4.2	Inscrire les constructions et les réseaux de communication dans le relief existant	185
5.4.3	Inscrire les constructions dans un écrin de verdure	185
5.4.4	Développer des volumétries et des gabarits tenant compte du relief existant	186
5.4.5	Assurer un aménagement végétal participant à la structuration écologique et paysagère : Le couvert planté	187
5.5	Objectif spécifique sous l'angle :	188
	de la mobilité et du réseau viaire.....	188
5.5.1	Respecter le « principe STOP » et intégrer les PMR	188
5.5.2	Développer un axe structurant modes actifs	188
5.5.3	Relier le site aux quartiers environnants pour les modes actifs	189
5.5.4	développer l'offre en transports publics & les réseaux cyclables et pédestres afin de limiter les flux routiers depuis et vers le périmètre.....	190
5.5.5	Assurer une accessibilité motorisée respectueuse de son environnement.....	191

5.5.6	Organiser la mobilité interne du site	192
5.5.7	Organiser le stationnement des véhicules motorisés tout en réduisant au maximum l'impact paysager	193
5.6	Objectif spécifique sous l'angle :	194
	des infrastructures et réseaux techniques.....	194
5.6.1	Réaliser un réseau d'égouttage séparatif	194
5.6.2	Prolonger et adapter les différents raccordements.....	194
5.6.3	Prévoir des zones de rétention des eaux pluviales	194
6	LES INDICATIONS	195
6.1	Les gabarits.....	195
6.2	La structuration écologique et paysagère	195
6.3	La structuration du réseau viaire.....	195
7	LA CARTE D'ORIENTATION	196
8	SYNTHESE DES PRINCIPAUX ENJEUX DU TERRITOIRE, DES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET D'URBANISME ET DE LA CARTE D'ORIENTATION	197
9	L'ADÉQUATION DES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE DU SOL ET DES OBJECTIFS STRATÉGIQUES DU SDT.....	201
10	LES ANNEXES	203
10.1	Annexe 1 : Analyse de l'impact sur la circulation.....	204
10.2	Annexe 2 : Note comptages routiers.....	246
10.3	Annexe 3 : Plan des impétrants	260
10.4	Annexe 4 : Recommandations pour les futures demandes de permis	261
10.4.1	Etudes et rapports d'incidences.....	261
10.4.2	Propositions pour la participation citoyenne	262
10.5	TABLES DES ILLUSTRATIONS.....	263
10.5.1	FIGURES	263
10.5.2	TABLEAUX	267

PROVINCE DU BRABANT WALLON
SCHÉMA D'ORIENTATION LOCAL
SECTEUR LOUVRANGES NORD - ZACC « BOULEAUX / LOUVRANGES »

Commanditaire



Clinique Saint-Pierre
d'Ottignies – CSPO
Avenue Reine Fabiola
N°9 à 1340 Ottignies-
Louvain-la-Neuve

Auteur de projet

AGORA sa - Urbanisme
Avenue Van Volxem 79
1190 Bruxelles (Forest)
Tél. : +32-(0)2-779 13 55
agora@agora-urba.be

agora

MINANE N
Administratrice

Ville de Wavre

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communal
prise en séance du **29 JUIN 2021**
portant sur l'adoption définitive du SOL Louvranges Nord

Par le Collège communal

La Directrice générale,

Christine GODECHOUX

La Bourgmestre

Françoise PIGEOLET

Vu pour être annexé à l'arrêté ministériel du **13 OCT. 2021**

Certifié conforme à l'original
Françoise Briot,
Attachée qualifiée

W. BORSUS

Ministre de l'Aménagement du Territoire

300

300

CARTES ATLAS CARTOGRAPHIQUE

	Titre	Echelle	Fond de plan	Source(s)
1	LOCALISATION GENERALE	1/35.000	Carte topo IGN 1/50.000	IGN
2	PLAN DE SECTEUR	1/10.000	Fond de plan cadastral PLI SPW 2010	Clinique Saint-Pierre d'Ottignies - CSPO
3	ORTOPHOTOS 2018	1/10.000	Orthophotoplan 2018	Service public de Wallonie
4	ORTOPHOTOS 2018	1/5.000	Orthophotoplan 2018	Service public de Wallonie
5	PROPRIETAIRES	1/4.000	Fond de plan cadastral PLI SPW 2010	Clinique Saint-Pierre d'Ottignies - CSPO
6	CARTE DES CONTRAINTEs	1/1.500	Fond de plan cadastral	
7	CARTE D'ORIENTATION	1/1.500	Cadastre Orthophotoplan 2018	

CARTE 01
LOCALISATION GENERALE

LEGENDE

 Périmètre SOL

FOND DE PLAN


 Limite communale

Carte topo IGN 50.000



SOURCES:
Fond Plan IGN: Institut géographique national 2008
Impression en format A3: échelle 1:35.000

MAITRE DE L'OUVRAGE



























Clinique Saint-Pierre d'Ottignies - CSPO
Avenue Reine Fabiola
n°9 à 1340 Ottignies-Louvain-la-Neuve

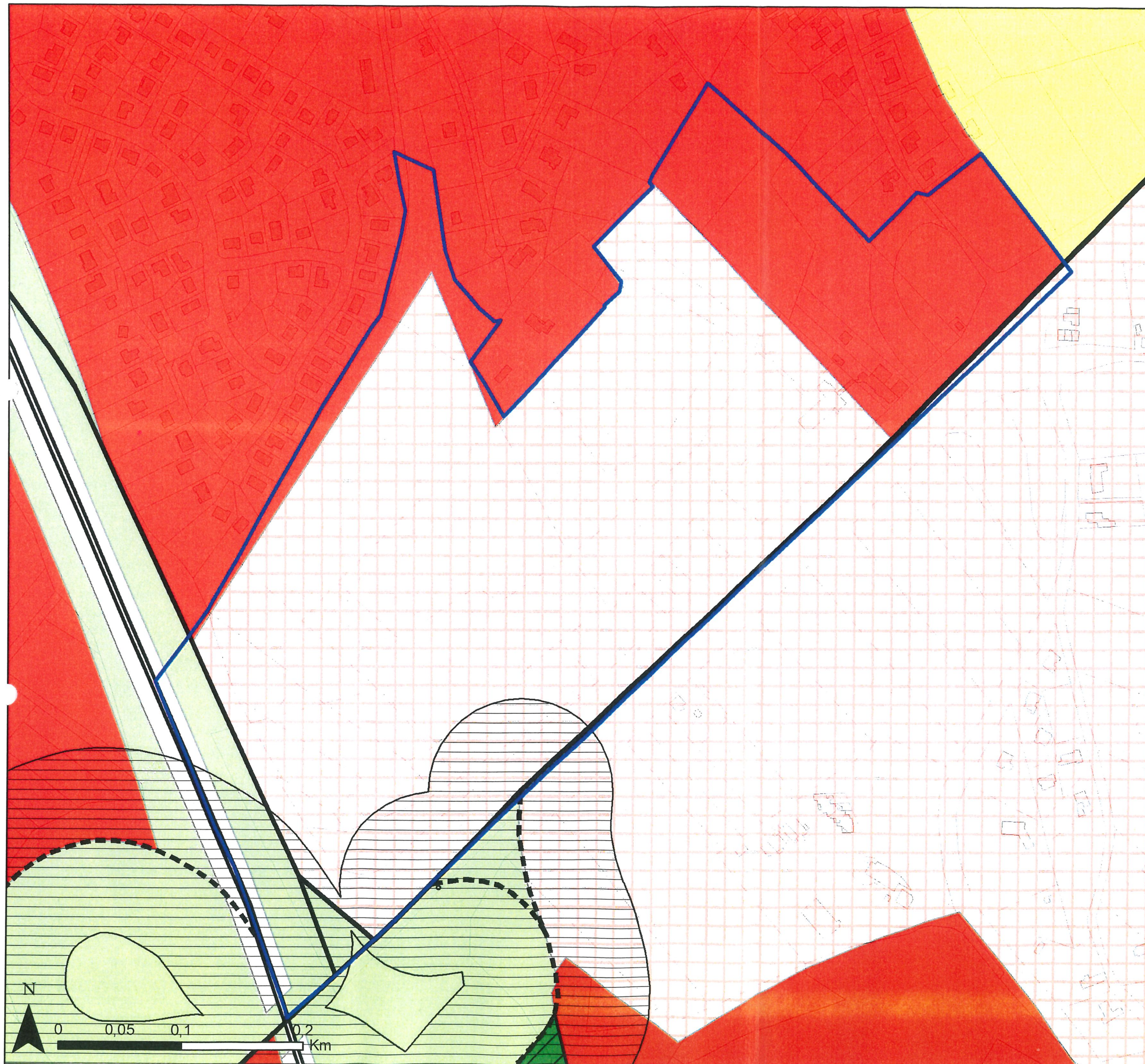
AUTEUR DE PROJET


agora-urba.eu
Rue Maréchal Foch 20 - 1050 Bruxelles
Engins n°25423 - 2008
T +32 (0) 2 739 52 71
www.agora-urba.eu

CARTE 02
PLAN DE SECTEUR

LEGENDE

-  Périmètre SOL
- Infrastructures**
-  Autoroute existante
-  Autoroute en projet
-  Route de liaison
-  Route de liaison en projet
- Périmètres de protection**
-  Intérêt culturel historique ou esthétique (PICHEE)
-  Intérêt paysager au Plan de secteur (PIP)
-  Réservation
-  Canalisation existante
- Affectation plan de secteur**
-  Habitat
-  Services publics et équipements communautaires
-  Loisirs
-  Activité économique mixte
-  Activité économique industrielle
-  Aménagement communal concerté
-  Aménagement différé à caractère industriel
-  Agricole
-  Forestière
-  Espaces verts
-  Naturelle
-  Parc
-  Eau
-  Zone non affectée ("zone blanche")
- FOND DE PLAN**
-  Limite communale
-  Carte topo IGN 10.000



SOURCES:

Plan de secteur: SPW 2019
Fond Plan IGN: Institut géographique national 2000

MAITRE DE L'OUVRAGE

 Clinique Saint-Pierre d'Ottignies - CSPO
Avenue Reine Fabiola
n°9 à 1340 Ottignies-Louvain-la-Neuve

AUTEUR DE PROJET

 **agora**
-urba.eu
Rue Georges Van der Smissen, 28 - 1051 Brussels
Ergonomischstraat 28 - 1051 Brussels
T: +32 (0) 2 770 11 00 - F: +32 (0) 2 770 12 78
agora@agora-urba.be - www.agora-urba.be

LEGENDE

 Périimètre SOL

FOND DE PLAN

 Limite communale



CHAUMONT-GISTOUX

OTTIGNIES-LOUVAIN-LA-NEUVE

OTTIGNIES-LOUVAIN-LA-NEUVE

SOURCES:

Fond Plan Orthophotos 2018: Service public de Wallonie (SPW)
Les prises de vue ont été effectuées verticalement
entre le 05 mai 2018 et le 04 août 2018

MAITRE DE L'OUVRAGE

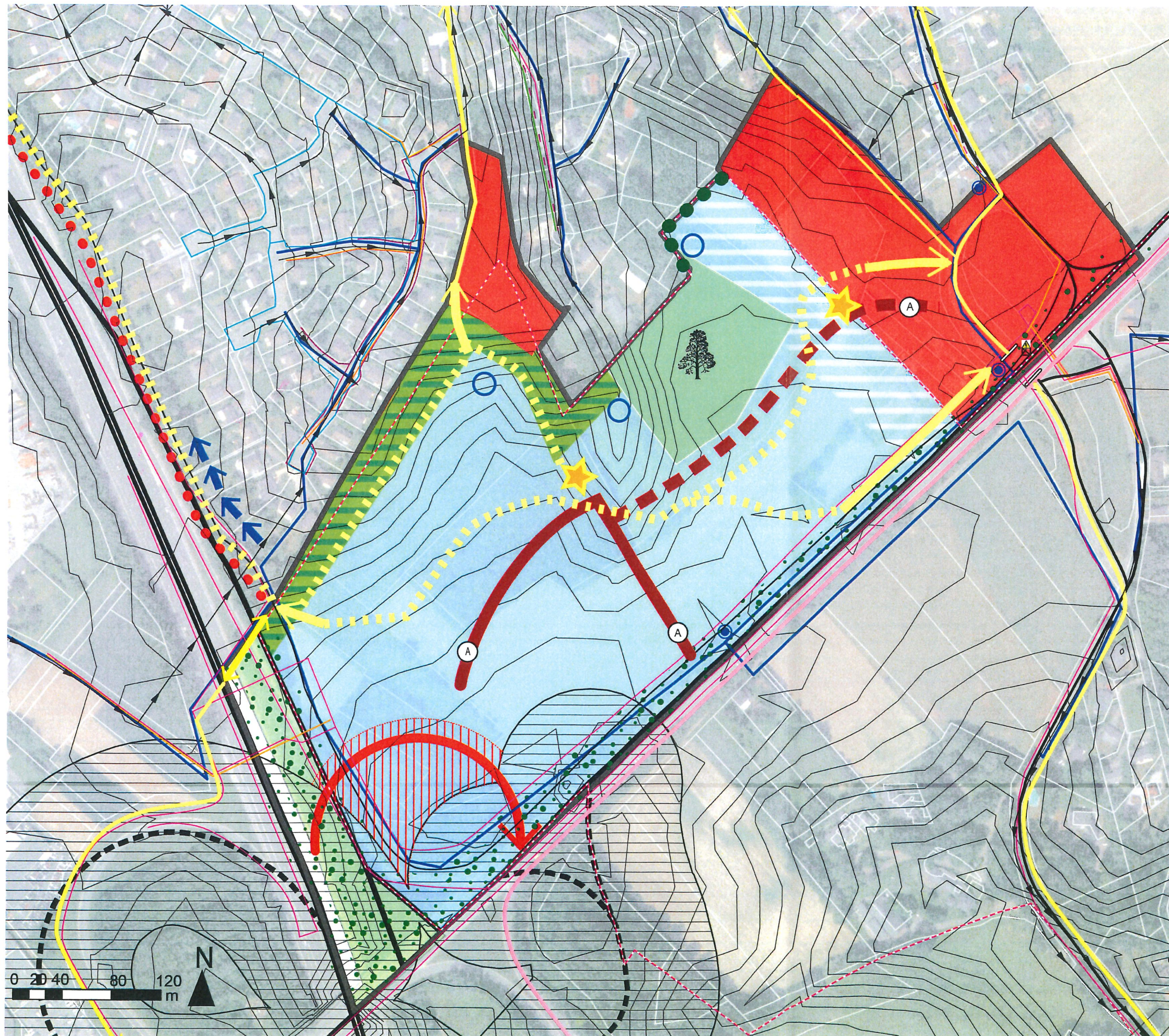


Clinique Saint-Pierre d'Ottignies - CSPO
Avenue Reine Fabiola
n°9 à 1340 Ottignies-Louvain-la-Neuve

AUTEUR DE PROJET



agora-urba.eu
Rue Montigny aux Angles 28 - 1020 Bruxelles
Capitale de la Région Wallonne
T: +32 2 779 13 52 F: +32 2 779 22 75
spw@agora-urba.eu - www.agora-urba.eu




LÉGENDE

- | | | | |
|--------------------------------|--|--|--|
| | Périmètre Schéma d'Orientation Local | | Périmètre ZACC |
| | Périmètre de réservation infrastructure | | |
| | Périmètre de réservation d'infrastructure principale | | |
| Réseau routier régional | | Réseau local | |
| | Autoroute existante | | Voirie existante |
| | Route de liaison | | Futurs accès au site |
| | Route de liaison en projet | | Axe structurant principal à aménager |
| | Aire de réservation pour la création d'un accès depuis la E411 (Voir préétude en annexe) | | Axe secondaire à aménager |
| | Passage sous voie N25 | | Réseau cyclopédestre existant |
| | | | Passage piéton sous l'autoroute |
| | | | Axe structurant modes actifs et point d'accès suggéré |
| | Aire de services publics et d'équipements communautaires | | Aire d'espaces verts tampon |
| | Aire de transition d'équipements et de services | | Aire d'espaces verts paysagers |
| | Aire d'habitat (densité brute maximale de 15 log./ha) | | Zone d'espaces verts |
| | Espace public multimodal structurant | | Zone non affectée ("zone blanche") |
| | Zone de rétention des eaux pluviales | | Courbes de niveaux (2 m) |
| | Haie ou alignement arboré | | Aménagement végétal participant à la structuration écologique et paysagère : le couvert planté |
| Réseau d'égouttage | | Réseau haute tension | |
| | Egout gravitaire | | Réseau Elia |
| | Collecteur gravitaire proposé vers la N4 Chaussée de Namur | Réseau distribution électricité GRD Wavre | |
| Réseau eau distribution | | | Souterrain |
| | Conduite eau | | Aérien |
| | Bouche incendie | | Cabine électrique |
| | Corridor impétrants | | Réseau distribution gaz Ores |
| | | | Réseau Proximus |
| | | | Réseau Brutele sud |

PROVINCE DU BRABANT WALLON
SCHEMA D'ORIENTATION LOCAL
SECTEUR LOUVRANGES NORD - ZACC « BOULEAUX /LOUVRANGES»


Commanditaire



Clinique Saint-Pierre d'Ottignies - CSPO
Avenue Reine Fabiola
N°9 à 1340 Ottignies-Louvain-la-Neuve

Auteur de projet

AGORA sa - Urbanisme
Avenue Van Volxem 79
1190 Bruxelles (Forest)
Tél. : +32-(0)2-779 13 55
agora@agora-urba.be



VILLE DE WAVRE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communal prise en séance du

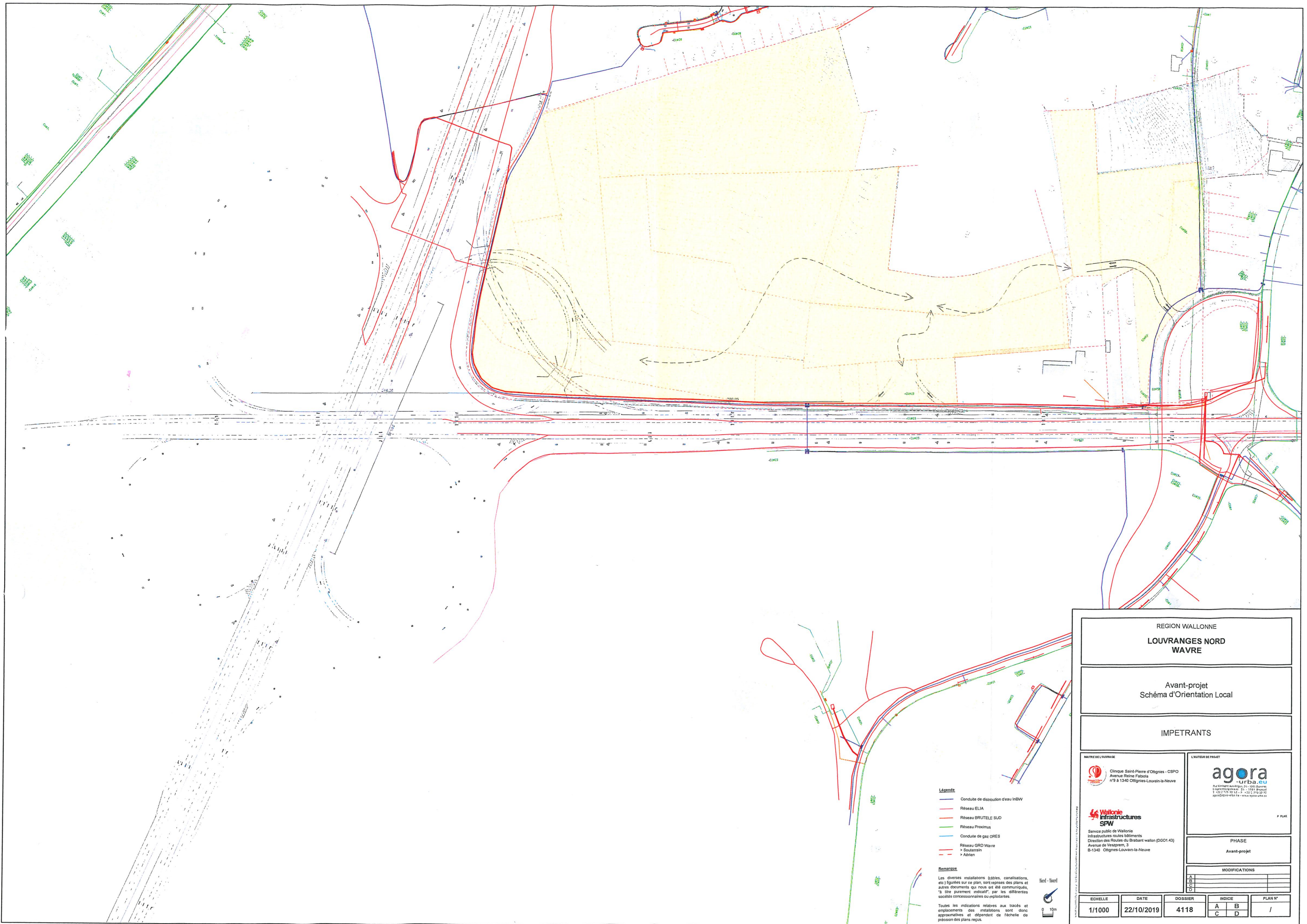
portant sur l'adoption du projet de SOL Louvranges Nord

Par le collège communal

Vu pour être annexé à l'arrêté ministériel du

W. BORSUS
Ministre de l'Aménagement du Territoire

ECHELLE :	DATE :	DOSSIER AGORA :
1/1.500	10 JUIN 2021	4118





- Légende**
- Conduite de distribution d'eau INBW
 - Réseau ELIA
 - Réseau BRUTELE SUD
 - Réseau Proximus
 - Conduite de gaz ORES
 - Réseau GRD Wavre
 - > Souterrain
 - > Aérien

Remarque

Les diverses installations (câbles, canalisations, etc.) figurées sur ce plan, sont reprises des plans et autres documents qui nous ont été communiqués, "à titre purement indicatif", par les différentes sociétés concessionnaires ou exploitantes.

Toutes les indications relatives aux tracés et emplacements des installations sont donc approximatives et dépendent de l'échelle de précision des plans reçus.



REGION WALLONNE													
LOUVRANGES NORD													
WAVRE													
Avant-projet													
Schéma d'Orientation Local													
IMPETRANTS													
MAITRE DE L'OUVRAGE  Clinique Saint-Pierre d'Ottignies - CSPO Avenue Reine Fabiola N°9 à 1340 Ottignies-Louvain-la-Neuve			L'AUTEUR DE PROJET  agora -Ufba.eu Rue Simon de Montfort, 20 • 1050 Bruxelles Téléphone: 02 275 12 12 • Fax: 02 275 12 22 Email: info@agora-ufba.eu										
 Wallonie Infrastructures SPW Service public de Wallonie Infrastructures routes bâtiments Direction des Routes du Brabant wallon (D001 43) Avenue de Weppes, 3 B-1340 Ottignies-Louvain-la-Neuve			PHASE Avant-projet										
MODIFICATIONS <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20px;">A</td> <td style="width: 20px;">B</td> <td style="width: 20px;">C</td> <td style="width: 20px;">D</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> </td> <td style="text-align: center;"> </td> <td style="text-align: center;"> </td> <td style="text-align: center;"> </td> </tr> </table>						A	B	C	D				
A	B	C	D										
ECHELLE	DATE	DOSSIER	INDICE	PLAN N°									
1/1000	22/10/2019	4118	A B C D	/									

1 PREAMBULE

Le présent projet est d'initiative privée. Le périmètre d'une superficie de 23,33 hectares correspond à la partie nord de la ZACC « BOULEAUX / LOUVRANGES » à Wavre (1300).

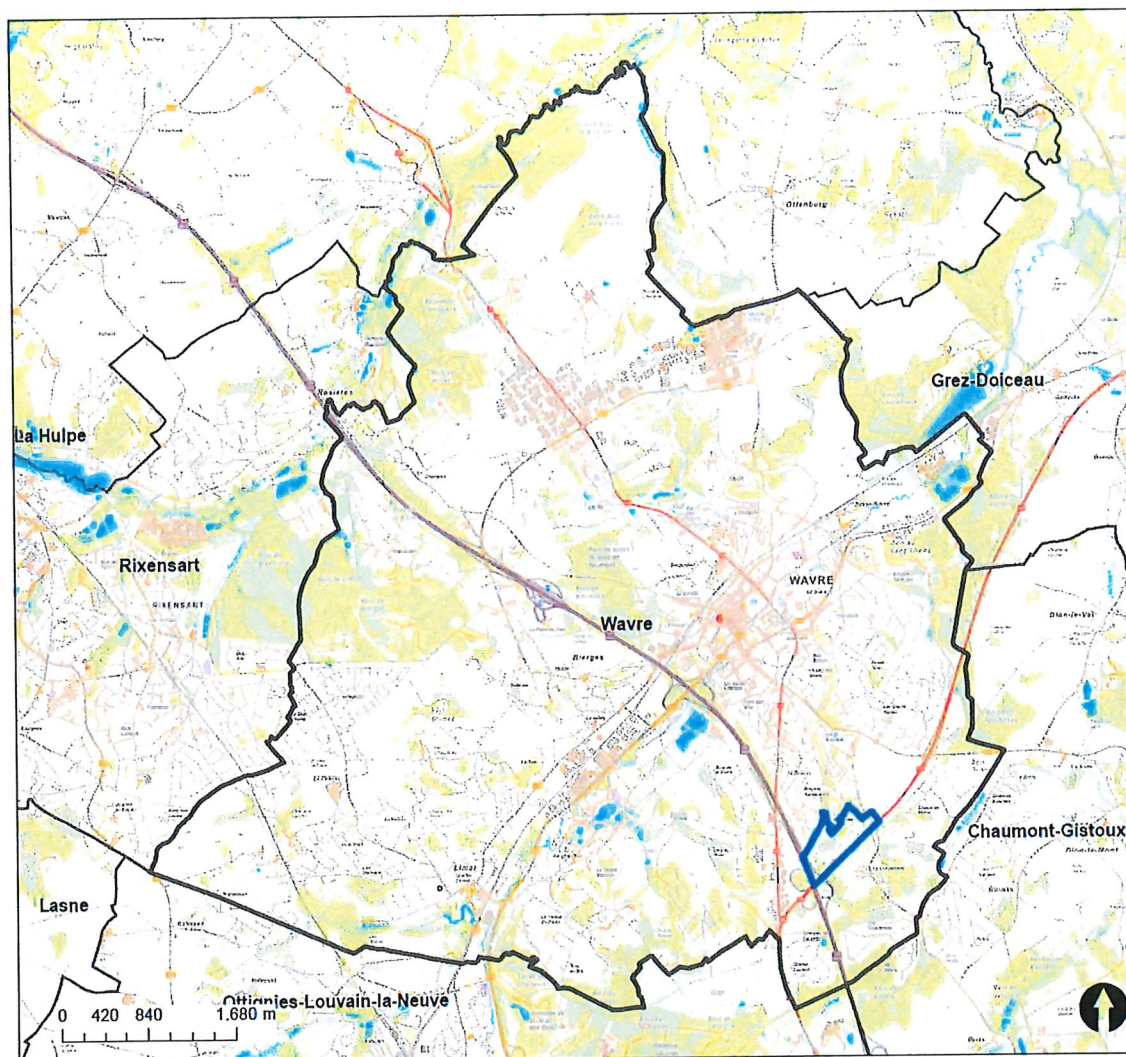


FIGURE 1 : LOCALISATION DE LA ZACC « BOULEAUX / LOUVRANGES » — (FOND DE PLAN IGN WEB)

Le CoDT¹ autorise désormais toute personne physique ou morale, publique ou privée, titulaire d'un droit réel portant sur une ou plusieurs parcelle(s) de plus de 2 ha d'un seul tenant de proposer au Conseil communal un avant-projet de Schéma d'orientation local (SOL). C'est dans ce cadre que s'inscrit la demande du principal propriétaire des terrains, à savoir la CSPO (Clinique Saint-Pierre d'Ottignies).

¹ Article D.II.12 du CoDT

SCHÉMA D'ORIENTATION LOCAL - ZACC « BOULEAUX / LOUVRANGES »

Le périmètre est délimité par :

- À l'est, le chemin de Vieusart, et les parcelles non encore bâties reprises en zone d'habitat au Plan de Secteur ;
- Au sud, l'axe central de la N25 (englobant le chemin des Charrons et les 2 bandes de circulation en direction de la N4) ;
- À l'ouest, l'axe central de la E411 (englobant le chemin des Charrons et les bandes de circulation en direction de Wavre / Bruxelles) ;
- Au nord, la limite de propriété avec les habitations de plusieurs venelles desservant les quartiers résidentiels et l'axe du chemin n°54.



FIGURE 2 : LOCALISATION DU PÉRIMÈTRE SOL – ORTHOPHOTOPLAN, 2018
(SOURCE : GEOAPPS.WALLONIE.BE OCTOBRE 2019- CARTOGRAPHIE AGORA)

 Périètre SOL

SCHÉMA D'ORIENTATION LOCAL - ZACC « BOULEAUX / LOUVRANGES »

Au **Plan de secteur**, le périmètre s'inscrit en « zone d'aménagement communal concerté » (ZACC), en « zone d'habitat », en « zone blanche » et en « zone d'espaces verts ». Une « zone de réservation d'infrastructure principale » est également recensée en partie sud-ouest du périmètre.

Compte tenu de l'absence d'un **Schéma de Développement Communal**², cette ZACC ne fait l'objet d'aucune proposition affectation et/ou de priorité de mise en œuvre.

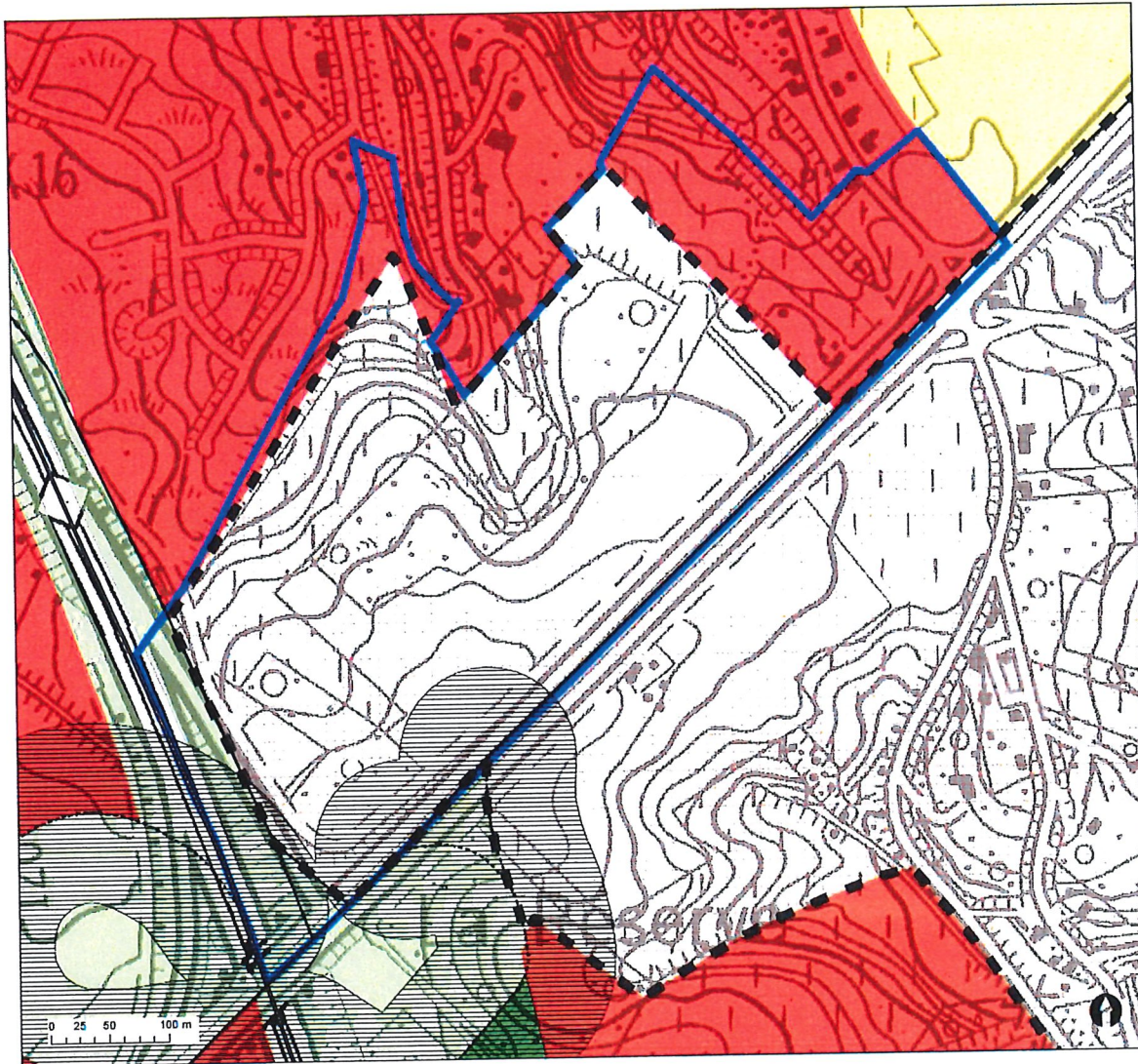
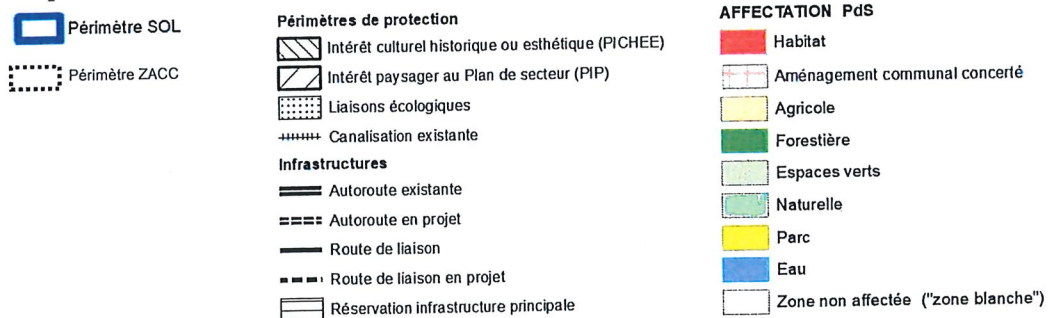


FIGURE 3 : LOCALISATION DU PÉRIMÈTRE SOL AU REGARD DU PLAN DE SECTEUR
(SOURCE : GEOAPPS.WALLONIE.BE, OCTOBRE 2019- CARTOGRAPHIE AGORA)



² Document en cours d'élaboration lors de la rédaction du présent rapport. Aucune adoption officielle ou élément préalable communiqué en 2020

Le **SOL** entend **urbaniser exclusivement** la **partie nord** de la ZACC « BOULEAUX / LOUVRANGES » (zone située au nord de la N25). Le périmètre du SOL correspond à **18,9 %** de la **ZACC**³ (soit 16,30 ha sur les 86,06 ha).

La délimitation du **périmètre du SOL** se **justifie** compte tenu des éléments suivants :

- **De sa cohérence avec :**
 - Les limites nord, ouest et est du Plan de secteur⁴ reprises respectivement en zones d'habitat, d'espaces verts et agricole.
 - La présence de l'E411 reprise en zone blanche au plan de secteur à l'ouest ;
 - La présence de la N25 au sud qui scinde la ZACC en 2 zones bien distinctes (barrière infrastructurelle). Il s'agit d'une voirie régionale de type 2X2 voies ;
- **De la nécessité d'intégrer les zones d'habitat non bâties implantées en partie nord et est.** L'objectif sera d'assurer la cohérence du projet au regard des constructions résidentielles existantes (arrière des venelles des Amandiers, des Bouleaux et des Platanes ainsi que le chemin de Vieusart) ;
- **De la nécessité d'assurer la connectivité routière et autoroutière du périmètre**, notamment avec les infrastructures routières et autoroutières de la N25 et la E411 ;
- **De son adéquation avec les limites cadastrales et la maîtrise foncière** de la CSPO.⁵

³ Dans sa totalité, avec la partie sud de l'autre côté de la RN25. C'est une mise en œuvre partielle de la ZACC

⁴ Les articles du CoDT relatives aux zones d'affectation sont précisées au § 3.2.1.1.1

⁵ La parcelle 112A dans le prolongement du thalweg au centre du site est reprise pour assurer le raccordement des cheminements actifs du site avec le chemin de Louvranges. La parcelle cadastrée 111F n'est pas intégrée car elle comprend déjà une habitation privée ne faisant pas partie des propriétés CSPO et elle se situe en contrebas des terrains valorisables pour la réalisation des équipements hospitaliers.

2 LES BESOINS DU BI-POLE

2.1 EVALUATION DES BESOINS DU BI-PÔLE « WAVRE-OTTIGNIES-LOUVAIN-LA-NEUVE »

2.1.1 CONTEXTUALISATION

Avant d'entamer l'analyse contextuelle du périmètre -§3-, il y a lieu d'évaluer et examiner les **besoins territoriaux**.

Compte tenu de sa localisation et de la nature du demandeur, nous mènerons une **réflexion extra-communale**. Une commune n'est pas une « île ». Elle n'est pas seule, au contraire, elle entretient de multiples interactions et communications avec d'une part, ses communes limitrophes et d'autre part, la sous-région dans laquelle elle s'inscrit. Les facteurs d'influence des communes limitrophes et/ou de la (sous)-région sont très importants car ils peuvent orienter, de manière décisive, les futures options à prendre sur le territoire communal.

Le Schéma de Développement de l'Espace Régional (SDER) a été adopté le 27 mai 1999 par le Gouvernement wallon. Il constitue l'instrument de conception de l'aménagement du territoire wallon. Selon le « Projet de structure spatiale pour la Wallonie », la Ville de Wavre prend place dans l'aire de coopération transrégionale⁶ avec Bruxelles. Les villes de Wavre et d'Ottignies-Louvain-la-Neuve ont été identifiées comme des pôles⁷. Celui-ci est devenu le Schéma de Développement Territorial (SDT) le 1^{er} juin 2017.

La notion de pôle exprime la présence et la complémentarité de fonctions ; elle désigne de manière générale les villes pouvant servir d'appui pour structurer et développer l'espace régional et dont le rôle doit dépasser largement l'échelle communale.

Le Schéma de Développement Territorial (SDT)⁸, **confirme le bi-pôle « Wavre-Ottignies-Louvain-la-Neuve »** et l'identifie comme un des « sept pôles régionaux »⁹. Selon ce document, « *les pôles sont une des composantes de la structure territoriale du SDT (art. D.II.2. §2.3ème alinéa)*. Il s'agit de villes « *qui rayonnent largement au-delà d'elles-mêmes ou concentrent l'emploi. Sur l'ensemble des villes wallonnes, trente-cinq ont été retenues en fonction de ces critères. Les pôles sont les lieux où doivent être concentrées les activités qui ne sont pas directement liées à l'exploitation raisonnée des ressources du territoire qu'ils polarisent ainsi que les services et les équipements destinés à la population* »¹⁰.

⁶ Une aire de coopération transrégionale est définie comme la partie s'étendant en territoire wallon des aires métropolitaines centrées autour de pôles urbains tels que Bruxelles, Lille et Luxembourg.

⁷ Ces pôles doivent généralement gérer une conjoncture de croissance parfois complexe à maîtriser et faire face à des problèmes de programmation adéquate des équipements et des services, de localisation des activités économiques et commerciales, de trafic et de parcs, de maîtrise de l'extension de l'urbanisation, de coût des logements.

⁸ La révision du schéma de développement du territoire (SDT), lancée à la suite de l'adoption du Code du développement territorial en 2017 a été adoptée définitivement le 16 mai 2019 par le précédent gouvernement wallon. Elle est parue au Moniteur belge le 12 décembre 2019. La date d'entrée en vigueur du schéma révisé doit encore être fixée par le gouvernement wallon.

⁹ Schéma de Développement du Territoire, p.146 Lien :

<http://lamps.wallonie.be/dco4/tiny/mvc/apps/amenagement/views/documents/amenagement/regional/sdt/projet-sdt-FR.pdf>

¹⁰ Ibidem

SCHÉMA D'ORIENTATION LOCAL - ZACC « BOULEAUX / LOUVRANGES »

Nous reprenons les « critères retenus pour les pôles régionaux sont :

- o Villes wallonnes identifiées comme largement rayonnantes par la recherche de la CPDT sur la hiérarchie urbaine ;
- o Situation dans l'aire d'influence des métropoles de niveau européen de Bruxelles, Luxembourg et Lille ;
- o Présence d'au moins un site universitaire »¹¹.

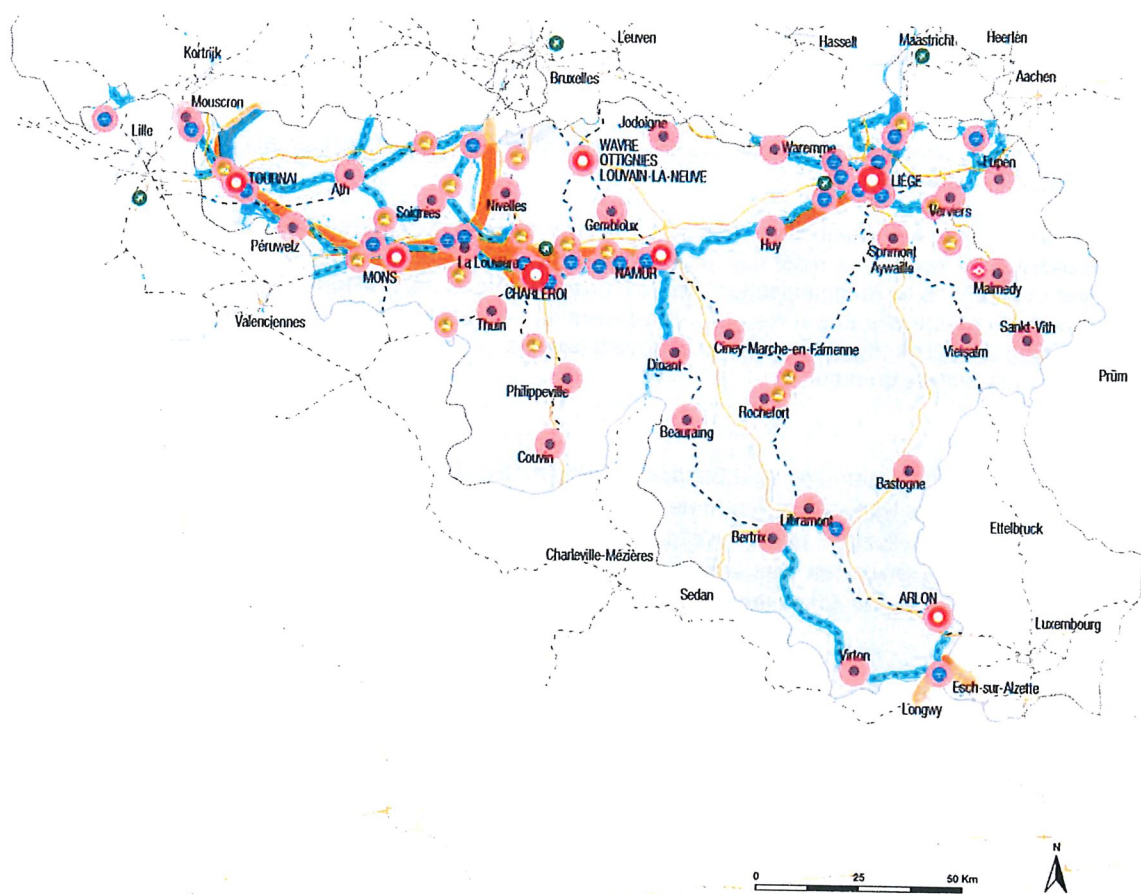
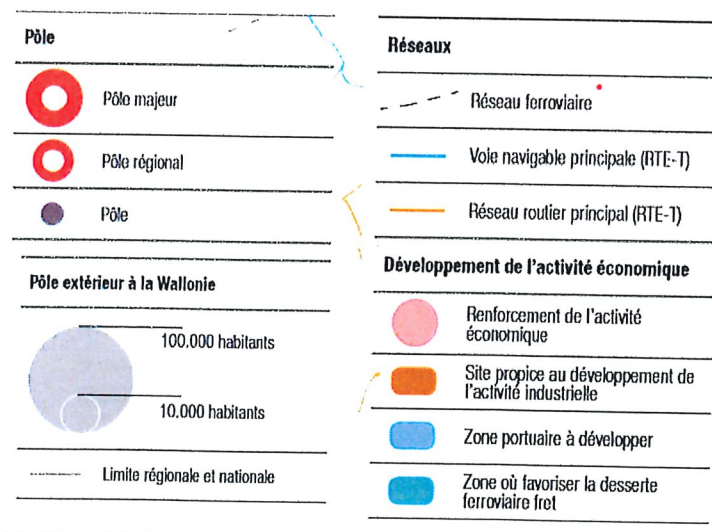


FIGURE 4 : STRUCTURE TERRITORIALE DE LA RÉGION WALLONNE
(SOURCE : SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE)

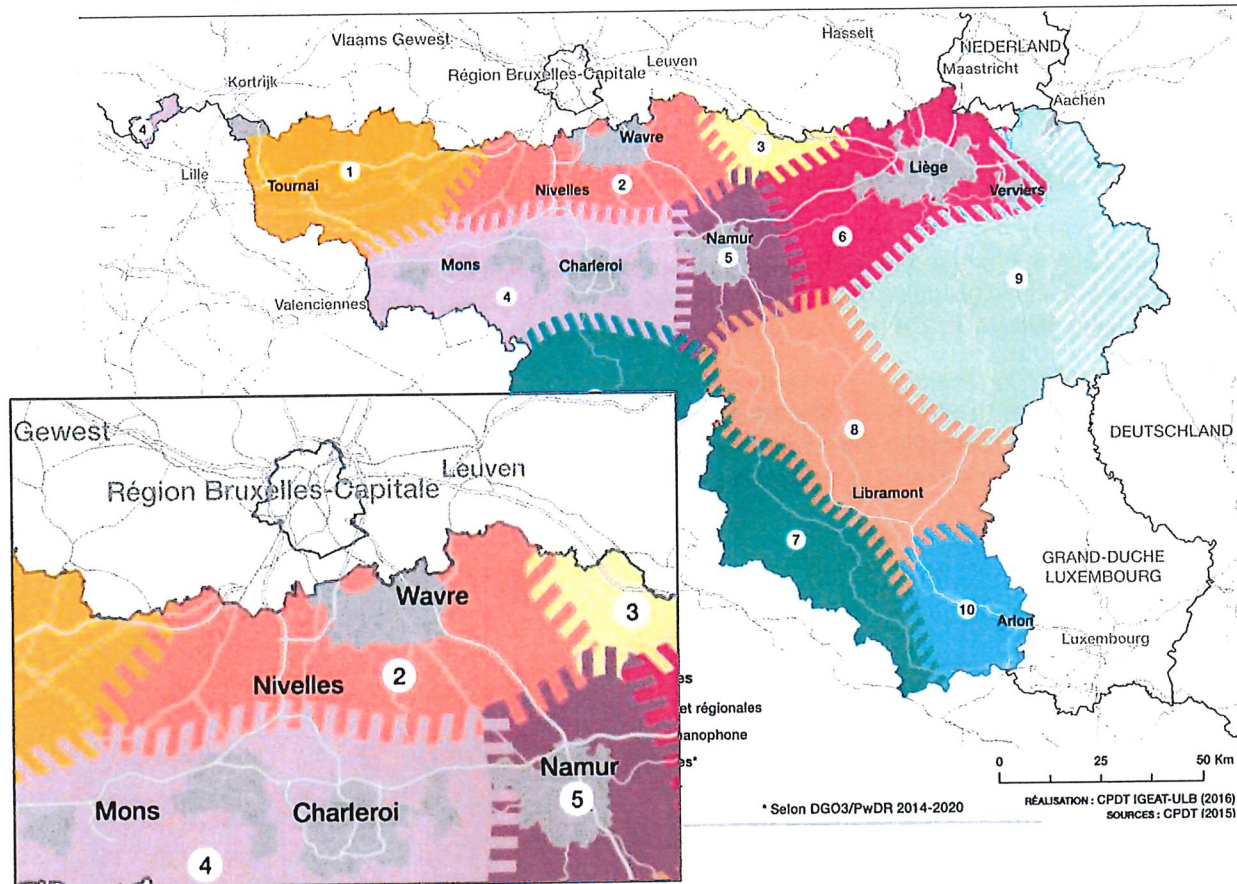


¹¹ Schéma de Développement du Territoire, p.151


Lien : <http://lamppw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/amenagement/views/documents/amenagement/regional/sdt/projet-sdt-FR.pdf>

SCHÉMA D'ORIENTATION LOCAL - ZACC « BOULEAUX / LOUVRANGES »

Dans une étude précédente de 2011 la Conférence permanente du développement territorial (CPDT) avait avancé « la nécessité de regrouper une série de fonctions (habitat, commerces, services administratifs, écoles, hôpitaux, équipements culturels et sportifs, transport public, ...) au sein des polarités multifonctionnelles tout en respectant une certaine hiérarchie quant à la taille des équipements en fonction du volume de population desservie »¹².



Découpage spatial des espaces ruraux

 Découpage spatial en fonction de l'analyse des données statistiques, des structures fonctionnelles territoriales et des dynamiques territoriales observées ou pressenties

Repères cartographiques






-  Limites nationales et régionales
-  Communauté germanophone
-  Communes urbaines*
-  Réseau autoroutier
-  Réseau ferroviaire

FIGURE 5 : DÉCOUPAGE SPATIAL EN 10 ZONES EN FONCTION DE L'ANALYSE DE DONNÉES STATISTIQUES, DES STRUCTURES FONCTIONNELLES TERRITORIALES ET DES DYNAMIQUES TERRITORIALES OBSERVÉES OU PRESSÉNTIES (SOURCE : CPDT, 2015)

Dans cette carte du découpage spatial, les villes d'Ottignies-Louvain-la-Neuve et de Wavre sont identifiées comme les « chefs-lieux » des communes urbaines de Wavre, Rixensart, Ottignies-Louvain-La-Neuve, Waterloo et Braine-l'Alleud. Il en découle la présence d'un rayonnement induit par le bi-pôle Wavre-Ottignies-Louvain-la-Neuve. On va s'apercevoir que la notion d'aire d'influence est et sera importante dans le cadre du développement partiel de la ZACC¹³.

¹² Source : Rapport final de la subvention 2010-2011, « Annexe : diagnostic territorial de la Wallonie », CPDT, p.5. Lien : https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/pdf/annexe-hier-urbaine_aires-influ.pdf

¹³ En lien avec les affectations présagées

2.1.2 LE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE

Nb : L'examen des différents besoins aux échelles du bi-pôle en général, et de la Ville de Wavre en particulier s'effectue principalement au regard du Contrat de Développement Territorial du Brabant Wallon de 2017¹⁴. Il s'agit de considérer les situations actuelles, présagées et de discuter des possibilités de réponses proposées par le périmètre.

2.1.2.1 SITUATION 2018 - CONTEXTUALISATION DU BRABANT WALLON¹⁵

Au 1^{er} janvier 2018¹⁶, le nombre d'habitants dans le Brabant Wallon était de 401.106. Les communes les plus peuplées sont Braine-l'Alleud (± 39.837 habitants.), Wavre (34.305 hab.), Ottignies-Louvain-la-Neuve (± 31.385 hab.), Waterloo (± 30.174 hab.) et Nivelles (± 28.521 hab.).

Au 1^{er} janvier 2018, la répartition des tranches d'âges dans le Brabant Wallon était la suivante : 23,4% de jeunes (0-19 ans), 58 % d'adultes actifs (20-64 ans) et 18,6 % de seniors (65 ans et plus)¹⁷. Au sein de ce territoire, « certaines communes sont dites « vieillissantes ». Il s'agit principalement de Nivelles, Waterloo, La Hulpe, Lasne, Rixensart et Wavre ; communes dans lesquelles les seniors représentent au moins 20 % de la population »¹⁸.

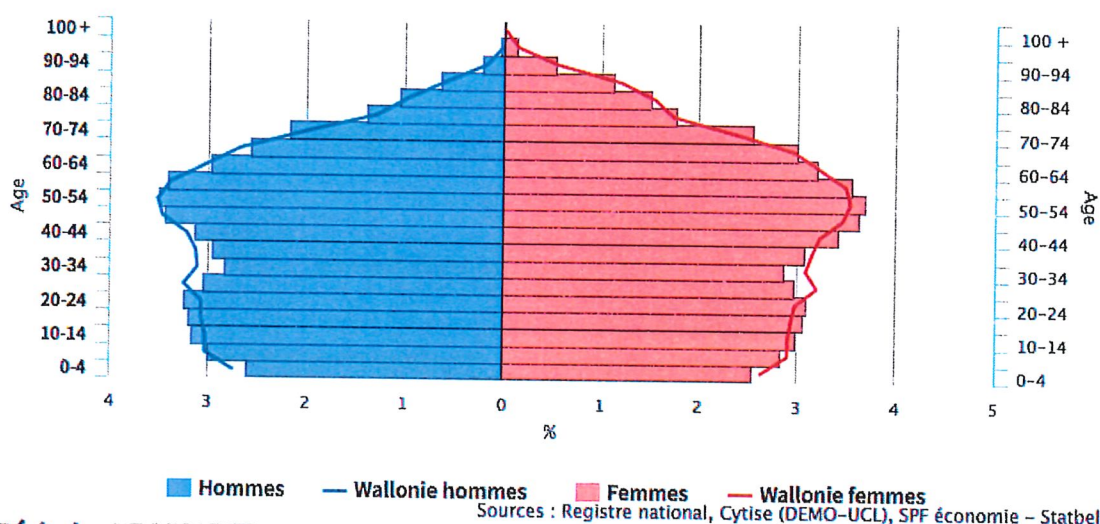


FIGURE 6 : PYRAMIDE DES ÂGES DU BRABANT WALLON AU 1^{ER} JANVIER 2018
 (SOURCE : WALSTAT – LE PORTAIL D'INFORMATIONS STATISTIQUES LOCALES SUR LA WALLONIE)

¹⁴ Ce document a pour objectif d'alimenter la réflexion sur les choix stratégiques à opérer pour ce territoire. Ce document diagnostique et identifie les enjeux selon 20 thématiques dont le logement, l'urbanisation, la mobilité, l'accueil de la petite enfance et des personnes âgées, l'enseignement secondaire, l'agriculture, les inondations, l'économie, le commerce, le tourisme, la culture, la santé, etc.

¹⁵ En ce compris le bi-pôle et la Ville de Wavre

¹⁶ Source : WalStat – Le portail d'informations statistiques locales sur la Wallonie – Population totale - Lien : https://walstat.iweps.be/walstat-catalogue.php?niveau_agre=A&indicateur_id=200300&ordre=0&periode=01/01/2018&niveau_agre=P&sel_niveau_catalogue=T

¹⁷ Source : WalStat – Le portail d'informations statistiques locales sur la Wallonie – Lien : https://walstat.iweps.be/walstat-fiche-entite.php?entite_id=20002

¹⁸ Source : Développement démographique, urbanisation et logements – Contrat de développement territorial – Lien : <https://www.brabantwallon.be/carto/CDT/SM/index.html>

2.1.2.2 LES PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES

La connaissance de l'évolution de la population et du nombre de ménages est indispensable pour mener, de manière éclairée, des politiques répondant aux besoins spécifiques de la population.

Par exemple, le nombre de jeunes ménages aura une incidence sur les besoins en garderies pour enfants, en infrastructures scolaires et en encadrements pédagogiques.

Les générations de jeunes adultes détermineront les entrées sur le marché du travail et l'importance de l'offre en main d'œuvre, ainsi que les besoins en logements et en moyens de communication. D'autre part, la population qui atteindra l'âge de la pension quittera le marché du travail. Cela nécessitera également de disposer et de proposer des services et équipements adaptés.

2.1.2.3 SITUATION À L'HORIZON 2033 - CONTEXTUALISATION DU BRABANT WALLON

La population du **Brabant Wallon** devrait connaître une **croissance de population** d'environ 8,1%. Sont attendus 32.468 habitants supplémentaires. Cette augmentation est bien supérieure à celle observée pour la Wallonie (+ 4,5%). Ces nouveaux habitants ne vont pas se répartir de manière homogène sur le territoire. Il est précisé que « sans surprise, ce seraient dans les communes polarisantes de la province – qu'il s'agisse de pôles régionaux ou provinciaux – que le nombre d'habitants devrait croître le plus »¹⁹.

	Population estimée en 2033	Taux de croissance de la population 2018-2033 (en %)	Augmentation (chiffres absolus) de population de 2018 à 2033	Nombre de ménages estimé en 2033	Taux de croissance du nombre de ménages 2018-2033 (en %)	Augmentation (chiffres absolus) du nombre de ménages de 2018 à 2033
Brabant wallon	433 574	8.1	32 468	183 743	12.5	20 447
Hainaut	1 381 069	2.9	39 424	627 482	7.3	42 483
Liège	1 152 021	4.2	46 695	529 811	7.7	37 855
Luxembourg	299 603	5.8	16 376	135 031	13.2	15 769
Namur	521 351	5.7	28 278	237 779	12.0	25 442
Wallonie	3 737 633	4.5	153 234	1 711 347	8.5	141 307

Source : Bureau fédéral du Plan 2019

TABLEAU 1 : SYNTHÈSE DES RÉSULTATS PAR PROVINCE POUR LA WALLONIE
(SOURCE : BUREAU FÉDÉRAL DU PLAN, 2019)

Parallèlement à cet accroissement de la population, ce territoire verra également son **nombre de ménages augmenter** (12,5% sur la période 2018-2033).

¹⁹ Source : Développement démographique, urbanisation et logements – Contrat de développement territorial – Lien : <https://www.brabantwallon.be/carto/CDT/SM/index.html>

SCHÉMA D'ORIENTATION LOCAL - ZACC « BOULEAUX / LOUVRANGES »

Le Brabant wallon devrait compter, en 2033, 22 % de jeunes de 0 à 19 ans (- 1,4% par rapport à 2018), 53 % d'adultes actifs (- 5 %) et 24 % de seniors de + de 65 ans (+ 5,4 %)²⁰.

2.1.2.4 A L'ÉCHELLE DU BI-PÔLE ²¹

A l'horizon 2033²², selon les perspectives démographiques énoncées par l'IWEPS, il est attendu que le **bi-pôle** accueille **± 722 habitants supplémentaires**. On passerait de 65.690 habitants en 2018²³ à 66.412 habitants en 2033²⁴.

La répartition des tranches d'âges devrait être la suivante : 20 % de jeunes de 0 à 19 ans (+ 1% par rapport à 2018), 54 % d'adultes actifs (- 8 %) et 26 % de seniors de + de 65 ans (+ 37 %).

	Population totale	0-19 ans	20-64 ans	65 ans et plus
Bi-pôle 2018	65.690	14.190	39.027	12.473
Bi-pôle 2033	66.412	13.541	35.820	17.051
Evolution 2018-2033	1%	-5%	-8%	37%

TABEAU 2 : EVOLUTION DE LA POPULATION SUR LA PÉRIODE 2018-2033 – (SOURCE : IWEPS, 2019)

²⁰ Source : Développement démographique, urbanisation et logements – Contrat de développement territorial – Lien : <https://www.brabantwallon.be/carto/CDT/SM/index.html>

²¹ Pour rappel, il est formé par « Wavre-Ottignies-Louvain-la-Neuve »

²² Perspectives de population en 2033 à Wavre et à Ottignies-Louvain-La-Neuve – (Source : Le portail d'informations statistiques locales sur la Wallonie (<https://www.iweps.be/indicateur-statistique/perspectives-de-population-communales/>))

²³ 34.305 à Wavre et 31.385 à Ottignies-Louvain-la-Neuve

²⁴ Perspectives de population et des ménages des communes wallonnes à l'horizon 2033 – (Source : Le portail wallonie.be (<https://www.iweps.be/publication/perspectives-de-population-menages-communes-wallonnes-a-lhorizon-2033/>)) 36.504 à Wavre et 29.908 à Ottignies-Louvain-la-Neuve

Ces nouveaux habitants ne se répartiront pas de manière homogène sur le territoire étant donné :

- La diminution d'environ 5% du nombre d'habitants à Ottignies - Louvain-la-Neuve (31.385 habitants en 2018 à 29.908 en 2033 ; soit 1.477 hab.) ;
- L'augmentation d'environ 6% du nombre d'habitants au sein de la Ville de Wavre (34.305 habitants en 2018 à 36.504 en 2033 ; soit 2.199 hab.).

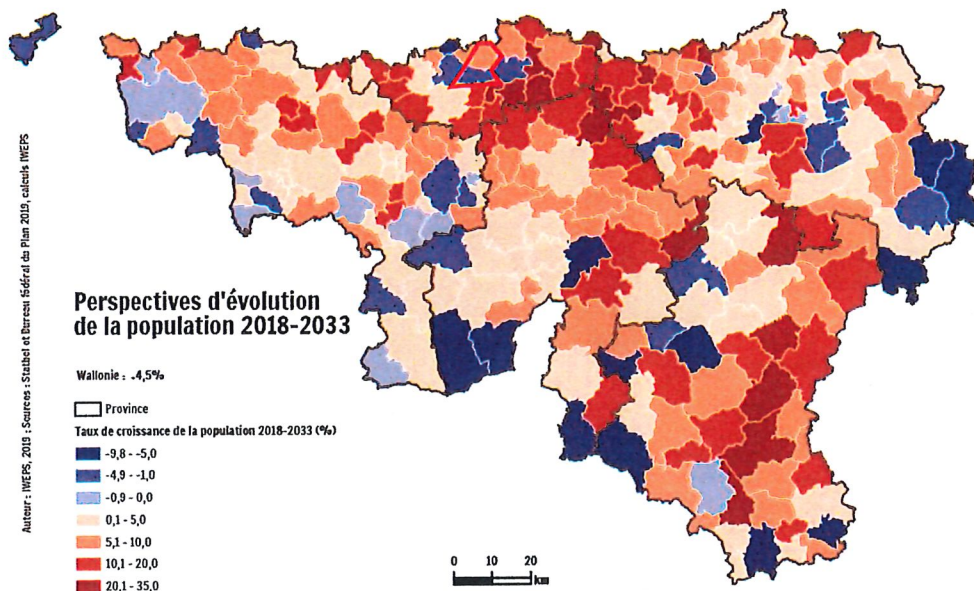


FIGURE 7: PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DE LA POPULATION 2018-2033 ESTIMÉE PAR COMMUNE POUR LA WALLONIE (SOURCE : IWEPS BUREAU FÉDÉRAL & BUREAU DU PLAN, 2019)

L'évolution du nombre de ménages serait quant à elle plus importante. En effet, une augmentation de l'ordre de :

- 10% (1.486 ménages supplémentaires à l'horizon 2033) est attendue à Ottignies Louvain-La-Neuve, et ce malgré la diminution du nombre d'habitants ;
- 11% (1.643 ménages supplémentaires) est attendue pour la Ville de Wavre.

2.1.2.5 VERS UN VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

Comme attendu à l'échelle du Brabant Wallon (+ 5,4% de 65 ans et plus en 2033), le bi-pôle est et sera **confronté au vieillissement progressif** de sa population. En effet, la **part de la population de 65 ans et plus** y passerait de 12.473 en 2018 à 17.051 en 2033 (+ 37%).

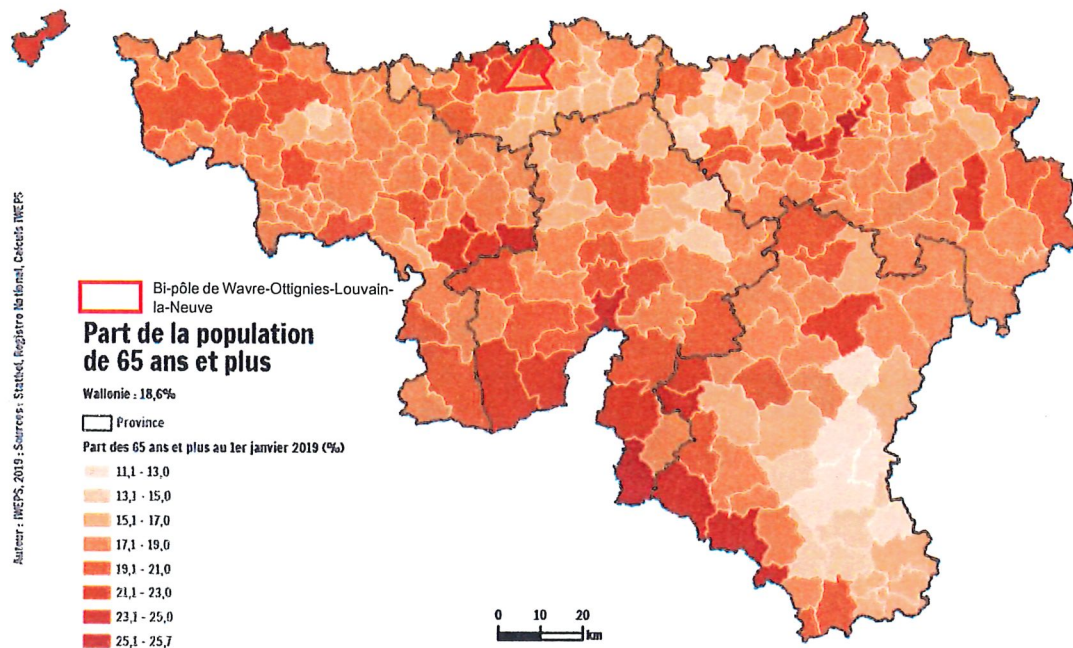


FIGURE 8 : PART DES 65 ANS ET PLUS EN 2033 ESTIMÉE PAR COMMUNE POUR LA WALLONIE (SOURCE : IWEPS BUREAU FÉDÉRAL & BUREAU DU PLAN, 201925)

2.1.2.6 LES BESOINS EN MATIÈRE DE LOGEMENTS

Au regard de l'évolution des ménages :

- 10% (1.486 ménages supplémentaires à l'horizon 2033) est attendue à Ottignies Louvain-La-Neuve, et ce malgré la diminution du nombre d'habitants ;
- 11% (1.643 ménages supplémentaires) est attendue pour la Ville de Wavre

→=Soit 3.129 ménages supplémentaires pour le bi-pôle

Compte tenu de la décroissance de la taille des ménages, de la présence de logements inoccupés, en travaux, ou encore des occupations par des professions libérales, il est considéré que le stock de logements doit être supérieur d'environ 10 % à celui du nombre de ménages afin d'assurer le bon fonctionnement du marché²⁶.

Le bi-pôle pour répondre aux besoins en logement de ces ménages devra fournir environ 3.440 logements d'ici 10 ans (3.129 x 110%).

²⁵ Lien : <https://www.iweps.be/indicateur-statistique/population-des-65-ans-et-dans-les-communes-wallonnes/>

²⁶ Source : Analyse prospective relative à la localisation de nouveaux quartiers qui constitue une réponse au défi démographique, partie 2, CPDT, 2015, p.22.

2.1.2.7 LES PROJETS DE LOGEMENTS

Le Contrat de Développement Territorial mentionne que « les logements en projet dans le Brabant wallon avoisinent les 20.000 unités »²⁷ (...) « La quasi-totalité des communes du Brabant wallon devraient accueillir de nouveaux logements sur leur territoire dans les années à venir. Pour autant, la répartition des logements en projet n'est pas homogène. Au regard de la figure ci-après, il apparaît clairement que la majorité des projets de logements se localisent dans les parties ouest et centre nord de la province; la partie est étant globalement moins concernée par les grands projets de logements. »²⁸.

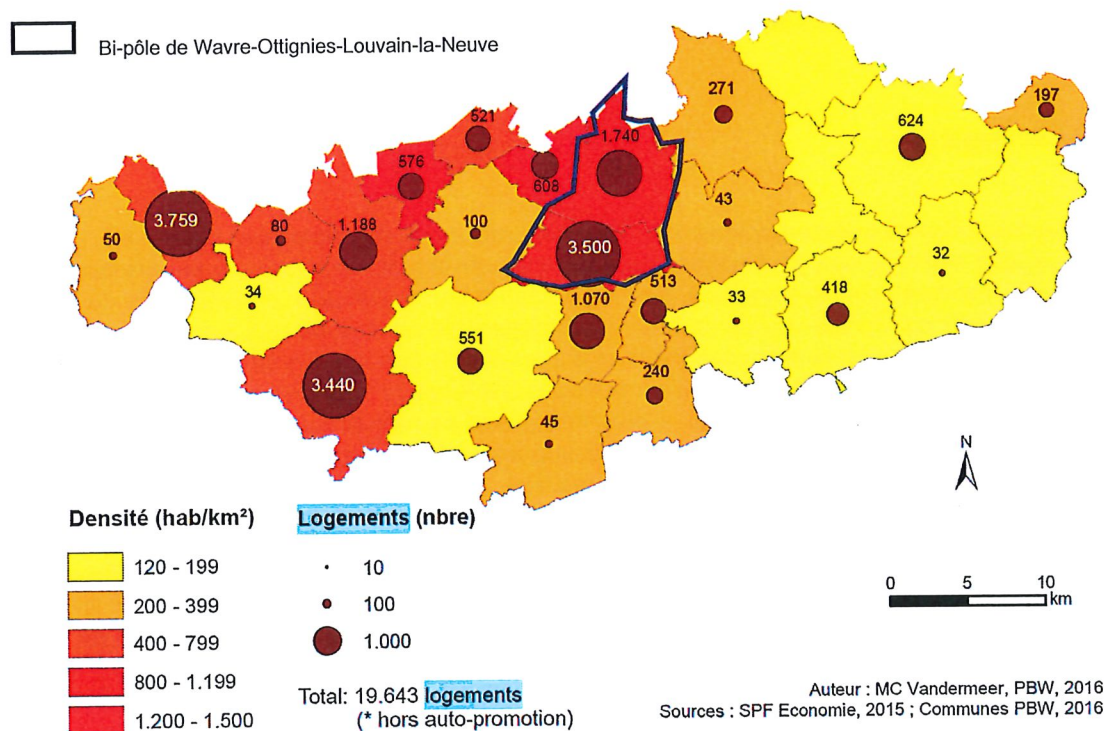


FIGURE 9 : DENSITÉ DE POPULATION ET NOMBRE DE LOGEMENTS EN PROJET DANS LES COMMUNES DU BRABANT WALLON EN 2016
(SOURCE : DIAGNOSTIC DU CONTRAT DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL, LIEN : [HTTPS://WWW.BRABANTWALLON.BE/CARTO/CDT/](https://www.brabantwallon.be/carto/cdt/))

Il est précisé que « les communes qui vont accueillir le plus de logements sont les communes polarisantes de la province. Plus particulièrement, les communes de Tubize, Ottignies-Louvain-la-Neuve et Nivelles vont accueillir plus de 3.000 logements chacune. Les trois plus importants projets de la province – en nombre de logements – sont d'ailleurs localisés dans ces trois entités »²⁹.

À Ottignies Louvain la Neuve, le projet Athéna - ferme de Lauzelle (Quartier de l'Ornoi) devrait permettre le développement de plus de 1.500 logements. Ce projet est repris parmi les 10 Quartiers Nouveaux identifiés par la Région wallonne. Il est également question de développer un éco-quartier de 500 logements sur l'ancien site des Bétons Lemaire dans le centre d'Ottignies³⁰.

²⁷ Le Contrat de Développement territorial de 2017 du Brabant wallon, p. 27. A noter que « ce chiffre, en évolution constante, ne considère que les logements inclus dans des projets de logements groupés de taille significative. Il ne tient donc pas compte des logements construits par auto-promotion et les petits projets ».

²⁸ Ibidem.

²⁹ Le Contrat de Développement territorial de 2017 du Brabant wallon, p. 27.

³⁰ Projet à plus long terme réflexion lancé par le promoteur immobilier Matexi – le schéma de structure de la Ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve propose la reconversion cette zone au plan de Secteur Z : AEI en Zone d'habitat avec une densité de 30 log / ha préconisé par le Schéma.

À Wavre, 7 projets de logements devraient sortir de terre avant 2026 et développer environ **1.860 nouveaux logements** (Cf. § 2.1.2.7). Deux des principaux programmes s'implanteraient aux abords du centre de Wavre (**Val Vêna** » sur l'ancien site « **Folon** » et la ZACC « **Champ Sainte-Anne** » en bordure de la Chaussée de Bruxelles).

Le Contrat de Développement Territorial précise qu'« à l'analyse de l'ensemble des projets dans le Brabant wallon, il apparaît que beaucoup d'entre eux prévoient de se développer sur des sites déjà urbanisés, qu'il s'agisse de friches industrielles ou non. Ce choix s'explique par le prix du foncier particulièrement élevé dans la province. Pour autant, les projets en zones d'habitat ou sur des ZACC existent également ; les projets développés sur ces sites étant généralement de haut standing afin de pouvoir les rentabiliser »³¹.

2.1.2.8 CONCLUSION

La population du **Brabant Wallon** devrait connaître une **croissance de population** d'environ 8,1%. Sont attendus 32.468 habitants supplémentaires. L'augmentation de population au sein du **bi-pôle** devrait être moindre (722 habitants supplémentaires). Elle est à mettre en relation avec la diminution du nombre d'habitants au sein d'Ottignies-Louvain-la-Neuve. Néanmoins, le nombre de ménages va sensiblement augmenter. Par ailleurs, la répartition des tranches d'âges devrait être la suivante : 20 % de jeunes de 0 à 19 ans (+ 1% par rapport à 2018), 54 % d'adultes actifs (- 8 %) et 26 % de personnes de + de 65 ans (+ 37 %). **Le vieillissement de la population – plus marqué au sein de la province en comparaison du reste de la Wallonie – apparaît comme un enjeu important du Brabant Wallon. Outre des besoins naturels en logements³², des besoins en matière de services publics et d'équipements communautaires³³ ou d'activités économiques³⁴ et commerciales³⁵ seront induits.**

À l'échelle du bi-pôle, l'adéquation entre les besoins de logements et les projets envisagés semble **correspondre**. En effet, de nombreux projets sont et seront lancés. Par ailleurs, il a été estimé que le bi-pôle devrait fournir environ **3.440 logements d'ici 10 ans** (3.129 x110%). Or, en additionnant les projets pour la Ville de Wavre et Ottignies-Louvain-la-Neuve, nous arrivons plus ou moins à ce chiffre (1.860³⁶ + 1.500³⁷ + 500³⁸). Nous reviendrons sur les besoins en logements pour la Ville de Wavre au § 2.2.

³¹ Le Contrat de Développement territorial de 2017 du Brabant wallon, p. 28

³² Ménages isolés, logements adaptés pour l'accueil des seniors, etc.

³³ Places dans des crèches, écoles, maisons de repos, etc.

³⁴ En lien avec la nécessité de travailler des personnes actives

³⁵ En lien avec la façon de consommer des habitants

³⁶ Projets de Wavre

³⁷ Projet Athena – ferme de Lauzelle

³⁸ Projet des bétons Lemaire

2.1.3 LES BESOINS EN MATIÈRE DE SERVICES PUBLICS ET D'ÉQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES

2.1.3.1 LES BESOINS DE SANTÉ

Il est présagé un vieillissement progressif de la population. Celui-ci va induire des besoins spécifiques en matière de soins et de santé (probable accroissement du nombre d'hospitalisation, accueil des personnes qui n'auront plus la possibilité de rester chez eux, etc.).

2.1.3.1.1 LES BESOINS EN MATIÈRE DE MÉDECINS GÉNÉRALISTES

Il est observé que des besoins forts à très forts en matière de médecins généralistes touchent plus d'un tiers des communes du Brabant wallon. Wavre apparaît comme une commune dans laquelle les besoins sont forts. A l'inverse, Ottignies-Louvain-la-Neuve semble épargnée. Des besoins très forts sont également observés sur les communes de Grez-Doiceau et Chaumont-Gistoux (communes limitrophes au bi-pôle).

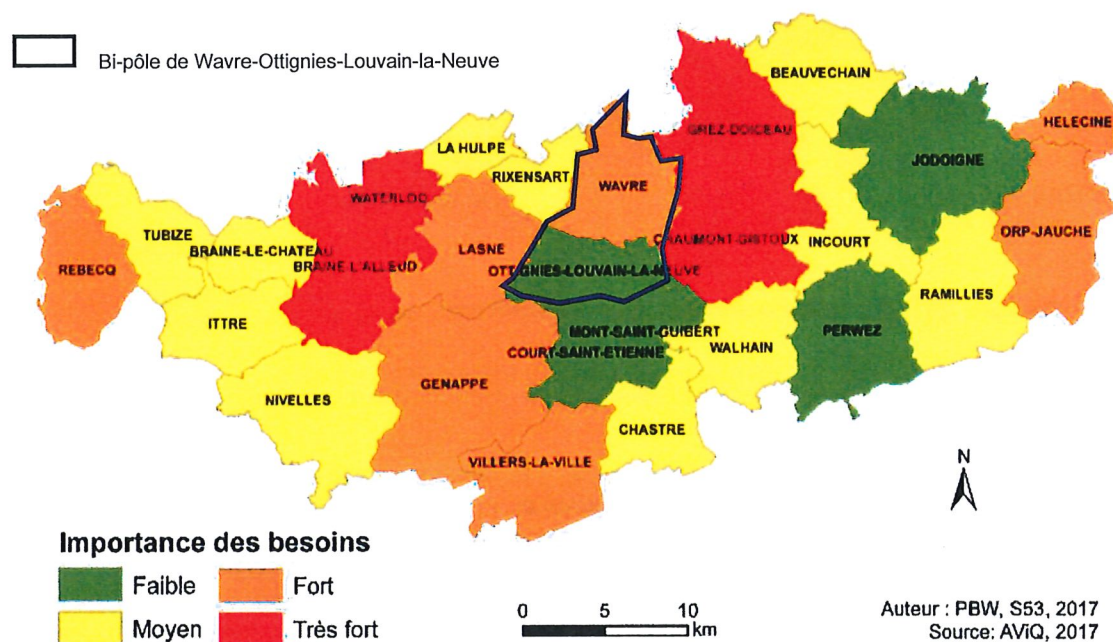


FIGURE 10 : ECHELLE DES BESOINS EN MÉDECINS GÉNÉRALISTES EN BRABANT WALLON
(SOURCE : DIAGNOSTIC DU CONTRAT DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL, LIEN : [HTTPS://WWW.BRABANTWALLON.BE/CARTO/CDT/](https://www.brabantwallon.be/carto/cdt/))

2.1.3.1.2 LES BESOINS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES HOSPITALIÈRES

Actuellement, le « Brabant wallon accueille cinq hôpitaux généraux – dont deux mono-spécialisés – et trois hôpitaux psychiatriques sur son territoire. Il n'y a par contre aucun hôpital universitaire dans la province » (...) « trois des cinq hôpitaux généraux sont implantés dans les communes de Nivelles, Braine- l'Alleud et Ottignies-LLN, soit des communes de l'ouest et du centre de la province. Cela signifie que les **habitants des communes de l'est de la province doivent probablement régulièrement sortir du Brabant wallon pour bénéficier de soins hospitaliers** »³⁹.

Un des deux hôpitaux généraux mono-spécialisés est localisé à Wavre. Il s'agit de la Clinique du Bois de la Pierre⁴⁰ (224 lits) spécialisée dans la réadaptation (locomotrice, neurologique, cardio-pulmonaire et polyopathie) et les soins palliatifs et de confort.

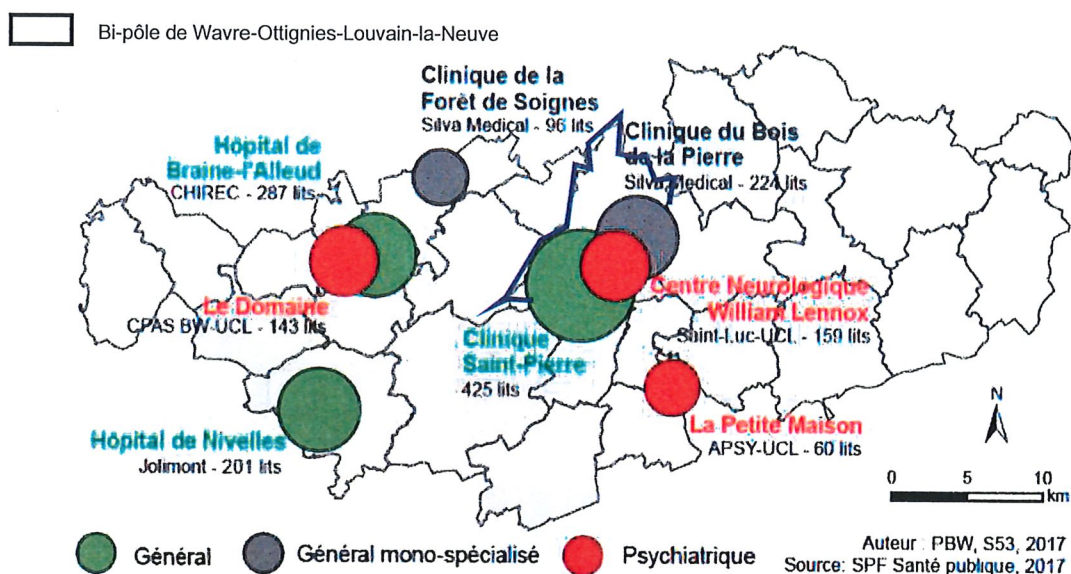


FIGURE 11 : LES HÔPITAUX DU BRABANT WALLON DISPOSANT DE LITS AGRÉÉS
(SOURCE : LE CONTRAT DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL DU BRABANT WALLON, 2017, P. 74.)

Il y a également lieu de tenir compte de cette caractéristique : « en comparaison (avec les) arrondissements voisins, l'offre en soins hospitaliers **peut apparaître limitée en Brabant wallon** »⁴¹. En effet, le Brabant wallon compte moins de 1.600 lits, contre 8.347 en Région de Bruxelles-Capitale, ou encore 3.764 sur l'arrondissement de Leuven. Côté wallon également, l'arrondissement de Charleroi dispose de plus de 3.000 lits et l'arrondissement de Namur plus de 2.000 lits. Rapporté à la population, cela représente un lit pour 250 habitants en Brabant wallon alors que le ratio est de minimum un lit pour 160 habitants dans les arrondissements voisins.

³⁹ Le Contrat de Développement territorial de 2017 du Brabant wallon, p. 74

⁴⁰ Chaussée de Namur, n°201. A moins de 500 m à vol d'oiseau du périmètre

⁴¹ Source : Le Contrat de Développement territorial de 2017 du Brabant wallon, p. 74

SCHÉMA D'ORIENTATION LOCAL - ZACC « BOULEAUX / LOUVRANGES »

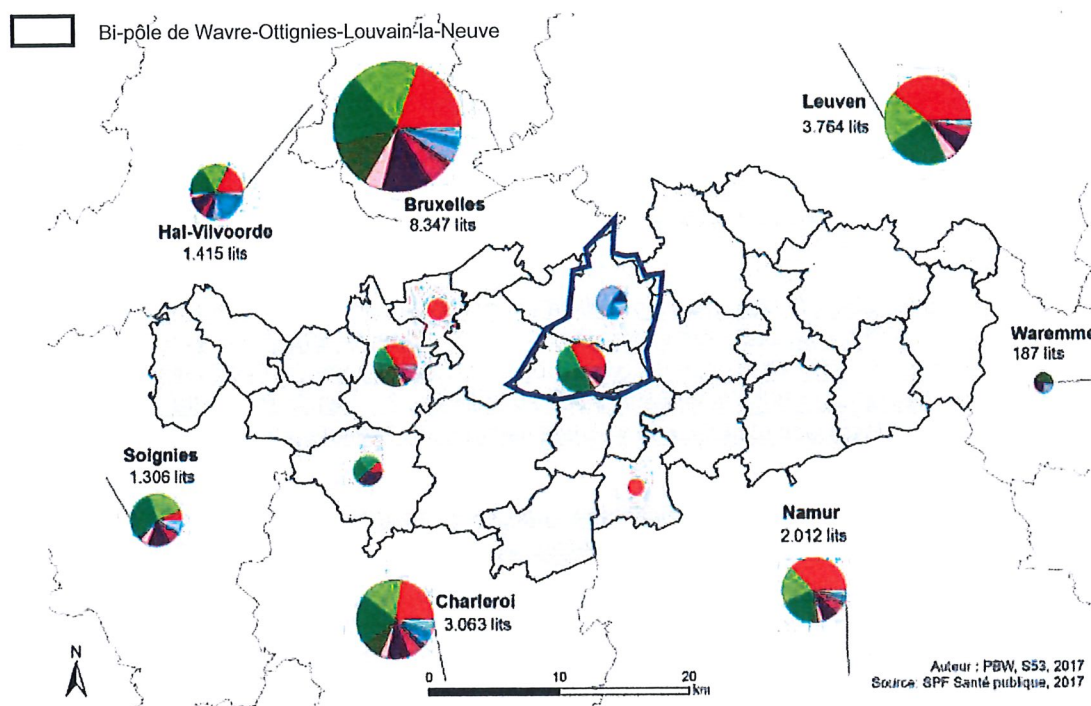


FIGURE 12 : L'OFFRE EN SERVICES HOSPITALIERS EN BRABANT WALLON ET DANS LES ARRONDISSEMENTS LIMITOPHES (SOURCE : LE CONTRAT DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL DU BRABANT WALLON, 2017, P. 75.)

Le CDT fait également état de « l' (in)adéquation entre l'offre et la demande en services hospitaliers »⁴². « En comparaison de la programmation fédérale, exprimée en nombre de lits par service selon le volume de population, le Brabant wallon apparaît systématiquement sous-équipé » (...) « Sur base des calculs plus récents du CFESS⁴³, le manque de lits en Brabant wallon est encore évalué à 430 unités ».

Index	Service	Situation existante BW 2017 (nbre de lits agréés)	Besoin BW 2017 sur base de la programmation	Besoin BW 2017 sur base des chiffres du CFESS*
CD	Diagnostic et traitement chirurgical et médical	603	1.157	828
G	Gériatrie	137	439	266
M	Maternité	54	128	83
E	Pédiatrie	41	148	63
NIC	Néonatalogie intensive	0	24	29
L-B	Maladies contagieuses	0	12	2
I	Soins intensifs	0		64
Sp	Spécialisations: cardio, loco, neuro, palliatifs, m. chroniques, psychogériatrie	252	208	182
Nbre de lits total		1.087	2.116	1.517

* Calculs PBW sur base des chiffres calculés pour la Belgique par le CFESS

TABLEAU 3 : L'OFFRE ET LA DEMANDE EN SERVICES HOSPITALIERS EN BRABANT WALLON (SOURCE : LE CONTRAT DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL DU BRABANT WALLON, 2017, P. 76.)

⁴² Source : Le Contrat de Développement territorial de 2017 du Brabant wallon, p. 76

⁴³ Centre Fédéral d'Expertise en Soins de Santé

La Clinique Saint-Pierre d'Ottignies a absorbé en 2016 « plus du tiers de parts de marché⁴⁴ (38 %) à l'échelle de la province »⁴⁵. « Les autres hôpitaux les plus fréquentés par les patients du Brabant wallon sont les hôpitaux du groupe CHIREC (22 %), les hôpitaux du groupe Jolimont (12 %) et les Cliniques universitaires Saint-Luc (9 %) »⁴⁶. Le CDT indique que « plus de la moitié des patients (54 %) ont entre 15 et 64 ans ; 6 % ont moins de 14 ans et 40 % ont 65 ans ou plus. Lorsque les hospitalisations classiques et de jour sont distinguées, la part de jeunes et de seniors hospitalisés augmente en hospitalisation classique (respectivement 8 % et 43 %) et diminue en hospitalisation de jour (respectivement 5 % et 38 %) »⁴⁷.

Il est également précisé que « le besoin en lits dans le cadre d'hospitalisations de jour augmente d'année en année. Le besoin à l'horizon 2025 est estimé à 3.700 unités supplémentaires pour l'ensemble de la Belgique »⁴⁸. En raison de ce manque de lits on s'aperçoit qu'une grande part des patients du Brabant Wallon fréquentent des groupes hospitaliers extérieurs au territoire. En effet, il est estimé « que plus de 40 % des hospitalisations classiques et de jour concernant des patients brabançons wallons s'effectuent hors des frontières provinciales »⁴⁹.

On notera également qu'une partie de la patientèle, non comptabilisée dans les chiffres ci-dessus, est issue du Brabant flamand ou de la région Bruxelles-Capitale.

Pour répondre à ce déficit et proposer des **infrastructures hospitalières adaptées**, de nouveaux équipements vont et verront le jour dans les années à venir. Ainsi, à **Nivelles**, on trouvera un nouvel hôpital d'une capacité de « 340 lits et places et 680 emplacements de parking pour un budget de 115 millions d'euros »⁵⁰. Ce projet est porté par le groupe Jolimont et **regroupera les hôpitaux de Nivelles et Tubize**. Comme le précise Pierre Huart, bourgmestre de Nivelles « tous les services d'un hôpital de proximité seront assurés (urgences, soins intensifs, blocs opératoires, etc.) en adéquation avec les soins tenant compte des évolutions de la médecine et une amélioration constante de l'accueil des patients. Il s'agit d'un projet à long terme, les meilleures estimations prévoyant l'ouverture de ce nouvel hôpital vers 2026 ».

A **Mons** et à **La Louvière**, deux nouveaux hôpitaux seront également construits⁵¹. L'objectif est **d'améliorer l'efficacité des services dans des bâtiments plus grands et plus modernes**. Ainsi, l'hôpital de Mons comptera 465 lits et 930 places de parking ; tandis que celui de La Louvière développera près de 600 lits et 1.200 places de parking.

Précisons également que la **Clinique Saint-Pierre d'Ottignies** (CSPO) renforce actuellement l'offre médicale à l'est du Brabant Wallon par la construction d'une nouvelle polyclinique pluridisciplinaire sur l'axe Jodoigne - Wavre (Chaussée de Wavre à Jodoigne). La CSPO envisage également des **travaux de reconstruction complète** de son infrastructure dans le cadre de son plan « Horizon 2028 ». Nous reviendrons plus précisément sur ce point au § 2.4. En effet, seul le transfert de la Clinique sur un nouveau site correspondant au niveau d'activité actuel permettrait de répondre de manière convaincante aux défis contemporains de mobilité.

⁴⁴ Pour les hospitalisations classiques et de jour des patients du Brabant wallon

⁴⁵ Source : Le Contrat de Développement territorial de 2017 du Brabant wallon, p. 74

⁴⁶ Source : Le Contrat de Développement territorial de 2017 du Brabant wallon, p. 74

⁴⁷ Source : Le Contrat de Développement territorial de 2017 du Brabant wallon, p. 77

⁴⁸ Source : Le Contrat de Développement territorial de 2017 du Brabant wallon, p. 76

⁴⁹ Source : Le Contrat de Développement territorial de 2017 du Brabant wallon, p. 76

⁵⁰ Source : https://www.nivelles.be/images/PDF/La_Ville/publications/gensdenivelles_04-18.pdf

⁵¹ En dehors du Brabant Wallon

2.1.3.1.3 LES BESOINS POUR L'ACCUEIL DES PERSONNES ÂGÉES

Selon les données disponibles auprès de l'AVIQ (juin 2018), le Brabant wallon compte 57 établissements d'accueil des personnes âgées agréés par la Région wallonne. Plus particulièrement, le Brabant wallon dispose de 52 maisons de repos (MR/MRS – maisons de repos et de soins), 10 résidences-services (RS) et 5 centres de jour (CAJ - centres d'accueil de jour /CSJ - centres de jour).

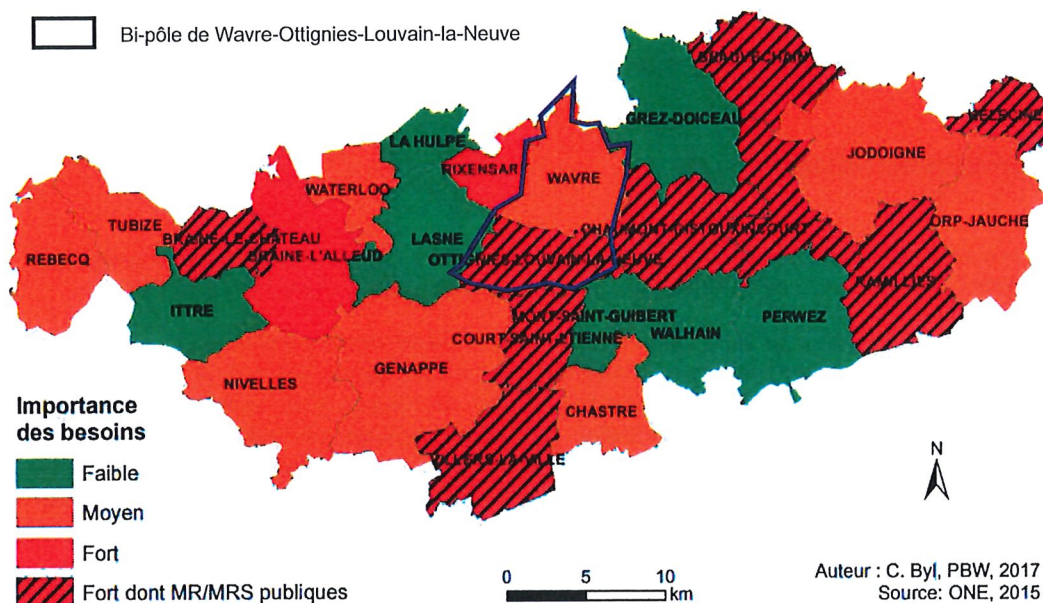


FIGURE 13 : BESOINS POUR L'ACCUEIL DES PERSONNES ÂGÉES EN BRABANT WALLON (SOURCE : LE CONTRAT DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL DU BRABANT WALLON, 2017, P. 89.)

Cette figure met en avant les besoins du bi-pôle au niveau des infrastructures d'accueil des personnes âgées. Est observé un déficit beaucoup plus marqué sur Ottignies-Louvain-la-Neuve que sur la Ville de Wavre⁵². Ce besoin est également observé au niveau des communes limitrophes, à savoir : Rixensart, Mont-Saint-Guibert et Chaumont-Gistoux.

2.1.3.1.4 CONCLUSION RELATIVE AUX BESOINS DE SANTÉ

Le vieillissement de la population du Brabant wallon risque d'accroître les besoins en médecins généralistes. Wavre apparaît comme une commune dans laquelle les besoins sont forts.

Le vieillissement de la population du Brabant wallon risque également d'accroître le nombre de seniors hospitalisés. L'est du Brabant wallon est aujourd'hui totalement dépourvu d'hôpital. Il est, par ailleurs, observé que les infrastructures hospitalières ont tendance à regrouper leurs activités, se moderniser et s'agrandir. En effet, il y a lieu de tenir compte de la diminution de la durée des séjours en hospitalisation classique couplée à une augmentation globale du nombre de patients traités et à une augmentation du volume des hospitalisations de jour.

⁵² Importance des besoins = moyen. Cela signifie que la Ville de Wavre enregistre un taux de couverture compris entre 24% (moyenne provinciale) et 30% (moyenne régionale)

L'accroissement de l'espérance de vie va également nécessiter de proposer des solutions ou des alternatives d'accueil. Le taux de couverture relatif aux infrastructures d'accueil des personnes âgées de la province est le plus faible de Wallonie

→ Des **besoins de santé existent** donc au sein du Brabant Wallon (médecins généralistes, nombre de lits pour les hospitalisations de jour, ou encore les infrastructures d'accueil des personnes âgées).

2.1.3.2 LES BESOINS EN MATIÈRE D'ENSEIGNEMENT ET DE LA PETITE ENFANCE

Nb : Une distinction est établie entre l'enseignement secondaire et supérieur.

2.1.3.2.1 L'ENSEIGNEMENT SECONDAIRE

Pour l'année scolaire 2014-2015⁵³, 29.803 élèves sont scolarisés dans l'enseignement secondaire ordinaire en Brabant Wallon. 9.573 sont scolarisés au sein du bi-pôle, ce qui correspond à ± 32%.

Une étude émanant du cabinet de la ministre de l'Education a identifié les zones prioritaires pour la création de places dans l'enseignement fondamental et secondaire. Le bi-pôle est en limite d'un secteur à forte tension (Braine-l'Alleud, Nivelles, Waterloo, Braine-le-Château, Genappe, Ittre, Lasne, Pont-à-Celles, Rixensart et Seneffe). **L'enseignement secondaire** jouit d'une **grande diversité** et d'une grande renommée à l'échelle de la Province, et de la région bruxelloise. On peut également noter la présence sur la commune de Wavre de l'Ecole Internationale où l'on y prodigue un enseignement bilingue français-anglais (700 élèves pour les sections maternel, primaire et secondaire).

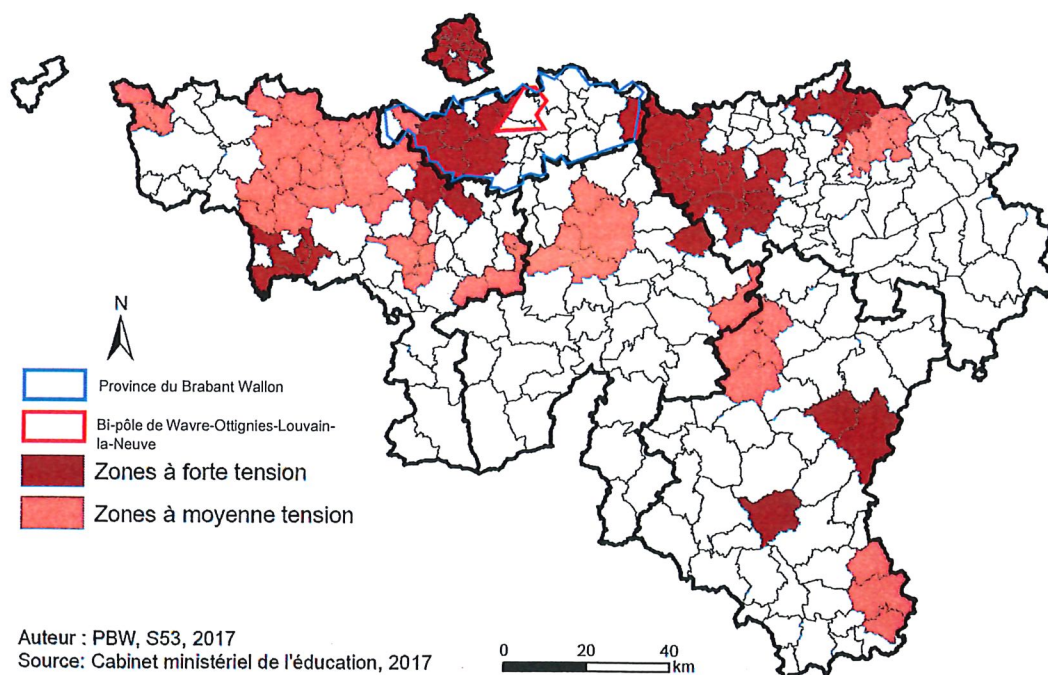


FIGURE 14 : ZONES PRIORITAIRES POUR LA CRÉATION DE PLACES DANS L'ENSEIGNEMENT SECONDAIRE EN WALLONIE ET À BRUXELLES- (SOURCE : LE CONTRAT DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL DU BRABANT WALLON, 2017, P. 96.)

⁵³ Données utilisées par le Contrat de Développement Territorial du Brabant Wallon, 2017

2.1.3.2.2 L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR

Au sein du bi-pôle, l'enseignement supérieur est majoritairement basé à Louvain-la-Neuve. L'Université Catholique de Louvain (UCL) accueille plus de 20.000 étudiants dont un peu plus d'un tiers résident en Brabant Wallon. 3 hautes écoles sont également implantées à Louvain-la-Neuve.

2.1.3.2.3 LA PETITE ENFANCE

Le Contrat de Développement Territorial indique « le Brabant wallon compte une capacité d'accueil de 4.962 places pour 10.086 enfants de 0 à 2,5 ans. Le taux de couverture est donc de 49,2 % en Brabant wallon en 2015. A titre de comparaison, le taux de couverture est de seulement 31,3 % en Région wallonne »⁵⁴. La carte des besoins pour l'accueil de la petite enfance en Brabant Wallon évalue les besoins comme « moyen » à Ottignies-Louvain-la-Neuve et « faible » à Wavre⁵⁵.

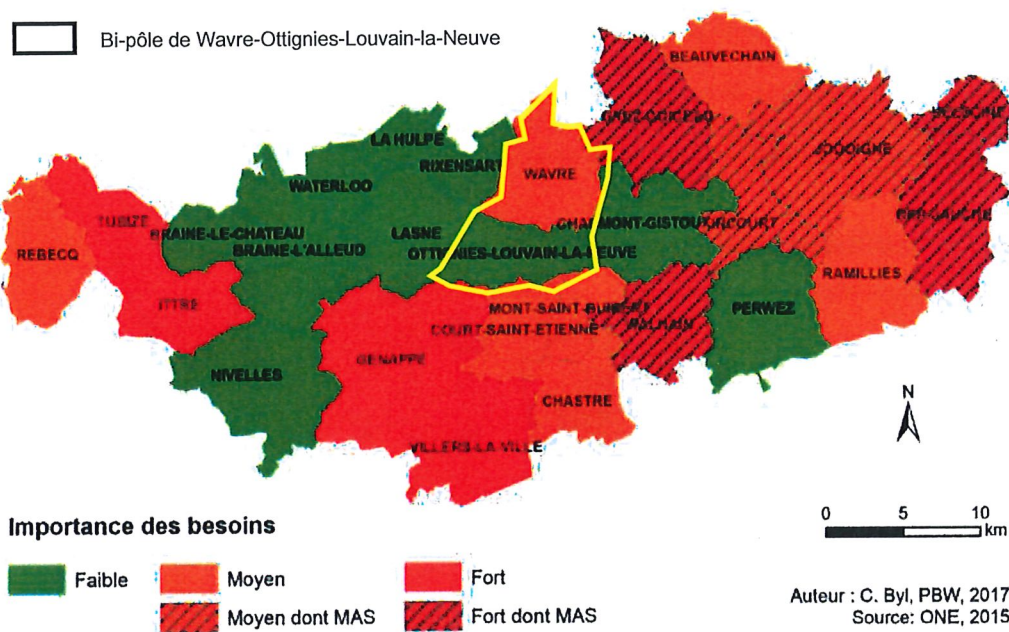


FIGURE 15 : ECHELLE DES BESOINS POUR L'ACCUEIL DE LA PETITE ENFANCE DANS LE BRABANT WALLON (SOURCE : LE CONTRAT DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL DU BRABANT WALLON, 2017, P.85.)

⁵⁴ Source : Le Contrat de Développement territorial de 2017 du Brabant wallon, p. 82

⁵⁵ Source : Le Contrat de Développement territorial de 2017 du Brabant wallon, p. 85

2.1.3.3 CONCLUSION RELATIVE AUX BESOINS EN MATIÈRE D'ENSEIGNEMENT ET DE LA PETITE ENFANCE

Au sein du bi-pôle, même si la part des 0-19 ans ne tend à **augmenter** que **très légèrement** (+ 1% par rapport à 2018), il existe et existera des besoins en matière de création de **nouvelles écoles** et **crèches** (modernisation, développement de nouveaux cursus en lien avec le développement de nouvelles infrastructures, etc.). Néanmoins, le Contrat de Développement Territorial conclut qu'actuellement « *le Brabant wallon dispose d'une offre importante et diversifiée en ce qui concerne l'enseignement supérieur et l'enseignement international tous niveaux confondus (maternelle, primaire, secondaire et supérieur)* »⁵⁶. Cette **offre diversifiée** est présente au sein du bi-pôle

2.1.3.4 LES BESOINS EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS CULTURELS ET DE LOISIRS

2.1.3.4.1 LES BESOINS EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS CULTURELS

Le Contrat de Développement Territorial précise que « *l'offre en équipements culturels et de loisirs est relativement bien développée en Brabant wallon* »⁵⁷. En effet, celle-ci varie d'une commune à l'autre. Au sein du bi-pôle, l'offre culturelle peut être considérée comme riche. En effet, le CDT indique que « *six communes – Braine-l'Alleud, Waterloo, La Hulpe, Rixensart, Wavre et Ottignies-LLN – concentrent plus de 40 % des équipements culturels identifiés dans notre analyse* »⁵⁸.

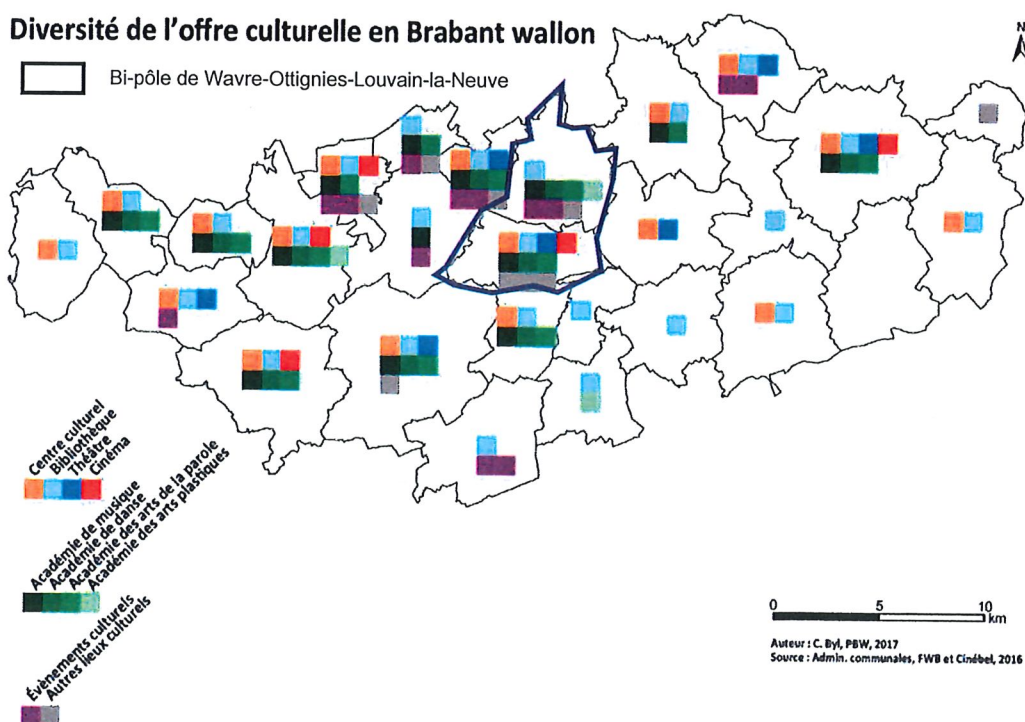


FIGURE 16 : DIVERSITÉ DE L'OFFRE CULTURELLE EN BRABANT WALLON DANS LE BRABANT WALLON (SOURCE : LE CONTRAT DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL DU BRABANT WALLON, 2017, P.104.)

⁵⁶ Source : Le Contrat de Développement territorial de 2017 du Brabant wallon, p. 98
⁵⁷ Source : Le Contrat de Développement territorial de 2017 du Brabant wallon, p. 107
⁵⁸ Source : Le Contrat de Développement territorial de 2017 du Brabant wallon, p. 104

2.1.3.4.2 LES BESOINS EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

Le Contrat de Développement Territorial recense un nombre d'infrastructures sportives et de sports praticables intéressants au sein des entités de Wavre et Ottignies-Louvain-la-Neuve⁵⁹. Il est également précisé que les « *communes de Wavre et d'Ottignies-LLN comptent chacune trois pôles sportifs polyvalents permettant de palier partiellement à l'offre relativement faible observée dans le sud et l'est du territoire provincial* »⁶⁰.

Le Contrat de Développement Territorial fait également état de projets envisagés à l'échelle du bi-pôle : « *Wavre, prévoit la construction d'une piscine à côté du nouveau hall culturel polyvalent. Le projet étant toujours à l'étude, la piscine ne verra pas le jour avant plusieurs années* »⁶¹. La localisation n'est pas encore figée. Il est également question de développer une piscine Olympique à Louvain-la-Neuve sur le complexe sportif du Blocry.

2.1.3.4.3 CONCLUSION RELATIVE AUX BESOINS EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS CULTURELS ET SPORTIFS

Au sein du bi-pôle, l'**offre culturelle** et **sportive** peut être considérée comme **riche** et **variée**. De **nombreux équipements** et infrastructures existent.

⁵⁹ Source : Le Contrat de Développement territorial de 2017 du Brabant wallon, p.108

⁶⁰ Source : Le Contrat de Développement territorial de 2017 du Brabant wallon, p. 110

⁶¹ Source : Le Contrat de Développement territorial de 2017 du Brabant wallon, p.111

2.1.4 LES BESOINS EN MATIÈRE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET COMMERCIALES

2.1.4.1 LES BESOINS EN MATIÈRE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Selon le Contrat de Développement Territorial, « les zones dédiées à l'activité économique au plan de secteur couvrent une superficie de 3.273 hectares, soit 3,0 % du territoire du Brabant wallon. En comparaison, en Région wallonne, ce sont 2,5 % du territoire qui sont consacrés à l'activité économique. (...) Pour autant, ce sont dans les communes de Rebecq, Nivelles et **Wavre** que les **superficies dédiées** à l'activité économique sont les **plus importantes** : respectivement, 486, 440 et 368 hectares »⁶².

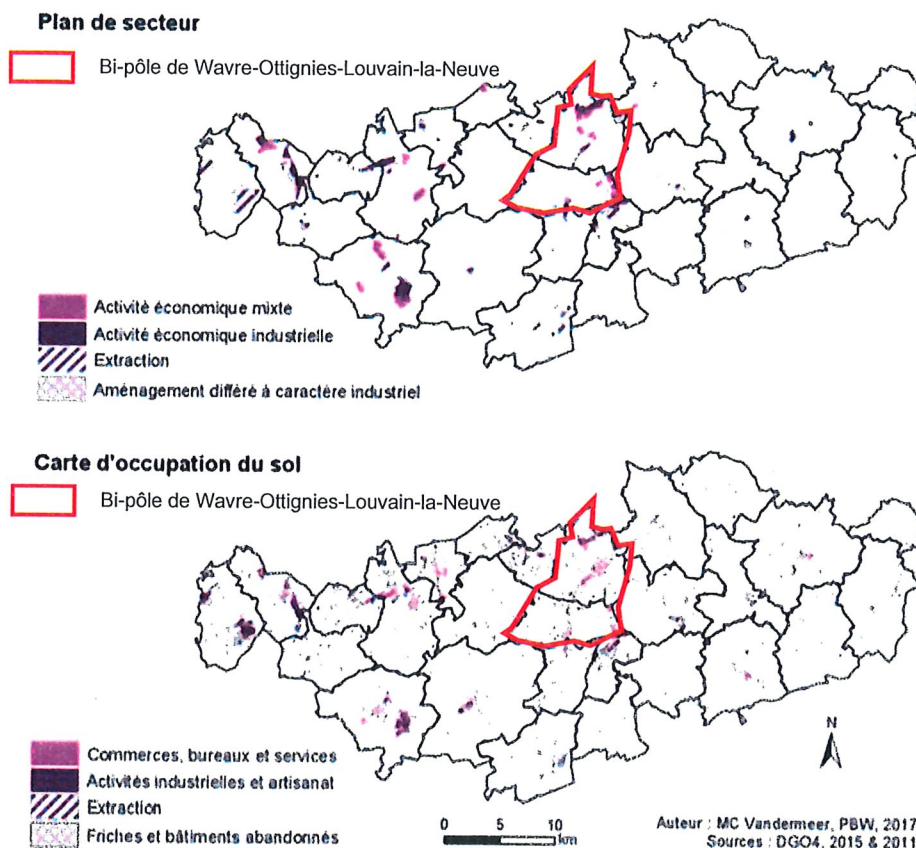


FIGURE 17 : LES ZONES D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DU BRABANT WALLON
(SOURCE : LE CONTRAT DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL DU BRABANT WALLON, 2017, P.30)

⁶² Source : Le Contrat de Développement territorial de 2017 du Brabant wallon, p. 30

Selon le Contrat de Développement Territorial, les parcs d'activité économique gérés par inBW, acteur principal du développement économique au sein du Brabant wallon, arrivaient « *tout doucement à saturation – seuls 73 hectares de terrains équipés* »⁶³ étaient disponibles – plusieurs projets d'extension étaient en cours de développement. « *C'est notamment le cas dans les parcs d'activité de :*

- *Tubize II : extension de 65 ha;*⁶⁴
- *Braine-l'Alleud : extension de 40 ha;*⁶⁵
- *Nivelles Nord « Portes de l'Europe »: extension de 31,89 ha;*⁶⁶
- *Nivelles Sud : extension de 45 ha ;*⁶⁷
- *Perwez : extension de 45 ha ;*⁶⁸
- *Hélécine : nouveau parc de 7 ha + extension de 50 ha.*

*Au total, les extensions des différents parcs gérés par inBW libéreront 285 hectares à destination des entreprises, soit un potentiel de création d'emplois de minimum 7.125 emplois »*⁶⁹.

Dans son courrier du 23/3/2021 lors de l'enquête publique du projet de SOL, inBW communique l'actualisation suivante des superficies disponibles dans ses parcs d'activités économiques :

Parc d'activité économique	Superficie équipée disponible à la vente
Hélécine Innovation	5 ha 34 a 18 ca
Parc scientifique de Louvain-la-Neuve	16 ha 52 a 92 ca
Nive lies-Sud Extension	6 ha 90 a 22 ca
Nivelles-Nord	5 ha 15 a 72 ca
Tubize II	17 ha 55 a 45ca
Total	51,ha 48 a 49 ca

TABLEAU 4 : SUPERFICIES PAE INBW DISPONIBLES À LA VENTE (2021)

Ajoutons que « *inBW n'est pas le seul opérateur à développer des ZAE(M) ou des PAE. Ainsi, les trois principaux projets en développement dans le Brabant wallon émanant d'autres opérateurs (ou en collaboration avec inBW) étaient les suivants :*

- *Genappe : projet de création d'une ZAE de 6,5 hectares par la SARSI pour l'accueil de TPE, PME et de l'artisanat sur le site des anciennes sucreries + 2,5 hectares en zone mixte activités/logements ;*
- *Mont-Saint-Guibert : projet de création d'un écozoning industriel EcoPark par la société Rbre prévoyant l'accueil de 300 à 400 sociétés (pour 3.000 emplois) sur les deux premiers périmètres de la sablière, soit 100 hectares ;*⁷⁰
- *Mont-Saint-Guibert : projet de création d'un parc d'affaires Canopea prévoyant 55.000 m² à destination de bureaux, ateliers et bâtiments semi-industriels »*⁷¹.

⁶³ Source : Le Contrat de Développement territorial de 2017 du Brabant wallon, p. 44

⁶⁴ Actualisation de inBW – 23/3/2021 : PAE déjà mis en œuvre dont la commercialisation a débuté en 2018

⁶⁵ Actualisation de inBW – 23/3/2021 : projet qui n'est plus d'actualité

⁶⁶ Actualisation de inBW – 23/3/2021 : superficie réduite de 40 ha estimés à 31,89 ha

⁶⁷ Actualisation de inBW – 23/3/2021 : déjà mis en œuvre

⁶⁸ Actualisation de inBW – 23/3/2021 : projet abandonné par le Collège communal 2018-2024

⁶⁹ Source : Le Contrat de Développement territorial de 2017 du Brabant wallon, p. 44

⁷⁰ Selon inBW 23/3/2021 : projet abandonné depuis 2019 par le promoteur. Dossier de révision partielle du plan de secteur en cours par inBW pour y créer une ZAEI orientée recyclage.

⁷¹ Source : Le Contrat de Développement territorial de 2017 du Brabant wallon, p. 44

2.1.4.2 LES BESOINS EN MATIÈRE D'ACTIVITÉS COMMERCIALES

Le Contrat de Développement Territorial indique qu'au « cours des dix dernières années le Brabant wallon a vu son appareil commercial renforcé notamment grâce à la rénovation du shopping de Nivelles et l'arrivée de l'Esplanade⁷² qui a largement contribué à limiter l'évasion commerciale vers Bruxelles et d'autres villes comme Namur ou Charleroi. Ainsi, entre 2005 et 2013, la surface totale de vente au détail a augmenté de 34,4 % dans le Brabant wallon, passant de 241.000 m² à 324.000 m² en 8 ans »⁷³.

Ce document précise également que « les quatre principaux pôles commerciaux du Brabant wallon sont le centre de Waterloo, Louvain-la-Neuve avec l'Esplanade, le shopping de Nivelles et le centre de Wavre »⁷⁴.

Précisons également que le périmètre SOL s'inscrit au sein de la zone de chalandise du centre commercial « L'Esplanade ». Ce dernier ferait par ailleurs l'objet d'une extension. On note également la présence du centre commercial « Douaire » à Ottignies.

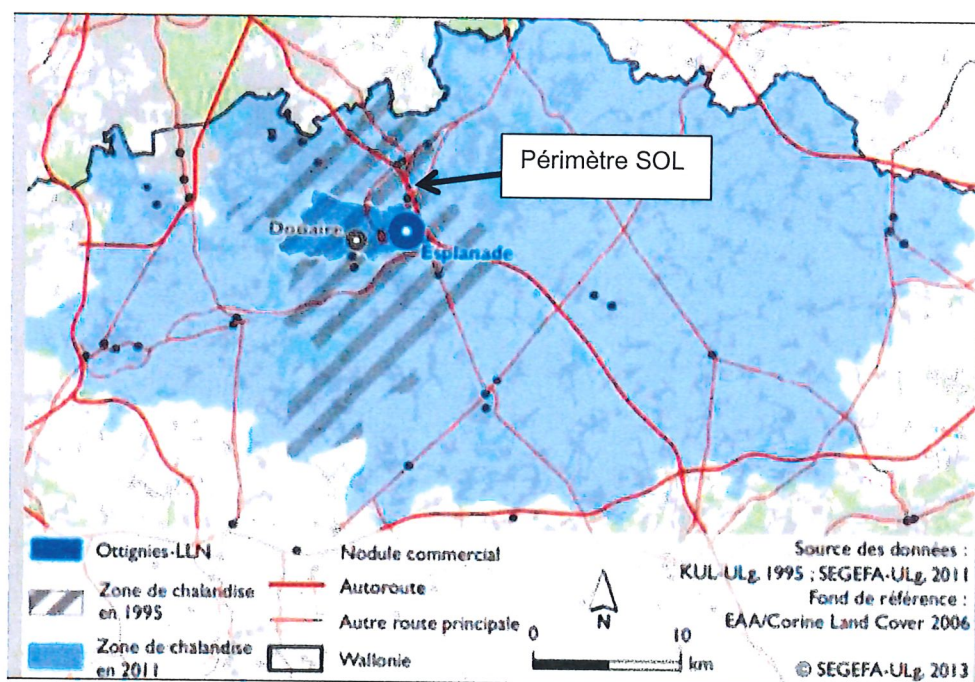


FIGURE 18 : INFLUENCE DE L'ESPLANADE SUR LA ZONE DE CHALANDISE D'OTTIGNIES-LOUVAIN-LA-NEUVE (SOURCE : LE CONTRAT DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL DU BRABANT WALLON, 2017, P.116)

Le Contrat de Développement Territorial s'intéresse également à la vitalité des centres-villes commerçants et des nodules commerciaux. Il en ressort que :

- « La Wallonie comptabilise 68 centres-villes commerçants de plus de 100 points de vente. Sept d'entre eux sont localisés dans le Brabant wallon. Il s'agit des centres de Braine-l'Alleud, Jodoigne, La Hulpe, Nivelles, Tubize, Waterloo et Wavre »⁷⁵ ;
- « Les centres de La Hulpe, Wavre, Jodoigne et Nivelles sont de vitalité moyenne (...) Précisons encore que le centre de Wavre était de bonne vitalité dans le classement précédent (2012) ; le passage à une vitalité moyenne s'expliquant par l'augmentation du taux de cellules vides »⁷⁶. Précisons que le centre de Wavre est par ailleurs concerné par la problématique des cellules vides.

⁷² A Louvain-la-Neuve

⁷³ Source : Le Contrat de Développement territorial de 2017 du Brabant wallon, p. 114

⁷⁴ Source : Le Contrat de Développement territorial de 2017 du Brabant wallon, p. 115

⁷⁵ Source : Le Contrat de Développement territorial de 2017 du Brabant wallon, p. 117

⁷⁶ Source : Le Contrat de Développement territorial de 2017 du Brabant wallon, p. 117

2.1.4.3 CONCLUSION RELATIVE AUX BESOINS EN MATIÈRE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET COMMERCIALES

L'accroissement de la population induira des besoins commerciaux et économiques.

Le Contrat de Développement Territorial faisait état que les parcs d'activité économique gérés par inBW, acteur principal du développement économique au sein du Brabant wallon, arrivaient « *tout doucement à saturation* »⁷⁷. Les éventuels projets ne concernaient pas le périmètre SOL. Les extensions envisagées devraient permettre de répondre aux futures demandes.

Ce document précise également que « *les quatre principaux pôles commerciaux du Brabant wallon sont le centre de Waterloo, Louvain-la-Neuve avec l'Esplanade, le shopping de Nivelles et le centre de Wavre* »⁷⁸. Le centre de Wavre est concerné par la problématique des cellules vides. Ajoutons que le périmètre SOL s'inscrit au sein de la zone de chalandise du centre commercial de l'Esplanade qui devrait faire l'objet d'une extension.

⁷⁷ Source : Le Contrat de Développement territorial de 2017 du Brabant wallon, p. 44

⁷⁸ Source : Le Contrat de Développement territorial de 2017 du Brabant wallon, p. 115

2.2 EVALUATION DES BESOINS DE LA VILLE DE WAVRE

A un niveau plus local, nous examinons les **différents besoins présagés** pour la **Ville de Wavre**. Cette évaluation tient notamment compte de la **déclaration de Politique Générale Wavre 2019 - 2024**⁷⁹.

2.2.1 Le DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE

Pour rappel, les perspectives de population indiquent une **évolution positive** pour la Ville de Wavre. Un vieillissement important de la population est observé (augmentation de 29% des 65 ans et plus sur la période 2018-2033).

Cette évolution va également induire différents besoins (en lien avec les besoins listés pour le bi-pôle).

	POPULATION TOTALE	0-19 ANS	20-64 ANS	65 ANS ET PLUS
Wavre 2018	34.305	7.540	19.632	7.133
Wavre 2023	35.219	7.680	19.652	7.886
Wavre 2028	35.920	7.741	19.616	8.563
Wavre 2033	36.504	7.836	19.482	9.185
Evolution 2018-2033	6%	4%	-1%	29%

TABLEAU 5 : EVOLUTION DE LA POPULATION SUR LA PÉRIODE 2018-2033 – (SOURCE : BUREAU FÉDÉRAL DU PLAN, 2019)

Intéressons-nous maintenant à l'**adéquation** entre le **nombre de logements** et la **population présagée** en 2028⁸⁰. Cet horizon est utilisé pour se rapprocher le plus possible des données issues des programmes de logements dont le chargé d'étude a connaissance ; à savoir jusqu'en 2026.

⁷⁹ Lien : <https://www.wavre.be/sites/wavre/files/2019-03/DPG%202019-2024%20DEF.pdf>

⁸⁰ Perspectives de population en 2033 à Wavre et à Ottignies-Louvain-La-Neuve – (Source : Le portail d'informations statistiques locales sur la Wallonie (<https://www.iweps.be/indicateur-statistique/perspectives-de-population-communales/>))

2.2.1.1 Les projets de logements en cours

Les 7 projets relatifs à l'habitat devraient générer environ 1 860 nouveaux logements avant 2026. Ils sont préférentiellement situés aux abords du centre-ville de Wavre (à l'exception du site 6 - « Petit Sart / Martineau »).

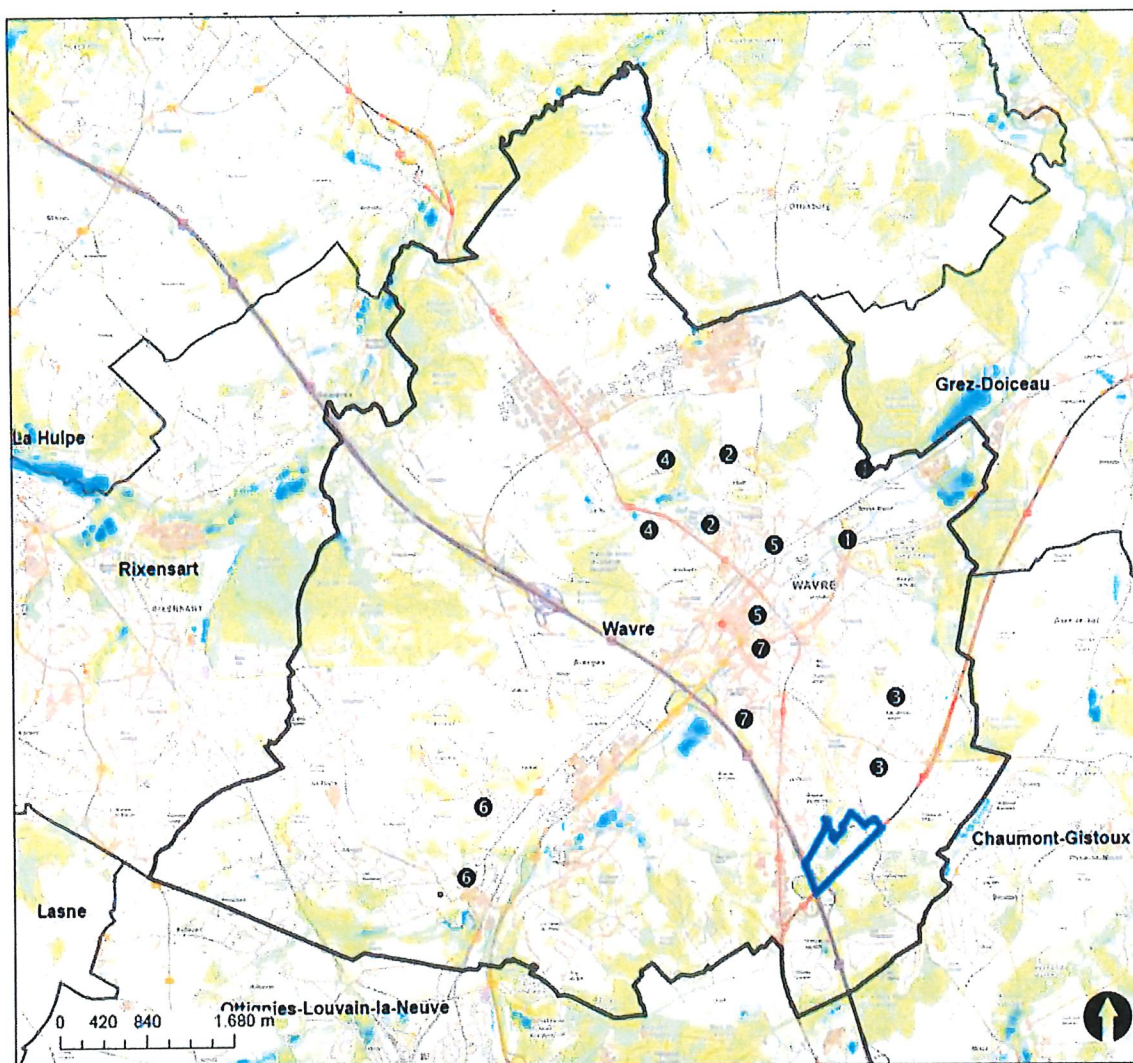


FIGURE 19 : LOCALISATION DES PROJETS » — (FOND DE PLAN IGN WEB)

	Intitulé du projet	Nombre de logements
1	« Rive Verte »	360 logements
2	« Val Vêna » sur l'ancien site « Folon »	290 logements
3	« Cinq Sapins »	60 logements
4	« Champ Sainte-Anne »	621 logements
5	Redéveloppement du centre urbain de Wavre	82 logements
6	« Petit Sart / Martineau »	400 logements
7	Vallon des Mays	44 logements
TOTAL		1.857 logements

TABLEAU 6 : LISTE DES DIFFÉRENTS PROJETS SUR LE TERRITOIRE WAVRIEN

SCHÉMA D'ORIENTATION LOCAL - ZACC « BOULEAUX / LOUVRANGES »

Projet « *Rive Verte* ». Cet écoquartier s'implanterait entre la Dyle et la rue des Drapiers et comprendrait ± 40 villas et ± 320 appartements (1) ;

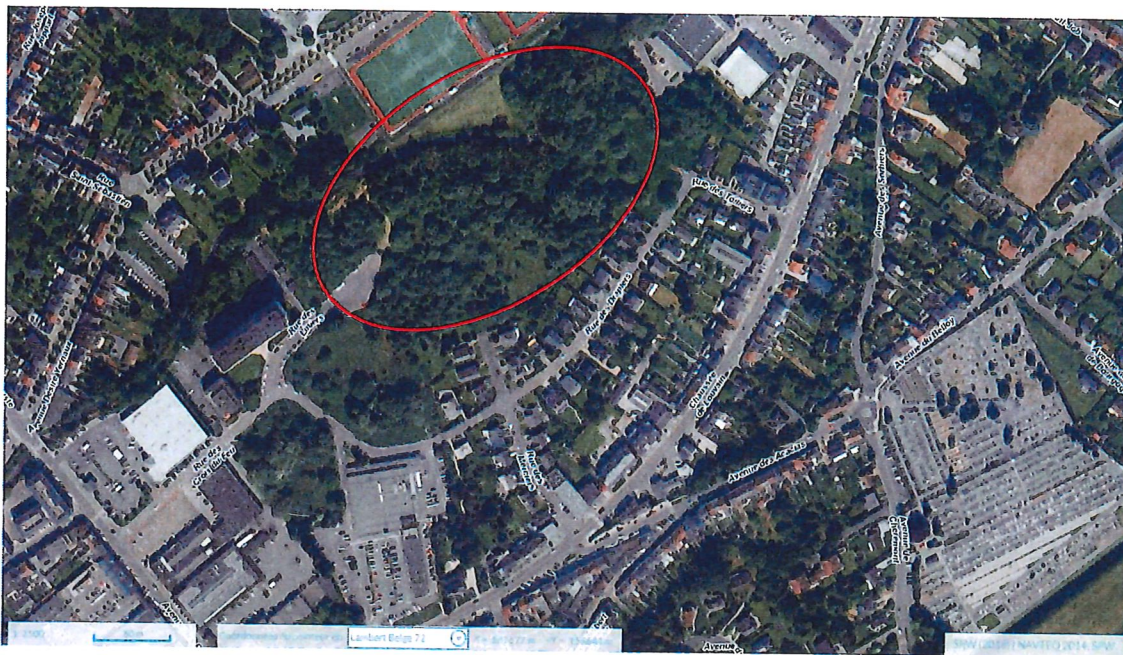


FIGURE 20 : LOCALISATION DU PROJET « RIVE VERTE » – ORTHOPHOTOPLAN, 2018
(SOURCE : GEOAPPS.WALLONIE.BE)

Projet « *Val Véna* » sur l'ancien site « *Folon* ». Sont envisagés ± 290 logements. Les travaux ont débuté en mai 2019 (2) ;

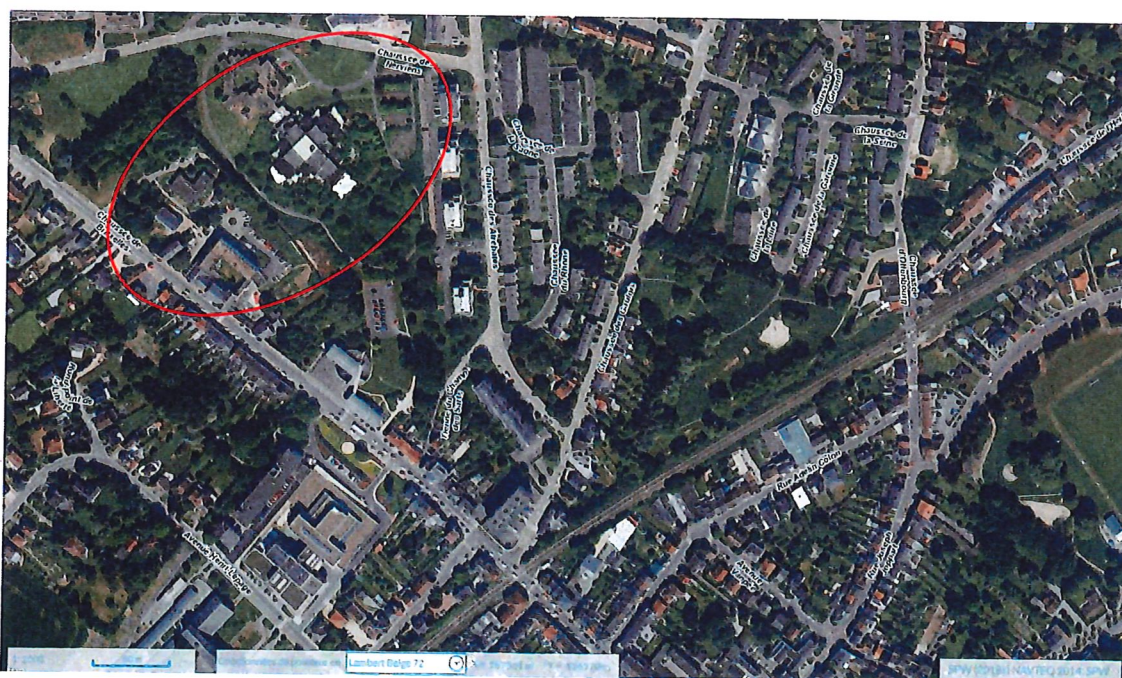


FIGURE 21 : LOCALISATION DU PROJET « VAL VÉNA » – ORTHOPHOTOPLAN, 2018
(SOURCE : GEOAPPS.WALLONIE.BE)

Projet « *Cinq Sapins* ». Il s'implantera entre la chaussée de Huy et le chemin de Vieusart et comprendrait ± 60 logements (20 appartements et 40 maisons). Au moment de la rédaction du présent SOL, les travaux ont débuté (3) ;



FIGURE 22 : LOCALISATION DU PROJET « CINQ SAPINS » – ORTHOPHOTOPLAN, 2018
(SOURCE : GEOAPPS.WALLONIE.BE)

Projet « *Champ Sainte-Anne* ». Il s'implantera entre la chaussée de Bruxelles et l'avenue Henri Lepage et comprendrait ± 621 logements⁸¹ à l'horizon 2026. Au cours de l'année 2018, la première phase qui comportait 3 immeubles à appartements (de 17 unités chacun) et 42 maisons unifamiliales a été lancée, dans le cœur du quartier, entre le Golf de la Bawette et le Bois de Beumont. Les deux autres phases du projet suivront et devraient être finalisées à l'horizon 2026 (4) ;



FIGURE 23 : LOCALISATION DU PROJET « CHAMP SAINT-ANNE » – ORTHOPHOTOPLAN, 2018
(SOURCE : GEOAPPS.WALLONIE.BE)

⁸¹ Les logements de la première phase ont été décomptés

Projet de **logements** dans le cadre du **redéveloppement** du **centre urbain de Wavre** (en lien avec le périmètre de remembrement urbain). Sont envisagés \pm 82 logements (5) ;

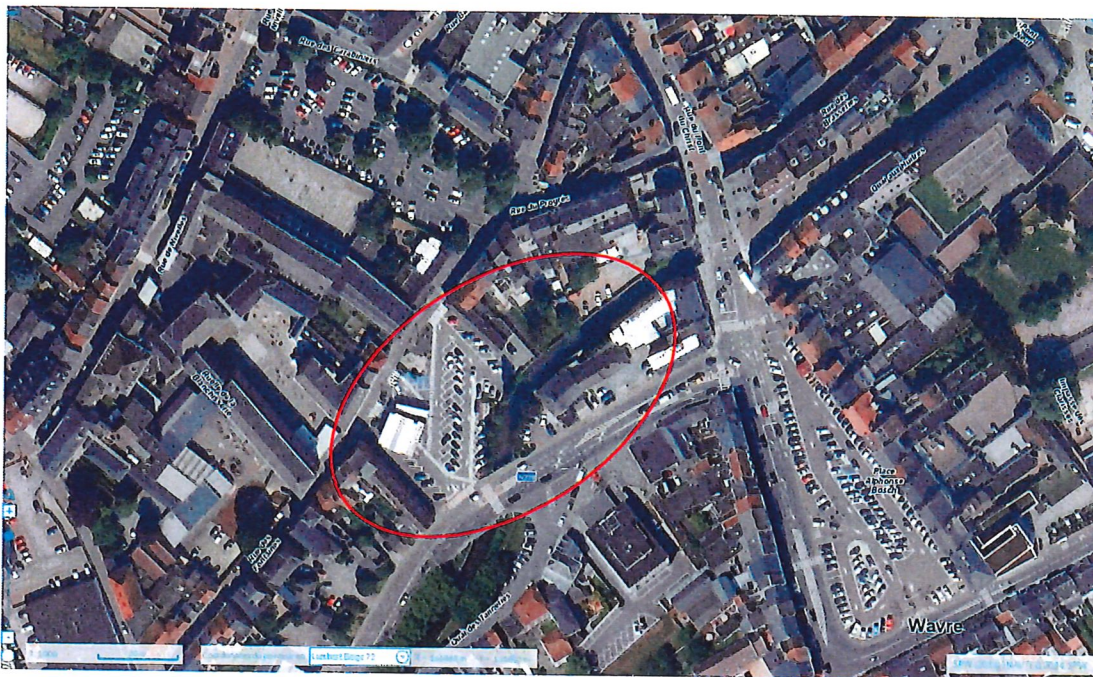


FIGURE 24 : LOCALISATION PÉRIMÈTRE DE REMEMBREMENT URBAIN – ORTHOPHOTOPLAN, 2018
(SOURCE : GEOAPPS.WALLONIE.BE)

Projet « **Petit Sart / Martineau** ». Il s'implanterait à proximité du centre de Limal et comprendrait \pm 400 logements (6) ;

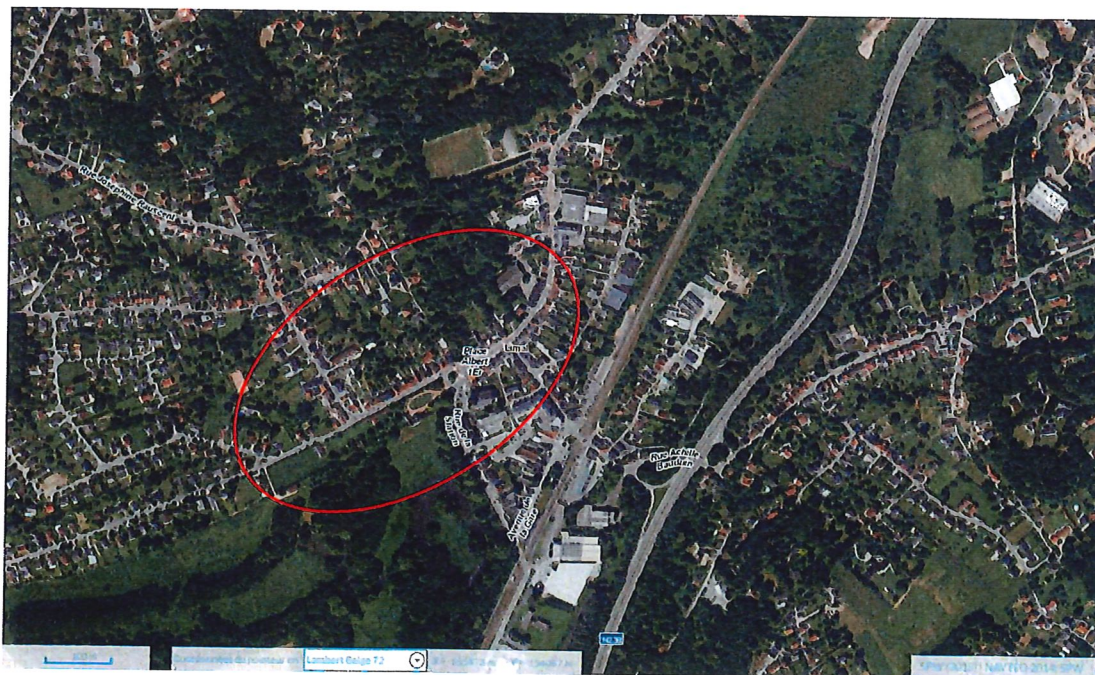


FIGURE 25 : LOCALISATION DU PROJET « PETIT SART/MARTINEAU » – ORTHOPHOTOPLAN, 2018
(SOURCE : GEOAPPS.WALLONIE.BE)

SCHÉMA D'ORIENTATION LOCAL - ZACC « BOULEAUX / LOUVRANGES »

Dans le Brabant Wallon, le manque de logements publics est observé⁸⁴. Un pourcentage de 10% est également ajouté pour la Ville de Wavre.

	Nombre de logements nécessaires
Nombre de logements en 2018 ⁸⁵	15.220
Nombre de ménages en 2018	14.423
Nombre de logements idéal 2018 (+10%)	15.865 (14.423 x 110%)
Soit un déficit en nombre en 2018	645 (15.865 – 15.220)

	Nombre de logements nécessaires
Evolution du nombre de ménages entre 2018-2028	+1.142 (15.565 – 14.423)
Nombre de logements idéal (+10%) en 2028	+ 1.256 (1.142 x 110%)
Le déficit du nombre des ménages en 2018 (selon calculs précédents)	645
Soit un nombre total de logements attendus d'ici 2028	1.901 (1.256 + 645)

TABLEAU 7 : ÉVALUATION DES BESOINS EN NOUVEAUX LOGEMENTS – VILLE DE WAVRE (SOURCE : IWEPS & AGORA, 2018)

Pour rappel, à Wavre, il devrait être créé d'ici 2026 un parc de **± 1.860 logements** afin de faire face à la **croissance démographique**. Il en résulte un « **équilibre** » vis-à-vis des nouveaux programmes cités ci-avant – horizon 2028 –. Toutefois, cet équilibre peut être considéré comme précaire étant donné les incertitudes de certains projets. En effet, l'ensemble des permis n'ont pas encore été obtenus et délivrés. Néanmoins, d'autres nouveaux projets devraient être lancés d'ici 2028⁸⁶

Par contre à l'**horizon 2033**⁸⁷, un **déficit** en termes de **logements serait attendu**. En effet, 501 ménages supplémentaires sont attendus sur la période 2028-2033 (16.066-15.565). Cependant, on peut estimer que des nouveaux programmes seraient et seront développés à l'avenir.

L'élaboration du **Schéma de Développement Communal** devrait permettre d'appréhender cette problématique. Ce document d'orientation devrait affiner et développer une stratégie en matière de construction de nouveaux logements pour les 15 prochaines années⁸⁸. Comme le précise, la **déclaration de politique générale**⁸⁹, la majorité wavrienne a notamment pour objectif :

« De **densifier l'habitat en centre-ville** ;

La construction d'un nouveau pôle de commerces, logements et parkings souterrains à l'actuel emplacement du Parking des Carabiniers viendra renforcer la dynamique commerciale de Wavre ;

- *Accorder une attention particulière aux logements inoccupés ;*
- *Inciter les propriétaires privés à réaffecter les étages vides des commerces en logements ;*
- *Mener une réflexion globale sur les nouvelles formes de logements plus en phase avec le monde actuel afin de renforcer une offre de logements plus accessibles à tous (colocation, habitat groupé pour seniors autonomes (AbbeyField), etc.) ;*

⁸⁴ Article de presse : <https://www.lesoir.be/art/1398272/article/economie/immo/2016-12-22/brabant-wallon-manque-logements-publics>

⁸⁵ Source : Statbel – Statistique cadastrale du fichier des bâtiments – lien : <https://statbel.fgov.be/fr/themes/construction-logement/parc-des-batiments>

⁸⁶ Projets inconnus à ce stade et donc non considérés

⁸⁷ Ce qui correspond également à plus de 580 habitants supplémentaires sur la période 2028-2033 (36.504-35.920)

⁸⁸ En cours d'élaboration parallèlement à la procédure d'approbation du présent SOL – pour rappel

⁸⁹ Période 2019-2024 – Wavre. Lien : <https://www.wavre.be/sites/wavre/files/2019-03/DPG%202019-2024%20DEF.pdf>

- D'appréhender les défis et les différentes réalités de notre société et de nous tourner par exemple vers davantage de flexibilité et de nouveaux types de logements en :
 - *Augmentant le nombre de logements publics*
 - *Inscrivant des clauses sociales pour les grands projets immobiliers, en réservant un pourcentage des nouveaux logements à des logements publics ou à des intérêts collectifs (crèche...) ;*
 - *Appuyant la création de logements à des prix inférieurs à ceux du marché au travers de partenariats publics-privés ;*
 - *Incantant les propriétaires privés à réaménager et réaffecter au logement les étages des commerces ».*

2.2.1.3 CONCLUSION RELATIVE AUX BESOINS EN LOGEMENTS

Des besoins en matière de logements sont attendus au sein du territoire wavrien. Les projets permettraient de répondre à cette demande jusqu'en 2028. Pour l'heure, un déficit est présagé à l'horizon 2033.

A l'avenir, la Ville de Wavre entend densifier son centre-ville et proposer des nouvelles formes de logements plus en phase avec les perspectives démographiques (accroissement des ménages isolés et vieillissement progressif de sa population). Il y également lieu d'accroître le nombre de logements publics.

2.2.2 LES BESOINS EN MATIÈRE DE SERVICES PUBLICS ET D'ÉQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES

2.2.2.1 CONTEXTUALISATION

Nb : Comparativement à l'examen opéré au niveau du bi-pôle, nous synthétisons notre propos afin d'éviter les redondances. Il s'agit de préciser les besoins en matière de santé, d'enseignement, de la petite enfance, d'équipements culturels et de loisirs et d'équipements sportifs.

2.2.2.2 CONCLUSION RELATIVE AUX BESOINS DE LA VILLE DE WAVRE

En lien avec la **structure d'âge existante et présagée** (Cf. § 2.2 & 2.2.1), des besoins en matière d'infrastructures de santé, scolaires ou de la petite enfance sont attendus. Il s'agira par exemple d'équipements d'accueil des **seniors**, mais aussi de **crèches** et d'écoles.

Aujourd'hui, le territoire wavrien comptabilise 5 maisons de repos⁹⁰ et comptabilise plus de 615 lits :

- **La maison de Repos « La Closière », avenue Henri Lepage n°3 → 154 lits : 90 lits MRS et 64 lits MR⁹¹ ;**
- **Le Plateau, Chaussée d'Ottembourg n°221 → 114 lits en MR/MRS + 21 appartements en résidence service⁹² ;**
- **Résidence Bois du Manil, chaussée de Namur n°229 → 121 lits : 110 lits dont 60 en MRS et 11 lits de court séjour⁹³ ;**
- **Résidence des Mays, chaussée de Namur n°63 → 33 lits⁹⁴ ;**
- **Résidence du Bois de la Pierre, chaussée de Namur n°201 → 65 lits⁹⁵ ;**
- **Résidence Le point du jour, rue de Champles n°8 → 129 lits⁹⁶.**

⁹⁰ Source : <https://www.wavre.be/maison-de-repos>

⁹¹ Source : <https://www.seniorieweb.be/maisons-de-repos/brabant-wallon/wavre/la-closiere>

⁹² Source : <https://www.seniorieweb.be/maisons-de-repos/brabant-wallon/wavre/residence-du-plateau>

⁹³ Source : <https://www.seniorieweb.be/maisons-de-repos/brabant-wallon/couture-saint-germain/residence-lasnoise>

⁹⁴ Source : <https://www.seniorieweb.be/maisons-de-repos/brabant-wallon/wavre/residence-des-mays>

⁹⁵ Source : <https://www.seniorieweb.be/maisons-de-repos/brabant-wallon/wavre/residence-bois-de-la-pierre>

⁹⁶ Source : <https://lepointdujour.lna-sante.com>

Il est constaté que 3 d'entre-elles sont implantées le long de la chaussée de Namur⁹⁷. Rappelons qu'au niveau des infrastructures d'accueil des personnes âgées, des besoins qualifiés de moyen sont observés pour la Ville de Wavre et fort pour Ottignies-Louvain-la-Neuve (Cf. analyse des besoins du Contrat de Développement Territorial).

S'agissant de l'accueil de la petite enfance, les besoins sont qualifiés de moyen pour la Ville de Wavre. Sont proposés plus de 180 places⁹⁸ en matière d'accueil de la petite enfance⁹⁹. Elles se répartissent selon les milieux d'accueil suivants :

- La dizaine d'accueillantes d'enfants à domicile pour un total d'environ 50 places ;
- Les 5 co-accueils pour une capacité de 50 places : le co-accueil de Limal, ceux de Basse-Wavre et ceux des Mésanges ;
- La crèche de l'île aux Trésors qui dispose de 60 places ;
- La halte-accueil de l'île aux Trésors qui dispose de 12 places ;
- La crèche les p'tits mouchons qui dispose de 49 places.

Devrait s'y ajouter le projet de construction d'une crèche basse énergie au parc industriel Nord (24 places).

L'**offre culturelle et sportive** peut être considérée comme **riche et variée. Elle n'appelle pas à des besoins particuliers**. De **nombreux équipements** et infrastructures existent ou sont déjà en projet.

L'offre culturelle et sportive devrait être étendue et améliorée avec la construction du hall culturel polyvalent au niveau de l'ancienne sucrerie, la construction d'une nouvelle piscine, la réfection du Stade Justin Peeters ou encore la rénovation des équipements sportifs (Cf. Déclaration de politique générale ou par exemple le projet de stade de hockey). On s'aperçoit que la **Ville de Wavre tend à renforcer son attractivité et proposer à sa population de nouveaux équipements, avec un évident rayonnement supracommunal**.

⁹⁷ A moins de 500 m à vol d'oiseau du périmètre

⁹⁸ Source : <https://www.wavre.be/petite-enfance>

⁹⁹ Enfants âgés de 0 à 3 ans

2.2.3 LES BESOINS EN MATIÈRE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET COMMERCIALES

2.2.3.1 LES BESOINS EN MATIÈRE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Les principaux pôles d'emploi de Wavre identifiables au Plan de Secteur par leur affectation en zone d'activité économique (industrielle ou mixte) sont repris ci-après :

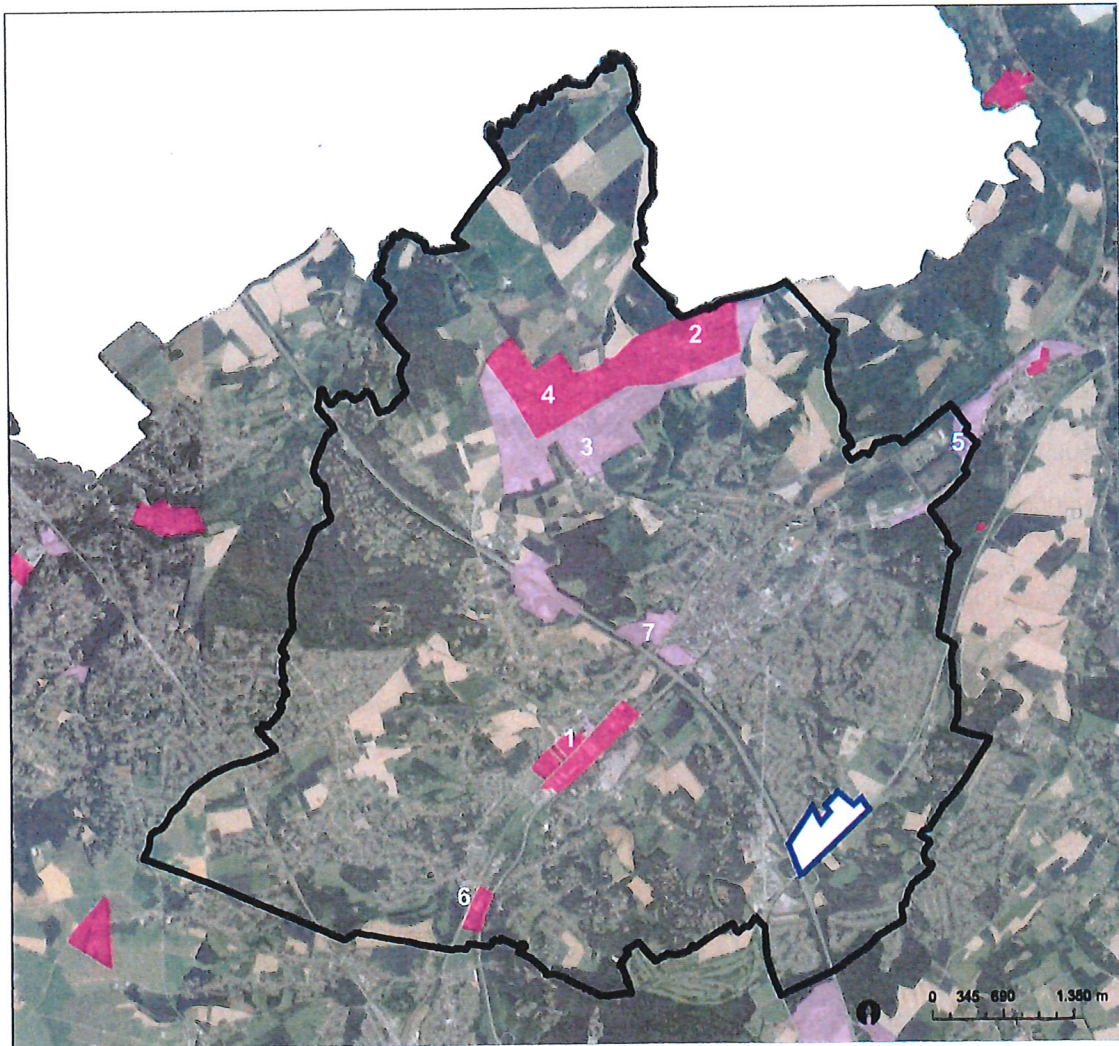





FIGURE 27 : LOCALISATION DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DE WAVRE PAR RAPPORT AU PÉRIMÈTRE DU SOL
(SOURCE : FOND DE PLAN – ORTHOPHOTOPLAN, 2018 - GEOAPPS.WALLONIE.BE)

Légende

-  Périmètre SOL
-  Activité économique mixte
-  Activité économique industrielle

- Le zoning Sud (1) : il accueille des activités d'artisanat, et de petite industrie ainsi que plusieurs commerces ;
- Le parc de la Noire Epine (2) : il revêt un caractère industriel ;
- Le parc des Collines (3) : il accueille essentiellement des bureaux au sein de cette zone d'activité économique mixte ;
- Le **zoning Nord** (4) : il comprend principalement des petites et moyennes entreprises à caractère artisanal, mais aussi des entreprises à vocation industrielle ;
- La zone économique de Basse Wavre (5) est divisée en une partie sud (entièrement sur Wavre) et une partie nord (Wavre + Gastuche). Elle accueille principalement des commerces spécialisés dans les secteurs de l'équipement de la maison (ameublement, matériaux de construction) ;
- La zone économique est située près de la station de Limal (6) : elle accueille des entreprises, laboratoires, halls de stockage, ainsi qu'une salle de spectacle ;
- Le zoning commercial du boulevard de l'Europe (7) : il accueille majoritairement des magasins à rayons multiples nécessitant de grandes superficies indisponibles actuellement au centre-ville.

Par le passé, une **étude**¹⁰⁰ a été menée par l'intercommunale du Brabant Wallon (inBW) sur la faisabilité d'**aménager** une **nouvelle zone d'activité** sur la partie Nord de la ZACC « Bouleaux / Louvranges ».

Ensuite en 2014, la **Ville de Wavre s'était penchée sur l'ouverture à l'urbanisation sur ce secteur** et avait engagé une **réflexion sur la partie Sud de la ZACC** (terrains situés de l'autre côté de la N25¹⁰¹). Vu le contexte routier, paysager et la présence de la salle culturelle Columban, il avait été défendu l'idée d'y développer un petit parc d'activité paysager au service des artisans et des petites entreprises. Le programme portait sur :

- L'aménagement de bâtiments modulables et adaptables aux exigences économiques et fonctionnelles des entreprises (fonctions multifonctionnelles). Plus de 33.000 m² étaient envisagés ;
- La création de ± 250 emplacements de stationnement ;
- Le développement d'espaces de services à la fois pour les entreprises et les employés ;

L'étude de l'inBW a depuis lors été abandonnée¹⁰², tandis que la réflexion sur la partie Sud en est restée au stade de pré-étude.

2.2.3.2 LES BESOINS EN MATIÈRE D'ACTIVITÉS COMMERCIALES

A Wavre, l'**économie du centre-ville** est portée par le **commerce**. Comme on peut le lire dans le schéma de développement commercial de la Ville de Wavre : *« le tissu commercial wavrien semble fortement équipé en commerces (plus de 400 cellules) et satisfaisant de la part de ses utilisateurs. Néanmoins, il semble également souffrir d'un déficit d'attractivité et d'une forte évasion commerciale, tant pour les chalands, qui tendent davantage à se diriger vers le « centre commercial de l'Esplanade » de Louvain-la-Neuve et Bruxelles, que pour les commerçants qui délaissent les cellules commerciales wavriennes » (...).*

La déclaration de politique générale entend renforcer la dynamique commerciale et doper l'attractivité du centre-ville.

¹⁰⁰ ZACC dite « Des Bouleaux » - Potentialités du site – inBW 2008 – « Le présent rapport relatif à la mise en œuvre de la ZACC dite des Bouleaux à Wavre s'inscrit dans le cadre d'une réflexion globale de développement économique du territoire brabançon menée par l'I.B.W. Le but de ce rapport est d'illustrer les potentialités spécifiques d'un site actuellement inscrit en zone d'aménagement communal concerté au plan de secteur. Il en décrit les principales caractéristiques géographiques afin de dégager les potentialités de développement. Enfin, le rapport illustre une mise en œuvre potentielle du site. »

¹⁰¹ A l'extérieur de notre périmètre

¹⁰² Par courrier du 2/4/2020 à la CSPO, inBW confirme que ce dossier de PAE potentiel ne figure plus dans les projets d'inBW.

Il est notamment question de la « **construction d'un nouveau pôle de commerces, logements et parkings souterrains** à l'actuel emplacement du Parking des Carabiniers viendra renforcer la dynamique commerciale de Wavre »¹⁰³.

2.2.3.3 CONCLUSION RELATIVE AUX BESOINS EN MATIÈRE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET COMMERCIALES

Comme précisé précédemment à l'échelle du bi-pôle, l'accroissement de la population à Wavre induira également des besoins commerciaux et économiques.

En matière d'activités économiques, la déclaration de politique générale pour la période 2019-2024. entend conforter « *Wavre comme pôle économique voire même comme technopôle* »¹⁰⁴. Selon ce document, le **zoning Nord** constitue toujours un axe important et **prioritaire**. Par ailleurs, il est également question de veiller « *au maintien d'un contexte favorable aux entrepreneurs, pourvoyeurs d'emplois. Faut-il rappeler le caractère particulièrement attractif de nos zonings et le fait que notre zoning nord est le parc économique le plus important du Brabant wallon en termes d'emplois et d'entreprises ? (...). En ce qui concerne les autres zonings, il est question de poursuivre l'équipement des zonings* »¹⁰⁵.

En matière d'activités commerciales, la **déclaration de politique générale entend renforcer la dynamique commerciale du centre-ville**. Rappelons que le centre de Wavre est concerné par la problématique des cellules vides. Ajoutons que le périmètre SOL s'inscrit au sein de la zone de chalandise du centre commercial de l'Esplanade qui devrait faire l'objet d'une extension.

¹⁰³ Déclaration de politique générale de la Ville de Wavre – période 2019-2024. Lien : <https://www.wavre.be/sites/wavre/files/2019-03/DPG%202019-2024%20DEF.pdf> .

¹⁰⁴ Déclaration de politique générale de la Ville de Wavre – période 2019-2024. Lien : <https://www.wavre.be/sites/wavre/files/2019-03/DPG%202019-2024%20DEF.pdf> .

¹⁰⁵ Source : Ville de Wavre Programme de politique générale 2019-2024, p.19.
<https://www.wavre.be/sites/wavre/files/2019-03/DPG%202019-2024%20DEF.pdf> .

2.3 BILAN DES BESOINS DU BI-PÔLE / VILLE DE WAVRE ET ADÉQUATION VIS-À-VIS DU PÉRIMÈTRE

2.3.1 CONTEXTUALISATION

Précisons d'emblée l'absence de **Schéma de Développement Communal**¹⁰⁶ qui définirait **une ou des affectations** au niveau de **cette ZACC**, et l'absence **d'intention d'aménagement** au niveau de la déclaration de politique générale de la **Ville de Wavre**.

2.3.2 BILAN DES DIFFÉRENTS BESOINS

Au sein du bi-pôle, à l'horizon 2033, l'**augmentation de la population** sera moins élevée que celle attendue à l'échelle du Brabant Wallon. A cette date, la répartition des tranches d'âges devrait être la suivante : 20 % de jeunes de 0 à 19 ans (+ 1% par rapport à 2018), 54 % d'adultes actifs (- 8 % par rapport à 2018) et 26 % de personnes de + de 65 ans (+ 37 %). Passons en revue les différents besoins induits

	Brabant Wallon ¹⁰⁷ & Bi-pôle	Ville de Wavre
Besoins en matière de logements		
Besoins en matière de logements	- Différents projets de logements sont et seront lancés (Athéna- ferme de Lauzelle à Ottignies-Louvain-la-Neuve, etc.). Ils vont permettre au bi-pôle de disposer d'un stock de logements qui est en adéquation avec les besoins de logements attendus.	- Projets de logements permettraient de répondre aux besoins jusqu'en 2028 - Ville de Wavre entend densifier son centre-ville et proposer des nouvelles formes de logements plus en phase avec les perspectives démographiques (accroissement des ménages isolés et vieillissement progressif de sa population)
Besoins en matière de services publics et d'équipements communautaires		
Besoins en matière de santé	- Le vieillissement de la population du Brabant wallon risque d'accentuer les besoins en médecins généralistes, le nombre de lits pour les hospitalisations de jour, ou encore les infrastructures d'accueil des personnes âgées ¹⁰⁸ - Selon le Contrat de Développement Territorial des besoins forts et moyens sont rencontrés à Ottignies-Louvain-la-Neuve et Wavre en matière d'accueil des personnes âgées	- Les besoins exposés aux échelles du Brabant Wallon et du bi-pôle sont également attendus sur le territoire wavrien. En effet, le vieillissement de la population va induire des besoins de santé (médecins généralistes, nombre de lits pour les hospitalisations de jour, ou encore des infrastructures d'accueil des personnes âgées)

¹⁰⁶ Pour rappel, document en cours d'élaboration – aucune approbation officielle en janvier 2020

¹⁰⁷ En fonction de la nature des besoins

¹⁰⁸ Le taux de couverture relatif aux infrastructures d'accueil des personnes âgées de la province est le plus faible de Wallonie

	Brabant Wallon¹⁰⁷ & Bi-pôle	Ville de Wavre
	<ul style="list-style-type: none"> - « <i>en comparaison (avec les arrondissements voisins, l'offre en soins hospitaliers peut apparaître limitée en Brabant wallon</i> »¹⁰⁹. L'est du Brabant wallon est aujourd'hui totalement dépourvu d'hôpital. Il est par ailleurs observé que les infrastructures hospitalières ont tendance à regrouper leurs activités, se moderniser et s'agrandir - L'extension de la Clinique Saint-Pierre d'Ottignies (CSPO) sur le site mère ne répondrait que partiellement à l'évolution des besoins en matière de soins (nombre et type de lits). La clinique a besoin de déménager à moyen terme et de se renouveler/adapter. 	<ul style="list-style-type: none"> - Un hôpital général mono-spécialisé est localisé à Wavre. Il s'agit de la Clinique du Bois de la Pierre¹¹⁰ (224 lits) spécialisée dans la réadaptation (locomotrice, neurologique, cardio-pulmonaire et polypathologie) et les soins palliatifs et de confort - 3 des 5 maisons de repos du territoire wavrien sont implantées le long de la chaussée de Namur
Besoins en matière d'enseignement et de la petite enfance	<ul style="list-style-type: none"> - A l'horizon 2033, la part des 0-19 ans ne tend à augmenter que très légèrement (+ 1% par rapport à 2018), il existe et existera des besoins en matière de création de nouvelles écoles et crèches (modernisation, développement de nouveaux cursus en lien avec le développement de nouvelles infrastructures, etc.). Néanmoins, le Contrat de Développement Territorial conclut qu'actuellement « <i>le Brabant wallon dispose d'une offre importante et diversifiée en ce qui concerne l'enseignement supérieur et l'enseignement international tous niveaux confondus (maternelle, primaire, secondaire et supérieur)</i> »¹¹¹ - Au sein du bi-pôle, l'offre est diversifiée en matière d'enseignement secondaire ou supérieur - La carte des besoins pour l'accueil de la petite enfance en Brabant Wallon évalue les besoins comme « moyens » à Ottignies-Louvain-la-Neuve et « faibles » à Wavre¹¹² 	<ul style="list-style-type: none"> - Comme observé à l'échelle du bi-pôle, il existe et existera des besoins en matière de création de nouvelles écoles et crèches (modernisation, développement de nouveaux cursus en lien avec le développement de nouvelles infrastructures, etc.) - La carte des besoins pour l'accueil de la petite enfance en Brabant Wallon évalue les besoins comme « faible » à Wavre¹¹³
Besoins en matière d'équipements culturels et de loisirs	<ul style="list-style-type: none"> - L'offre culturelle et sportive qui existe au sein du bi-pôle est considérée comme riche et variée. Elle n'appelle pas à des besoins particuliers. - Les besoins sont rencontrés compte tenu de la présence de nombreux équipements et infrastructures - Une future piscine olympique devrait être développée à Louvain-la-Neuve. 	<ul style="list-style-type: none"> - L'offre culturelle et sportive devrait être étendue et améliorée avec la construction du hall culturel polyvalent au niveau de l'ancienne sucrerie, la construction d'une nouvelle piscine, la réfection du Stade Justin Peeters ou encore la rénovation des équipements sportifs (Cf. Déclaration de politique générale)

¹⁰⁹ Source : Le Contrat de Développement territorial de 2017 du Brabant wallon, p. 74

¹¹⁰ Chaussée de Namur, n°201. A moins de 500 m à vol d'oiseau du périmètre

¹¹¹ Source : Le Contrat de Développement territorial de 2017 du Brabant wallon, p. 98

¹¹² Source : Le Contrat de Développement territorial de 2017 du Brabant wallon, p. 85

¹¹³ Source : Le Contrat de Développement territorial de 2017 du Brabant wallon, p. 85

SCHÉMA D'ORIENTATION LOCAL - ZACC « BOULEAUX / LOUVRANGES »

	Brabant Wallon¹⁰⁷ & Bi-pôle	Ville de Wavre
Besoins en matière d'activités économiques et commerciales		
Besoins en matière d'activités économiques	<p>- Le Contrat de Développement Territorial faisait état que les parcs d'activité économique gérés par inBW, acteur principal du développement économique au sein du Brabant wallon, arrivaient « <i>tout doucement à saturation – seuls 73 hectares de terrains équipés</i> »¹¹⁴ étaient disponibles – plusieurs projets d'extension étaient en cours de développement</p> <p>- Ajoutons que « <i>inBW n'est pas le seul opérateur à développer des ZAE(M) ou des PAE. Ainsi, les trois principaux projets en développement dans le Brabant wallon émanant d'autres opérateurs (ou en collaboration avec inBW) étaient localisés à Mont-Saint-Guibert et Genappe</i></p> <p>- Le projet envisagé en 2003 sur la partie nord de ZACC (site SOL) par l'IBW a été abandonné.</p>	<p>- La Ville de Wavre entend s'appuyer sur les zonings existants. Il n'est pas envisagé de développer de nouvelles zones (en ce compris le périmètre du SOL)</p>
Besoins en matière d'activités commerciales	<p>- Le Contrat de Développement Territorial précise que « <i>les quatre principaux pôles commerciaux du Brabant wallon sont le centre de Waterloo, Louvain-la-Neuve avec l'Esplanade, le shopping de Nivelles et le centre de Wavre</i> »¹¹⁵.</p> <p>Précisons également que le périmètre SOL s'inscrit au sein de la zone de chalandise du centre commercial « L'Esplanade » qui ferait par ailleurs l'objet d'une extension.</p> <p>- Considérons également la volonté du Schéma Régional de Développement Commercial qui prône une revitalisation de l'offre commerciale en centre-ville</p>	<p>- En matière d'activités commerciales, la déclaration de politique générale entend renforcer la dynamique commerciale du centre-ville. Rappelons que le centre de Wavre est concerné par la problématique des cellules vides.</p>

¹¹⁴ Source : Le Contrat de Développement territorial de 2017 du Brabant wallon, p. 44

¹¹⁵ Source : Le Contrat de Développement territorial de 2017 du Brabant wallon, p. 115

	Brabant Wallon ¹⁰⁷ & Bi-pôle	Ville de Wavre
<p><u>CONCLUSION</u></p>	<p>Des besoins de santé sont attendus compte tenu du vieillissement progressif de la population (nombre de lits pour les hospitalisations de jour ou infrastructures d'accueil des personnes âgées). Rappelons « qu'en comparaison (avec les) arrondissements voisins, l'offre en soins hospitaliers peut apparaître limitée en Brabant wallon »¹¹⁶ et que l'est du Brabant wallon est aujourd'hui totalement dépourvu d'hôpital.</p> <p>Cela va très probablement nécessiter de proposer des solutions ou des alternatives d'accueil. Le développement d'une nouvelle infrastructure hospitalière pourrait permettre un rééquilibrage territorial à l'échelle de la province. Par ailleurs, la Clinique Saint-Pierre d'Ottignies ambitionne de déménager à moyen terme.</p> <p>Des besoins sont également attendus en matière :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'infrastructures scolaires et d'accueil de la petite enfance ; - de nouvelles formes de logements plus en phase avec les perspectives démographiques. <p>→ Il en découle des besoins en matière d'équipement(s) communautaire(s) d'intérêt général ou d'utilité publique. Il s'agirait de développer des équipements destinés à la personne (infrastructure hospitalière, crèche, maison de repos et résidence service), tout en y développant quelques fonctions connexes.</p>	

¹¹⁶ Source : Le Contrat de Développement territorial de 2017 du Brabant wallon, p. 74

2.4 LE RAPPORT ENTRE L'ÉVALUATION DES BESOINS DU BI-PÔLE ET DES BESOINS DE LA CLINIQUE SAINT-PIERRE D'OTTIGNIES

2.4.1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE

La Clinique saint-pierre d'Ottignies (CSPO) est un **Centre Hospitalier Régional** desservant principalement le **centre et l'est du Brabant Wallon**, ainsi que certaines communes limitrophes du nord de la province de Namur (Gembloux, Sombreffe).

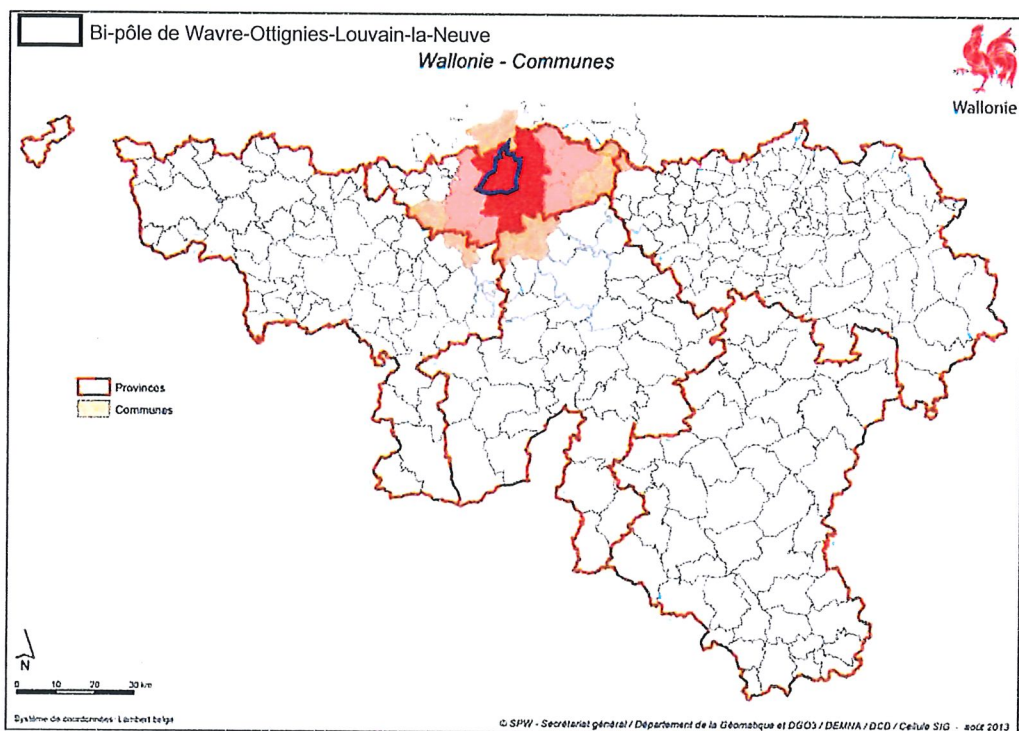


FIGURE 28 : POSITIONNEMENT DE LA CSPO – (SOURCE : CSPO)

Actuellement, les parts de marché de la CSPO se répartissent de la façon suivante :

- Ottignies-Louvain-la-Neuve (+/- 72 %) ;
- Court-Saint-Etienne (+/- 70 %) ;
- Mont-Saint-Guibert (+/- 67 %) ;
- Wavre (+/- 65 %) ;
- Chaumont-Gistoux (+/- 58 %).

On s'aperçoit qu'il s'agit préférentiellement de communes attenantes d'une part à Ottignies-Louvain-la-Neuve, mais également à Wavre.

2.4.2 LES BESOINS D'UNE RECONSTRUCTION

La Clinique Saint-Pierre a 45 ans. Son concept hospitalier date de la fin des années 60.

Dans le cadre de son plan « Horizon 2028 », la Clinique Saint-Pierre envisage des **travaux de reconstruction complète** de son infrastructure sur le périmètre visé par le présent SOL. Cette reconstruction poursuit **plusieurs objectifs essentiels** pour assurer la pérennité de la Clinique :

« 1 – Proposer une offre de services hospitaliers conformes aux perspectives démographiques en pleine croissance de son bassin de soins ;

2 – Les travaux permettront de mettre l'infrastructure en conformité avec les normes sur les Hôpitaux et sur le bien-être au travail ;

3 – Le bâtiment hospitalier actuel est dans l'impossibilité de se conformer à l'ensemble des normes¹¹⁸ en matière d'accessibilité¹¹⁹ d'une institution hospitalière.

En effet, l'hôpital actuel s'inscrit dans un tissu urbain résidentiel. Le développement urbain qui ceinture son implantation génère des difficultés en matière de gestion de la mobilité. En 2017, un nouveau bâtiment autonome a été inauguré pour accueillir les services administratifs. Cela a permis de libérer de l'espace pour les patients et les consultations. Cela reste cependant insuffisant pour permettre à cet établissement de se renouveler. Cette clinique s'inscrit sur une parcelle 74 252 m² soit 7.4 ha.

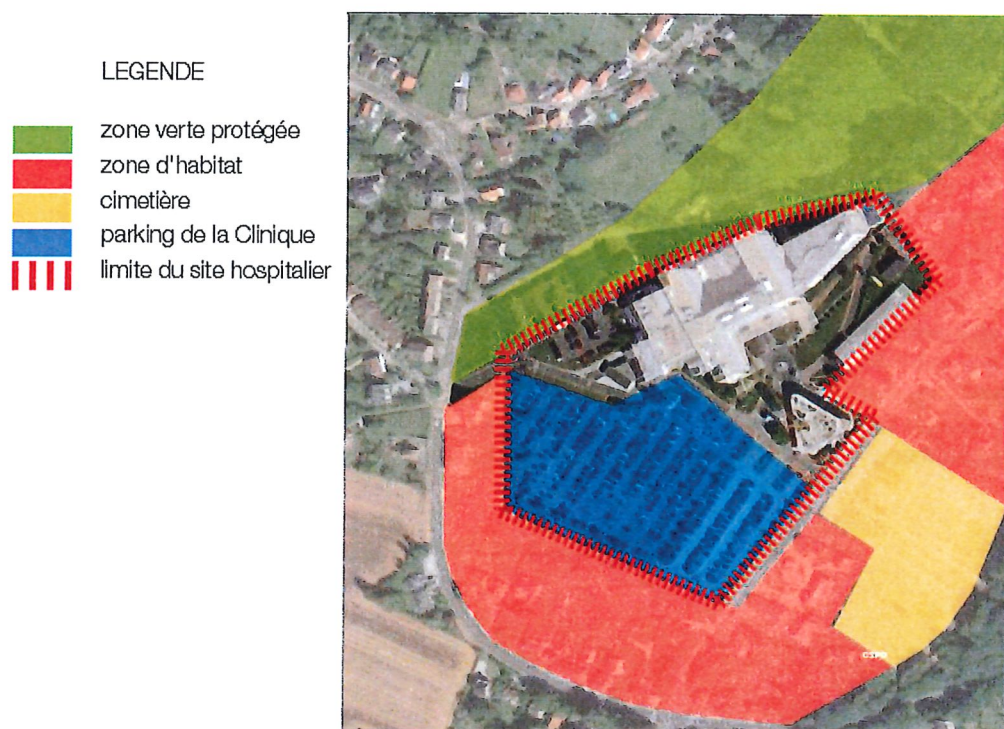


FIGURE 30 : AFFECTATION FONCTIONNELLES DES PARCELLES LIMITOPHES DU SITE D'OTTIGNIES (SOURCE : CSPO.BE, 2018)

¹¹⁸ Besoin pressant de modernisation des infrastructures hospitalières afin d'améliorer les conditions d'accueil des patients et de permettre au personnel soignant de travailler dans des locaux/services adaptés.

¹¹⁹ A l'échelle régionale, l'éloignement relatif de l'hôpital vis-à-vis des voiries principales (autoroute et routes nationales) constitue un frein à l'attractivité de la structure hospitalière et augmente de façon critique les temps de parcours des services d'urgences (SMUR). A l'échelle de la ville, la localisation de l'hôpital en périphérie du centre urbain induit un trafic important empruntant les voiries communales et, en cas de forte influence, provoquant une saturation du centre-ville. A l'échelle du quartier, la saturation des parkings de l'hôpital génère un débordement sur les voiries locales des véhicules liés à l'activité de la Clinique, ce qui a un impact direct et néfaste sur la qualité de vie des riverains. Dès lors, seul le transfert de la Clinique sur un nouveau site correspondant au niveau d'activité actuel permettrait de répondre de manière convaincante aux défis contemporains de mobilité.

4 – En outre, l'infrastructure actuelle n'est plus conforme aux normes d'exploitation en vigueur ;

5 – L'hôpital de demain sera digitalisé et conçu autour des filières de soins pour favoriser le travail en équipe ;

6 – Le coût du cycle de vie sera optimisé et la méthode Lean sera appliquée dès la conception ;

7 – Le coût d'investissement sera raisonnable et financé en grande partie par la Clinique sur fonds propres ;

8 – Le projet intègre toute la souplesse nécessaire au développement d'un réseau hospitalier, permettant la mutualisation ou l'externalisation de certains services logistiques »¹²⁰.

→ Le **besoin** de disposer une **nouvelle infrastructure hospitalière** avait par ailleurs été préconisé par le Schéma de Développement Communal¹²¹ d'Ottignies-Louvain-la-Neuve :

Equipements et services publics

ID CARTE	MESURE	TYPE	DESCRIPTION	PROGRA MATION	ACTEURS	OUTIL/MOYEN
MBE1	Nouvelle clinique pour le Brabant wallon	Pas localisable	<p>Il est proposé un hôpital moderne, de manière à répondre aux besoins du secteur médical en mouvement et à conserver la présence d'un hôpital important sur le territoire communal, idéalement situé au sein de la province et accessible aussi bien par le rail que par la route.</p> <p>Objectif annoncé : créer un hôpital du XXI^e siècle, de capacité adaptée à l'évolution des besoins hospitaliers, sur environ quinze hectares, parkings compris, à Louvain-la-Neuve ou à proximité de la gare d'Ottignies.</p> <p>La Clinique Saint-Pierre se plaignant régulièrement de l'âge de ses infrastructures, qui entraîne progressivement l'obsolescence de ses équipements, et l'UCL ayant émis le souhait qu'une partie des activités de Saint-Luc prenne place à (ou près de) Louvain-la-Neuve, la réservation de terrains pour un tel programme doit s'opérer dès maintenant pour permettre au sein du territoire communal le maintien de l'implantation de cet équipement important.</p>	Moyen - long terme	Administration communale / UCL / Cliniques Saint-Pierre et Saint-Luc / Région et Fédéral	Financement sur le long terme par l'Etat et la Région

TABLEAU 8 : LES MESURES D'AMÉNAGEMENT RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS
(SOURCE : SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL D'OTTIGNIES-LOUVAIN-LA-NEUVE, AGORA, 2017)

¹²⁰ Source : CSPO 2028 – Vers un nouvel hôpital – Dossier introduit dans le cadre du plan de construction des hôpitaux en Wallonie – AGW 20/07/2017

¹²¹ Anciennement Schéma de Structure Communal - SDC adopté définitivement par le Conseil communal d'Ottignies le 21/02/2017 et entrée en vigueur le 03/07/2018

2.5 EVALUATION DU POTENTIEL FONCIER DISPONIBLE POUR UNE NOUVELLE IMPLANTATION DE LA CLINIQUE SAINT-PIERRE D'OTTIGNIES

2.5.1 PRÉAMBULE

Le chargé d'étude a cherché sur le territoire du bi-pôle les terrains destinés à l'urbanisation qui sont actuellement libres d'occupation et qui répondent aux critères de sélection suivants :

1. Une localisation au sein du bi-pôle « Wavre-Ottignies-Louvain-la-Neuve » ;
2. Une superficie en réserve foncière supérieure à 10 ha (d'un seul tenant) ;
3. Une affectation urbanisable au Plan de Secteur ;
4. Une proximité routière intéressante : à maximum 1.000 m d'axes de communication d'envergure (E411, N4, N25 et N238¹²²) et tenant compte du bassin de soins de la CSPO. Par ailleurs, il a été constaté¹²³ qu'à l'échelle régionale, l'éloignement relatif de l'hôpital vis-à-vis des voiries principales (autoroute et routes nationales) constitue un frein à l'attractivité de la structure hospitalière et augmente de façon critique les temps de parcours des services d'urgences (SMUR). A l'échelle de la ville (Ottignies-Louvain-la-Neuve), la localisation de l'hôpital en périphérie du centre urbain induit un trafic important empruntant les voiries communales et, en cas de forte influence, provoquant une saturation du centre-ville.

Il en ressort **13 sites** qui répondent aux **critères de sélection**. L'objectif de cette analyse est d'examiner la possibilité d'implanter un **service public et équipement communautaire** sur les sites sélectionnés au regard des **autres critères** :

5. L'existence d'un ou des projet(s) sur le site ;
6. Les particularités de la situation de droit ;
7. La présence ou l'absence de contrainte(s) à l'urbanisation.

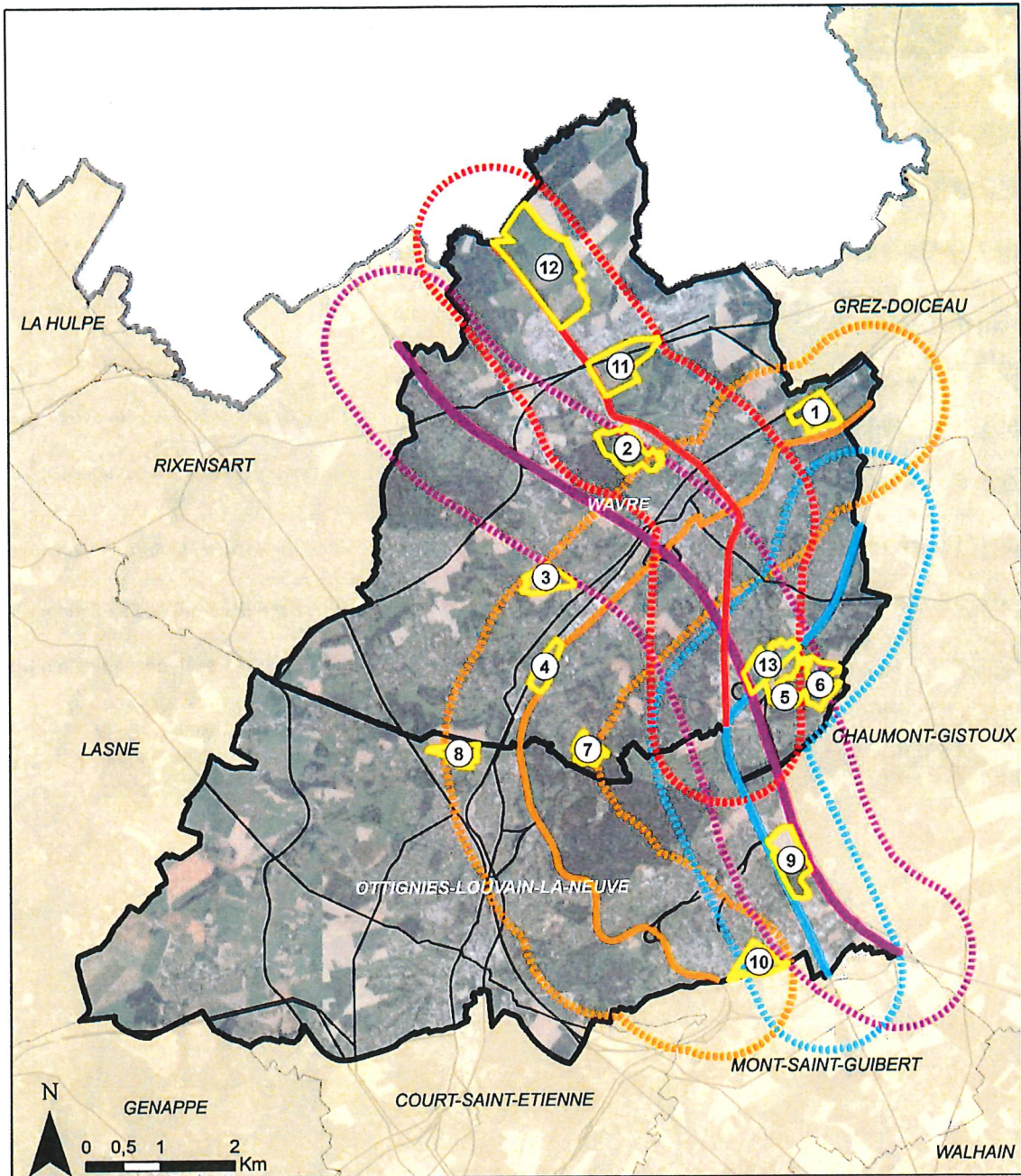
Nb : Ont été également considérés les terrains déjà urbanisés, mais qui pourront être reconvertis comme par exemple les SAR¹²⁴. Malheureusement, ces sites ont une superficie inférieure à 10 ha, et n'ont donc finalement pas été retenus pour l'analyse détaillée.

¹²² Route régionale qui relie Wavre à Ottignies-Louvain-la-Neuve, situées toutes deux en province de Brabant wallon. Celle-ci débouche à Mont-Saint-Guibert sur la route régionale N25 qui relie Leuven à Nivelles

¹²³ Etude de mobilité menée par le bureau Transitec pour le compte de la CSPO

¹²⁴ Sites à Réaménager

2.5.2 LES SITES RETENUS



LEGENDE

- | | | | | | |
|---|-------------------|---|---------------------------|--|--------------------------|
|  | SITE RETENU |  | E 411 |  | N 4 |
|  | COMMUNES VOISINES |  | 1000m PAR RAPPORT A E411 |  | 1000m PAR RAPPORT A N 4 |
| | |  | N 238 |  | N 25 |
| | |  | 1000m PAR RAPPORT A N 238 |  | 1000m PAR RAPPORT A N 25 |

FIGURE 31 : LOCALISATION DES 13 SITES SÉLECTIONNÉS – ORTHOPHOTOPLAN 2018
(SOURCE DONNÉES : GEOAPPS.WALLONIE.BE & CARTOGRAPHIE ET REPÉRAGE AGORA)

SCHÉMA D'ORIENTATION LOCAL - ZACC « BOULEAUX / LOUVRANGES »

Nom des sites	Superficie	Affectation principale au Plan de Secteur (plus de 80% de la superficie)
SITE N°1 : BASSE-WAVRE À WAVRE	19,69 ha	Zone d'aménagement communal concerté à caractère économique
SITE N°2 : CHAMP SAINTE-ANNE À WAVRE	27,72 ha	Zone d'aménagement communal concerté
SITE N°3 : BIERGES HAIE – TERRIENNE À WAVRE	16,07 ha	Zone d'aménagement communal concerté
SITE N°4 : ZONING WAVRE-SUD À WAVRE	12,87 ha	Zone d'aménagement communal concerté à caractère économique
SITE N°5 : ZACC « BOULEAUX/LOUVRANGES » - PARTIE SUD (CÔTÉ VIEUSART) À WAVRE	17,92 ha	Zone d'aménagement communal concerté
SITE N°6 : ZACC « BOULEAUX/LOUVRANGES » - PARTIE SUD – ND DES CHAMPS À WAVRE	19,27 ha	Zone d'aménagement communal concerté
SITE N°7 : CHEMIN DU TRY À WAVRE	10,67 ha	Zone d'aménagement communal concerté
SITE N°8 : BELLE VOIE – JASSANS À LIMELETTE	11,49 ha	Zone d'aménagement communal concerté
SITE N°9 : GÉNISTROIT À LOUVAIN-LA-NEUVE	29,25 ha	Zone d'activité économique mixte
SITE N°10 : RODEUHAIE À LOUVAIN-LA-NEUVE	17,44 ha	Zone d'activité économique mixte
SITE N°11 : PARCS D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES WAVRE NORD À WAVRE	35,82 ha	Zone d'activité économique mixte
SITE N°12 : RTBF/ VRT À WAVRE	98,25 ha	Zone de services publics et équipements communautaires
SITE N°13 : ZACC « BOULEAUX/LOUVRANGES » - PARTIE NORD À WAVRE	23,33 ha	Zone d'aménagement communal concerté

2.5.3 L'ANALYSE DES SITES RETENUS

2.5.3.1 SITE N° 1 BASSE-WAVRE

Localisation au Plan de Secteur

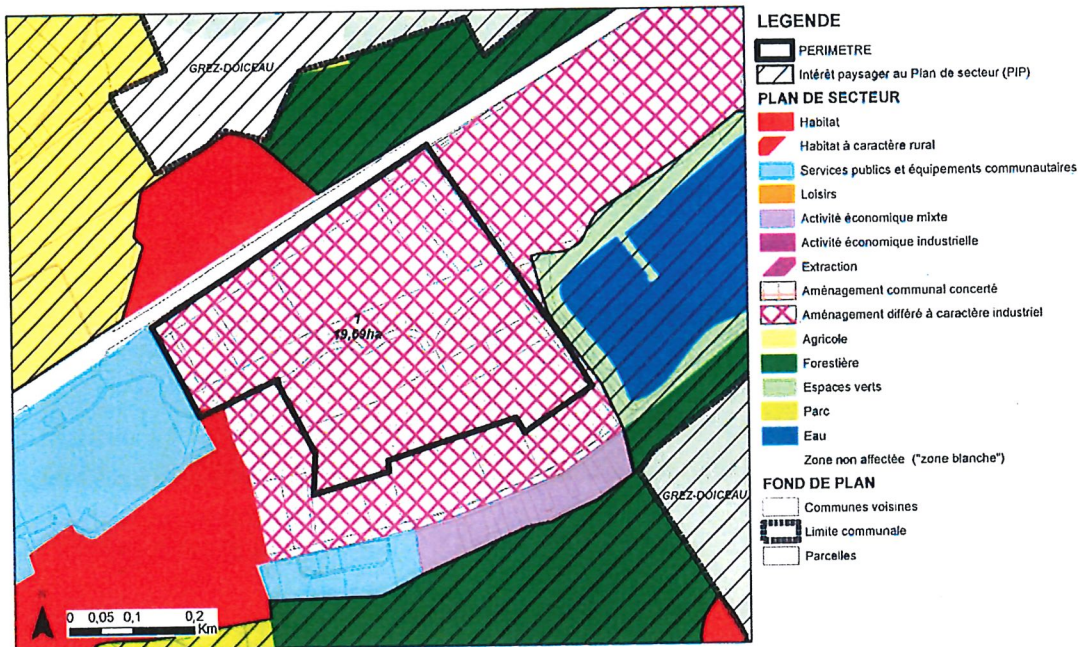


FIGURE 32 : LOCALISATION AU PLAN DE SECTEUR
(SOURCE DONNÉES : GEOAPPS.WALLONIE.BE & CARTOGRAPHIE AGORA)

Carte des contraintes

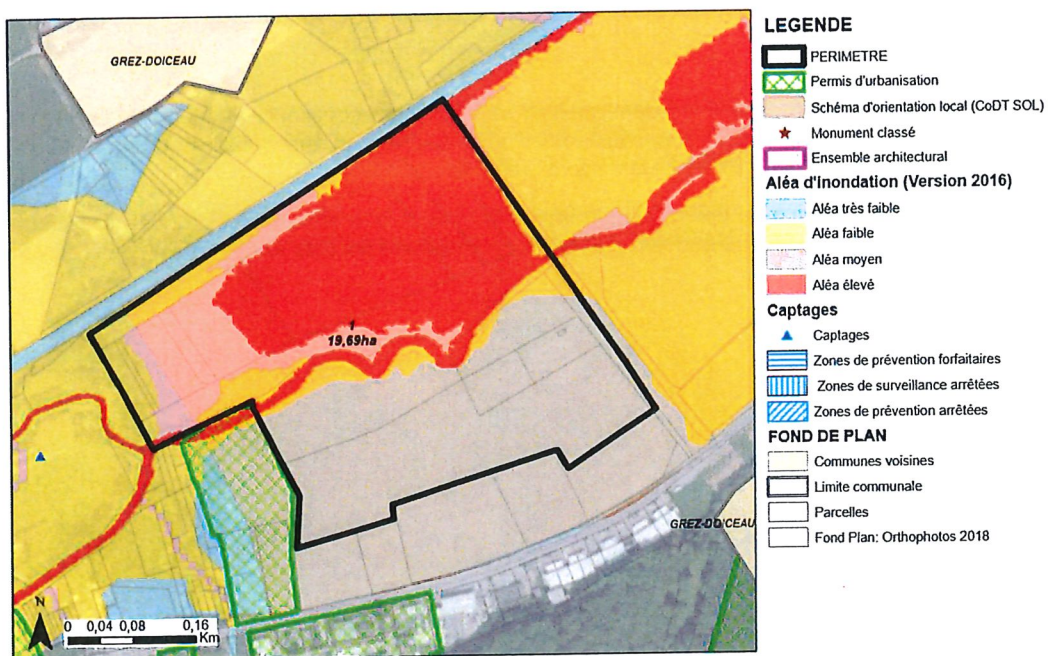


FIGURE 33 : CARTE DES CONTRAINTES – ORTHOPHOTOPLAN 2018
(SOURCE DONNÉES : GEOAPPS.WALLONIE.BE & CARTOGRAPHIE AGORA)

Analyse du site

CRITÈRES DE SÉLECTION			
Localisation au sein du bi-pôle	Superficie	Plan de Secteur	Accessibilité
<ul style="list-style-type: none"> • Nord-est du bi-pôle • Eloignement important vis-à-vis d'Ottignies-Louvain-la-Neuve 	19,69 ha	Site repris en zone aménagement communal concerté à caractère économique	<ul style="list-style-type: none"> • A l'ouest de la chaussée de Longchamp, relié à la N268 chaussée de Louvain à Wavre (et chaussée de Wavre à Gastuche) • Site concerné par le futur contournement nord de Wavre

AUTRES CRITÈRES		
Intention de(s) projet(s)	Particularités de la situation de droit	Présence ou l'absence de contrainte(s) à l'urbanisation
/	Site couvert par un SOL (ancien PCA) approuvé le 24/07/1969	<ul style="list-style-type: none"> • Aléa d'inondation risque élevé sur la partie nord (plus d'un tiers du site) • Site qui longe des infrastructures ferroviaires (nuisances sonores induites) • Site en bordure du projet de liaison N25 – N257 route des Collines (contournement nord de Wavre)

CONCLUSION :

Afin de mettre en œuvre le site, il y aurait également lieu d'élaborer un dossier de modification du Plan de Secteur en zone de service public et équipement communautaire. Il s'agit d'une procédure généralement longue. Il serait également envisageable de déposer une demande de permis dérogatoire.

Ce site n'est pas retenu compte tenu des risques d'inondation, et de son accessibilité routière largement insuffisante si la liaison N25 – N257 route des Collines (contournement nord de Wavre) n'est pas réalisée.

2.5.3.2 SITE N° 2 CHAMP SAINTE-ANNE

Localisation au Plan de Secteur

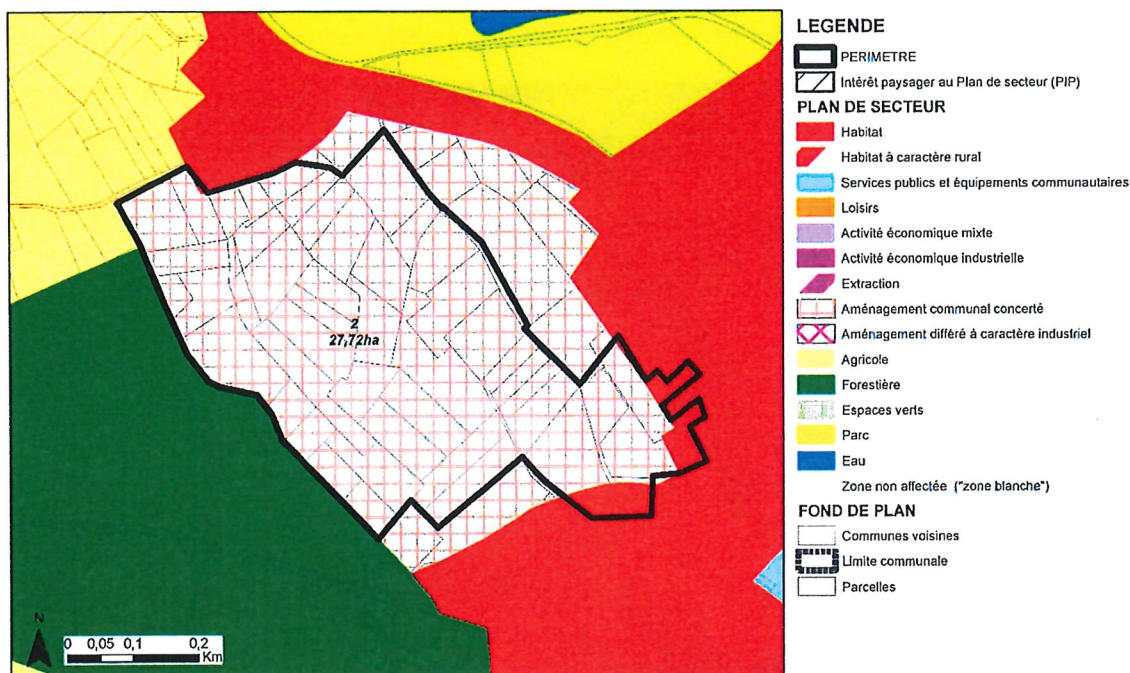


FIGURE 34 : LOCALISATION AU PLAN DE SECTEUR – SITE 2
(SOURCE DONNÉES : GEOAPPS.WALLONIE.BE & CARTOGRAPHIE AGORA)

Carte des contraintes

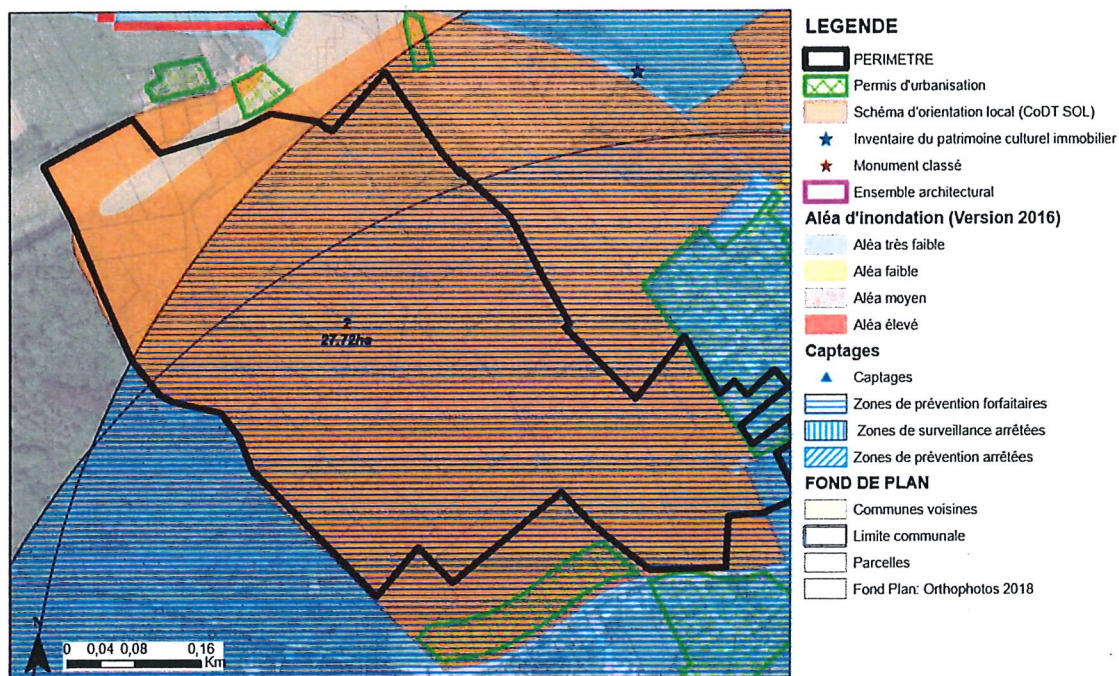


FIGURE 35 : CARTE DES CONTRAINTES – ORTHOPHOTOPLAN 2018
(SOURCE DONNÉES : GEOAPPS.WALLONIE.BE & CARTOGRAPHIE AGORA)

Schéma d'aménagement - projet immobilier

Il y a un projet immobilier qui est prévu sur ce site. Au cours de l'année 2018, la première phase d'urbanisation a été entreprise sur la partie nord de la ZACC. Etant donné que l'ensemble de la ZACC n'est pas encore urbanisé, le chargé d'étude considère ce site. Celui-ci répond à nos critères de sélection.

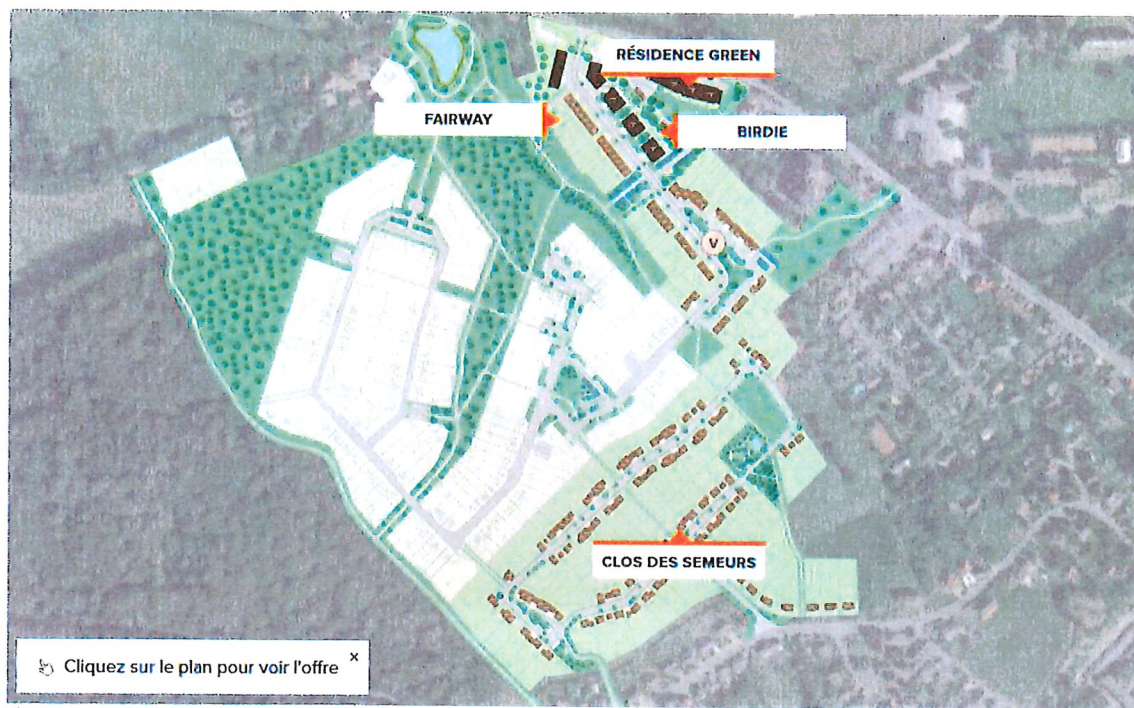


FIGURE 36 : SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT PRÉSAGÉ – CHAMP SAINT-ANNE » (SOURCE : MATEXI.BE, NOV 2019)

Analyse du site

CRITÈRES DE SÉLECTION			
Localisation au sein du bi-pôle	Superficie	Plan de Secteur	Accessibilité
Nord-est du bi-pôle	27,72 ha	Site repris en zone aménagement communal concerté → zones d'habitat et d'espaces verts	Connexion à la E411 non optimale via la route des Collines N257 déjà saturée matin & soir

AUTRES CRITÈRES		
Intention de(s) projet(s)	Particularités de la situation de droit	Présence ou l'absence de contrainte(s) à l'urbanisation
<ul style="list-style-type: none"> Projet résidentiel « Champ Saint-Anne » Au cours de l'année 2018, la première phase d'urbanisation a été entreprise sur la partie nord de la ZACC 	Site couvert par un PCA ¹²⁵ approuvé le 31/07/2003	Majorité du site repris en zone de prévention forfaitaire

CONCLUSION :

Ce site n'est pas retenu puisqu'il est en cours d'urbanisation (projet résidentiel).

A l'horizon 2026, le site comptabiliserait plus de 600 logements.

¹²⁵ Ancien SOL

2.5.3.3 **SITE N° 3 BIERGES HAIE - TERRIENNE**

Localisation au Plan de Secteur

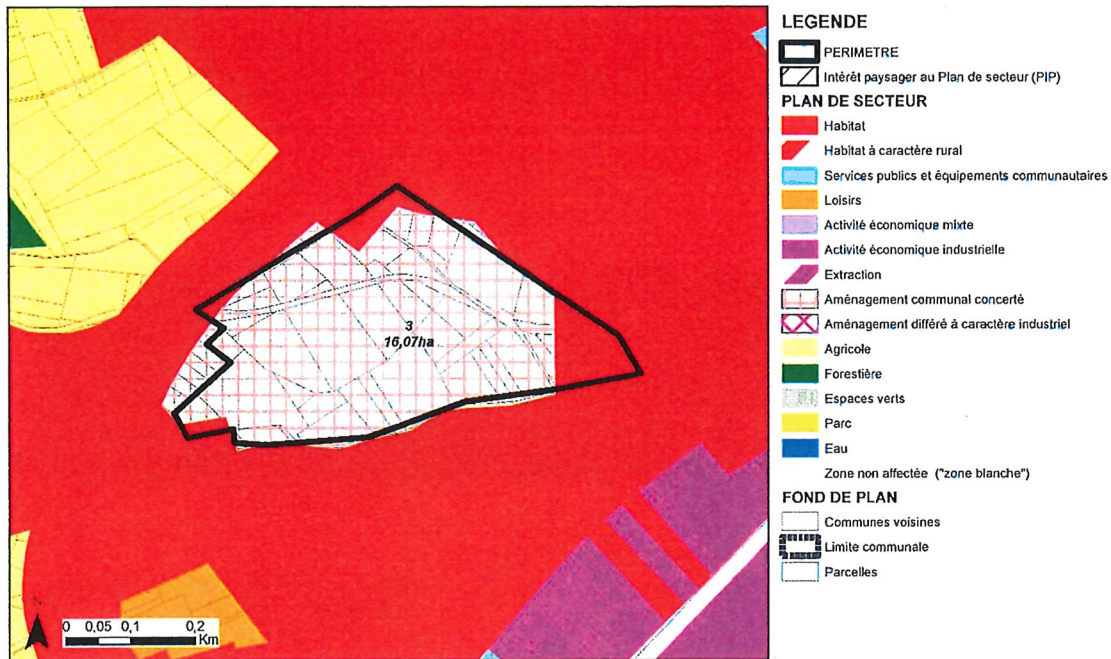


FIGURE 37 : LOCALISATION AU PLAN DE SECTEUR – (SOURCE : GEOAPPS.WALLONIE.BE & AGORA)

Carte des contraintes

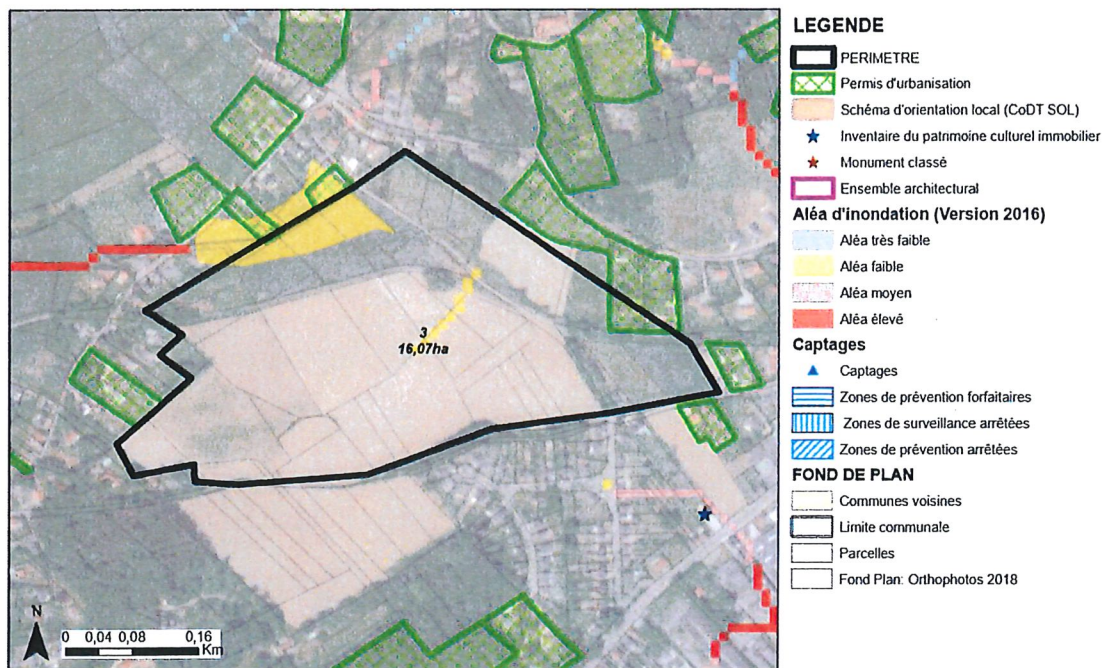


FIGURE 38: CARTE DES CONTRAINTES – ORTHOPHOTOPLAN 2018
(SOURCE DONNÉES : GEOAPPS.WALLONIE.BE & CARTOGRAPHIE AGORA)

Analyse du site

CRITÈRES DE SÉLECTION			
Localisation au sein du bi-pôle	Superficie	Plan de Secteur	Accessibilité
Position géographique centrale	16,07 ha	Site repris en zone aménagement communal concerté	<ul style="list-style-type: none"> • Connexion(s) insuffisante(s) aux infrastructures routières et autoroutières d'envergure • Site enclavé au sein de zones d'habitat • Présence de voiries considérées comme locales et de l'itinéraire du Vicinal WaWa, RAVeL potentiel

AUTRES CRITÈRES		
Intention de(s) projet(s)	Particularités de la situation de droit	Présence ou l'absence de contrainte(s) à l'urbanisation
/	/	Aléa d'inondation risque faible sur la partie nord

CONCLUSION :

Ce site n'est pas retenu puisqu'il est isolé des axes de communication d'envergure.

Les flux de circulation induits par l'arrivée d'un service public et équipement communautaire apparaissent incompatibles avec les milieux bâtis existants.

2.5.3.4 **SITE N° 4 ZONING WAVRE-SUD**

Localisation au Plan de Secteur

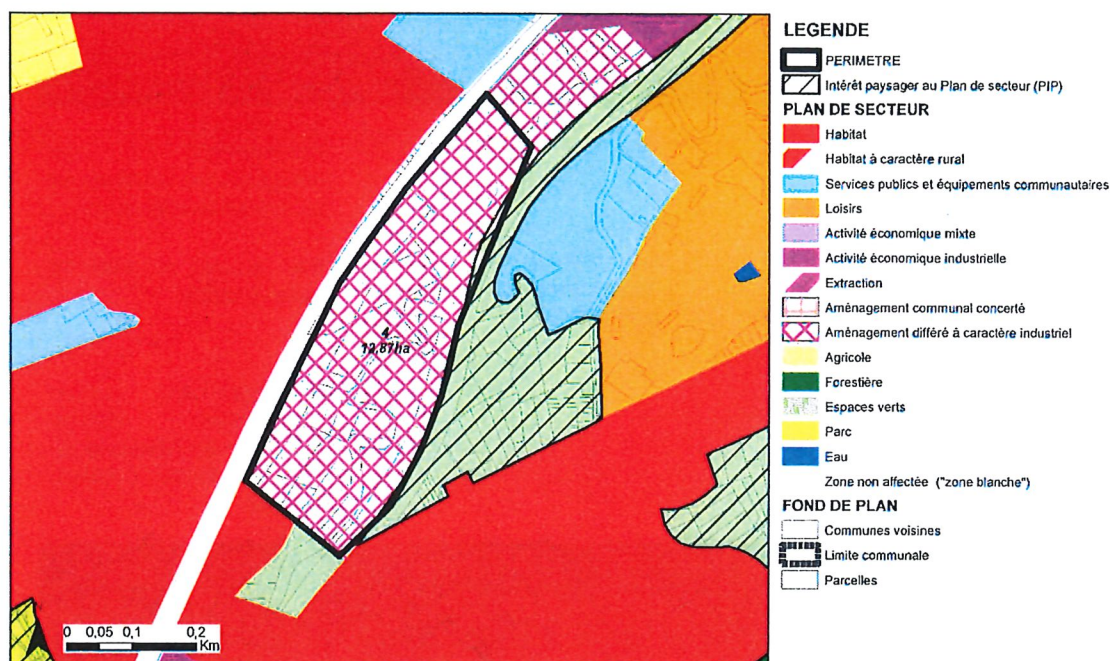


FIGURE 39 : LOCALISATION AU PLAN DE SECTEUR – (SOURCE : GEOAPPS.WALLONIE.BE & AGORA)

Carte des contraintes

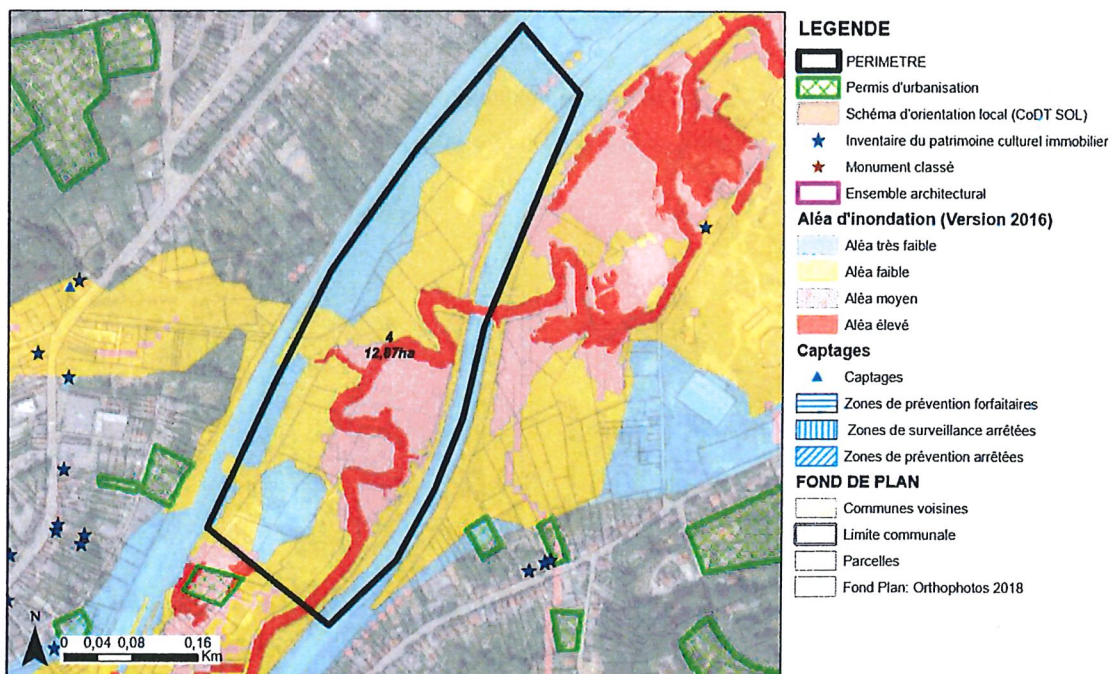


FIGURE 40 : CARTE DES CONTRAINTES – ORTHOPHOTOPLAN 2018
(SOURCE DONNÉES : GEOAPPS.WALLONIE.BE & CARTOGRAPHIE AGORA)

Analyse du site

CRITÈRES DE SÉLECTION			
Localisation au sein du bi-pôle	Superficie	Plan de Secteur	Accessibilité
Position géographique centrale	12,87 ha	Site repris en zone aménagement communal concerté à caractère économique	Accessibilité intéressante puisque le site est implanté le long de la N238 (boulevard de l'Europe) <ul style="list-style-type: none"> Des aménagements devraient être réalisés pour se connecter à la N238

AUTRES CRITÈRES		
Intention de(s) projet(s)	Particularités de la situation de droit	Présence ou l'absence de contrainte(s) à l'urbanisation
/	<ul style="list-style-type: none"> Site ayant fait l'objet d'un PCAD suite à l'arrêté du 15/05/2003. Il prévoyait la mise en œuvre d'une zone d'activité économique mixte et d'une zone d'activité économique spécifique de grande distribution pour les parcelles inscrites en zones d'aménagement à caractère industriel. La modification n'a jamais été approuvée Présence d'une zone d'espaces verts attenante qui est recouverte par un périmètre d'intérêt paysager 	Le site est entièrement repris dans les aléas d'inondation (risques élevé et moyen sur plus de 50% de la superficie)

CONCLUSION :

Ce site n'est pas retenu compte tenu des risques d'inondation.

La connexion au réseau routier pourrait être également problématique dans l'optique de l'arrivée d'un service public et équipement communautaire.

Afin de mettre en œuvre le site, il y aurait également lieu d'élaborer un dossier de modification du Plan de Secteur. Il s'agit d'une procédure généralement longue. Il serait également envisageable de déposer une demande de permis dérogatoire.

2.5.3.5 SITE N° 5 ZACC « BOULEAUX/LOUVRANGES » PARTIE SUD (CÔTÉ VIEUSART)

Localisation au Plan de Secteur

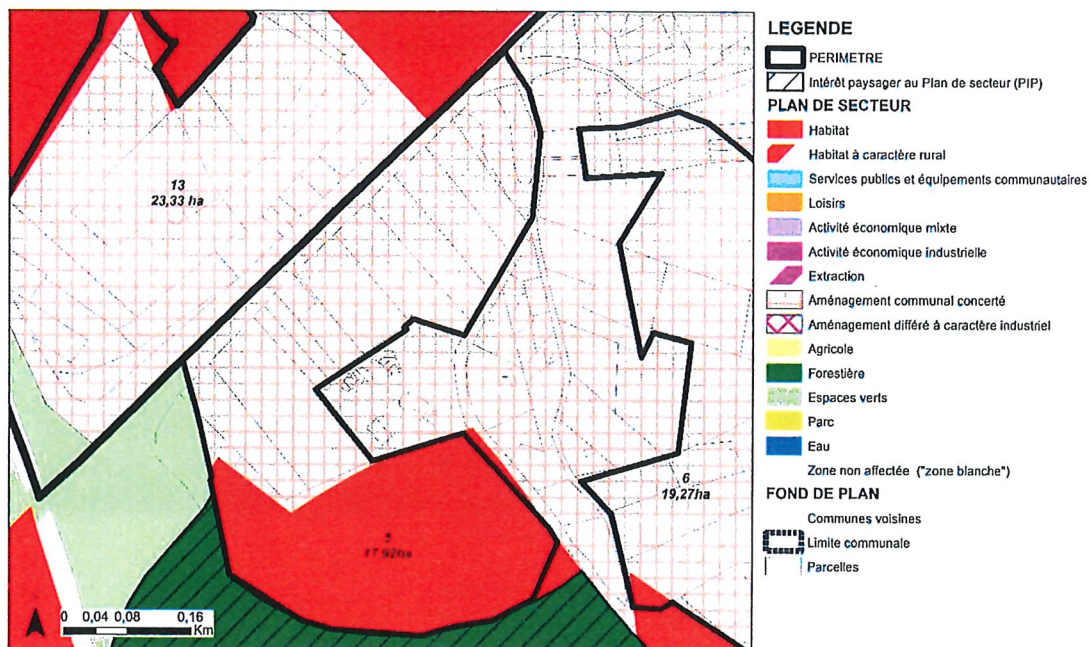


FIGURE 41 : LOCALISATION AU PLAN DE SECTEUR – (SOURCE : GEOAPPS.WALLONIE.BE & AGORA)

Carte des contraintes

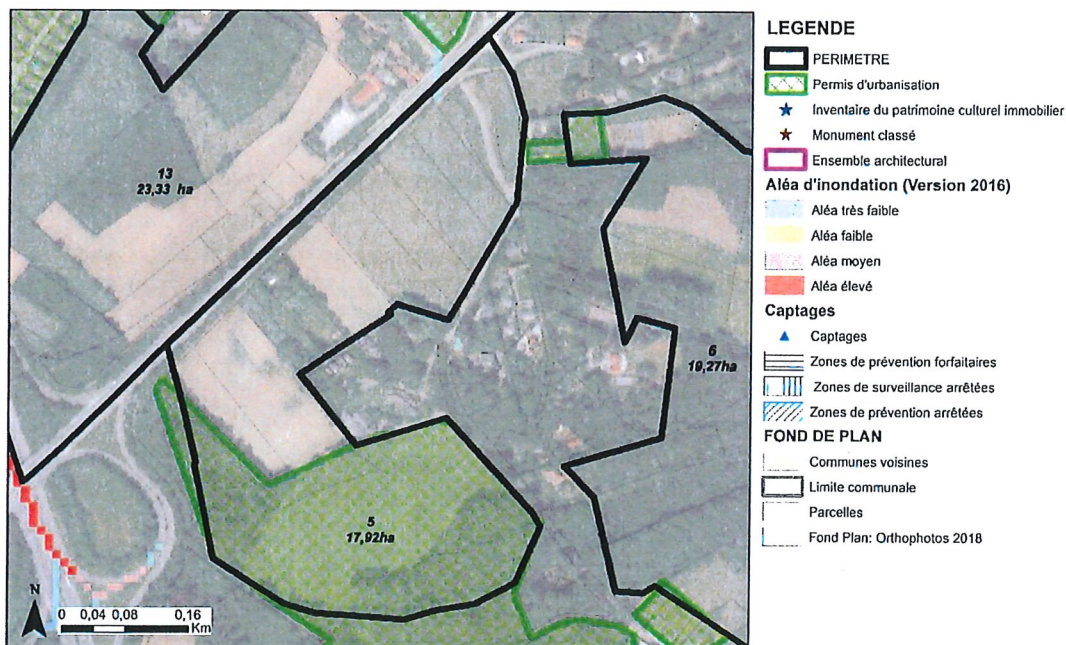


FIGURE 42 : CARTE DES CONTRAINTES – ORTHOPHOTOPLAN 2018
(SOURCE DONNÉES : GEOAPPS.WALLONIE.BE & CARTOGRAPHIE AGORA)

Analyse du site

CRITÈRES DE SÉLECTION			
Localisation au sein du bi-pôle	Superficie	Plan de Secteur	Accessibilité
Position géographique intéressante vis-à-vis de la Ville de Wavre et Louvain-la-Neuve	17,92 ha	Site repris en zones aménagement communal concerté et d'habitat	<ul style="list-style-type: none"> • Accessibilité intéressante puisque le site est attenante à la N25 et jouxte la E411 (en ce compris l'échangeur 8) • Des aménagements devraient être réalisés pour se connecter aux différentes voiries

AUTRES CRITÈRES		
Intention de(s) projet(s)	Particularités de la situation de droit	Présence ou l'absence de contrainte(s) à l'urbanisation
/	<ul style="list-style-type: none"> • Sud du site repris au sein d'un permis d'urbanisation qui date du 02/08/1968 • Présence d'une zone forestière attenante qui est recouverte par un périmètre d'intérêt paysager 	<ul style="list-style-type: none"> • L'urbanisation du périmètre peut être contrainte par la largeur présente le long de la N25. Celle-ci est inférieure à 140 m • Le relief du site qui est relativement marqué en direction du ruisseau de Louvranges (au sud) • La présence d'un contexte paysager pouvant être qualifié d'intéressant • Un milieu bâti « rural » à préserver • Le site enclave les espaces culturels Columban

CONCLUSION :

Ce site n'est pas retenu étant donné la nécessité de maintenir le contexte paysager local et l'accès à l'E411 et la N25.

Par ailleurs, le relief et la structuration de l'espace non bâti pourraient contraindre l'urbanisation du périmètre, ainsi que la présence des espaces culturels Columban, qui mangent un espace considérable au cœur du périmètre du site. Ajoutons que l'urbanisation sud du site devrait être évaluée au regard de son environnement non bâti et de la présence d'un couvert végétal.

2.5.3.6 SITE N° 6 ZACC « BOULEAUX/LOUVRANGES » PARTIE SUD - ND DES CHAMPS

Localisation au Plan de Secteur

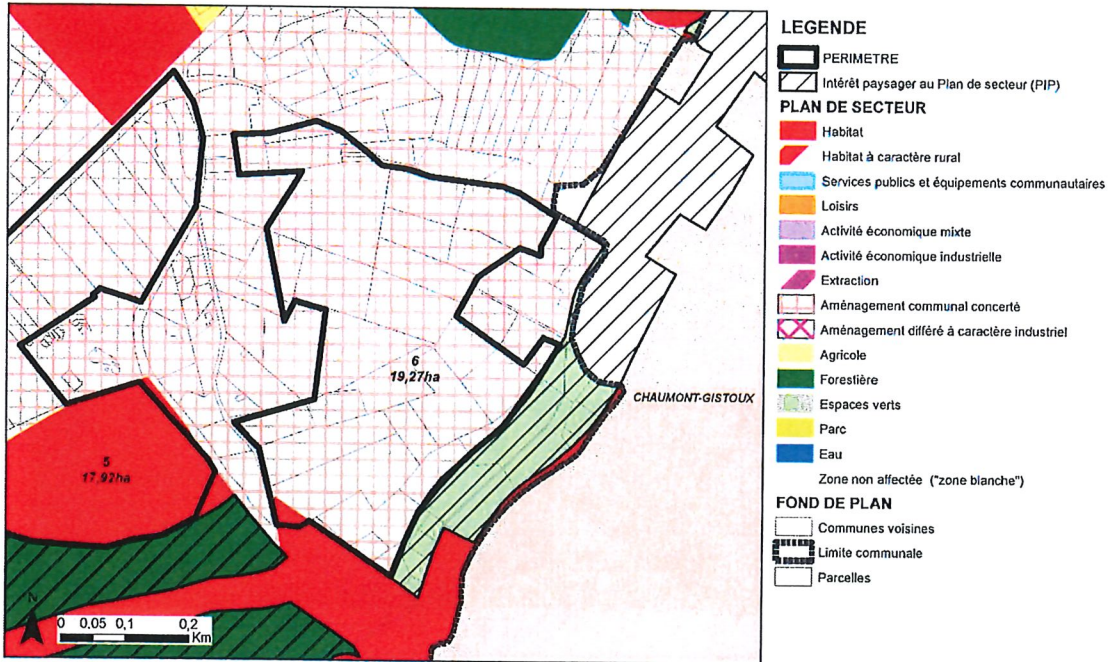


FIGURE 43 : LOCALISATION AU PLAN DE SECTEUR – (SOURCE : GEOAPPS.WALLONIE.BE & AGORA)

Carte des contraintes

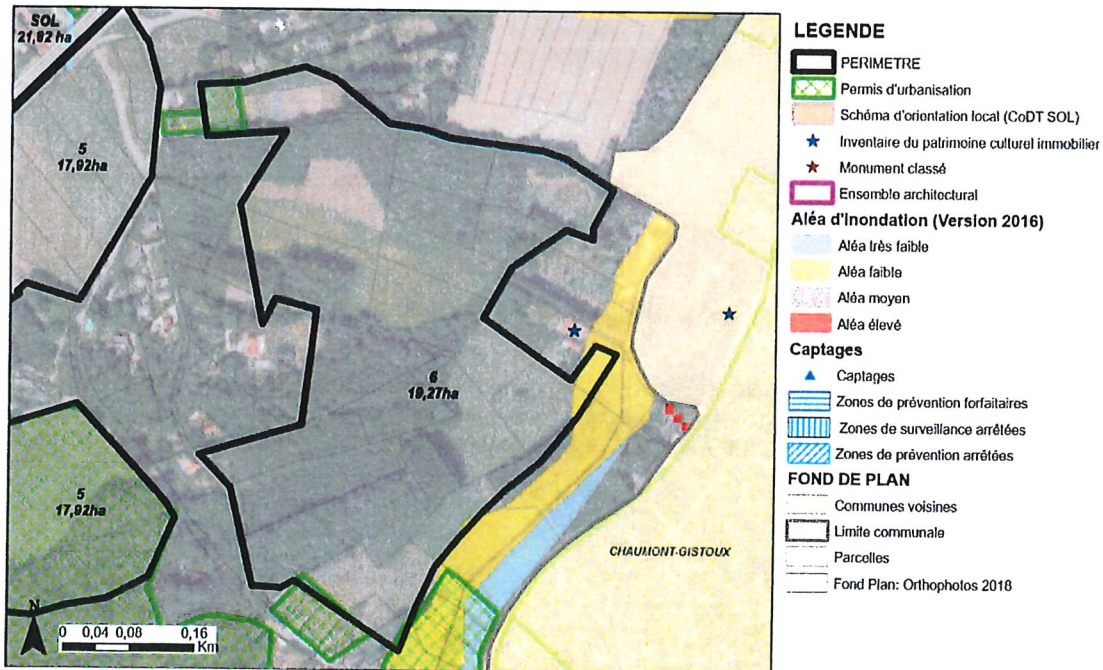


FIGURE 44 : CARTE DES CONTRAINTES – ORTHOPHOTOPLAN 2018
(SOURCE DONNÉES : GEOAPPS.WALLONIE.BE & CARTOGRAPHIE AGORA)

Analyse du site

CRITÈRES DE SÉLECTION			
Localisation au sein du bi-pôle	Superficie	Plan de Secteur	Accessibilité
Position géographique intéressante vis-à-vis de la Ville de Wavre et Louvain-la-Neuve	19,27 ha	Site repris en zone aménagement communal concerté	<ul style="list-style-type: none"> Faible connexion aux infrastructures autoroutières et routières (E411 ou encore échangeur 8) Accès sous-dimensionné via sortie de la N25 chemin de Vieusart Site enclavé

AUTRES CRITÈRES		
Intention de(s) projet(s)	Particularités de la situation de droit	Présence ou l'absence de contrainte(s) à l'urbanisation
/	Présence d'une zone d'espaces verts attenante qui est recouverte par un périmètre d'intérêt paysager	<ul style="list-style-type: none"> Le relief à certains endroits La présence du ruisseau de Louvranges au sud qui pourrait contraindre l'aménagement de la ZACC → ouverture du site La présence d'une structure boisée au sein du périmètre

CONCLUSION :

Ce site n'est pas retenu compte tenu de son isolement. La connexion avec les infrastructures de communication d'envergure est à fortement améliorer. L'urbanisation de ce périmètre demanderait un déboisement conséquent. Ajoutons à cela la présence du ruisseau de Louvranges au sud du périmètre qui pourrait contraindre l'aménagement du site.

2.5.3.7 SITE N° 7 CHEMIN DU TRY

Localisation au Plan de Secteur

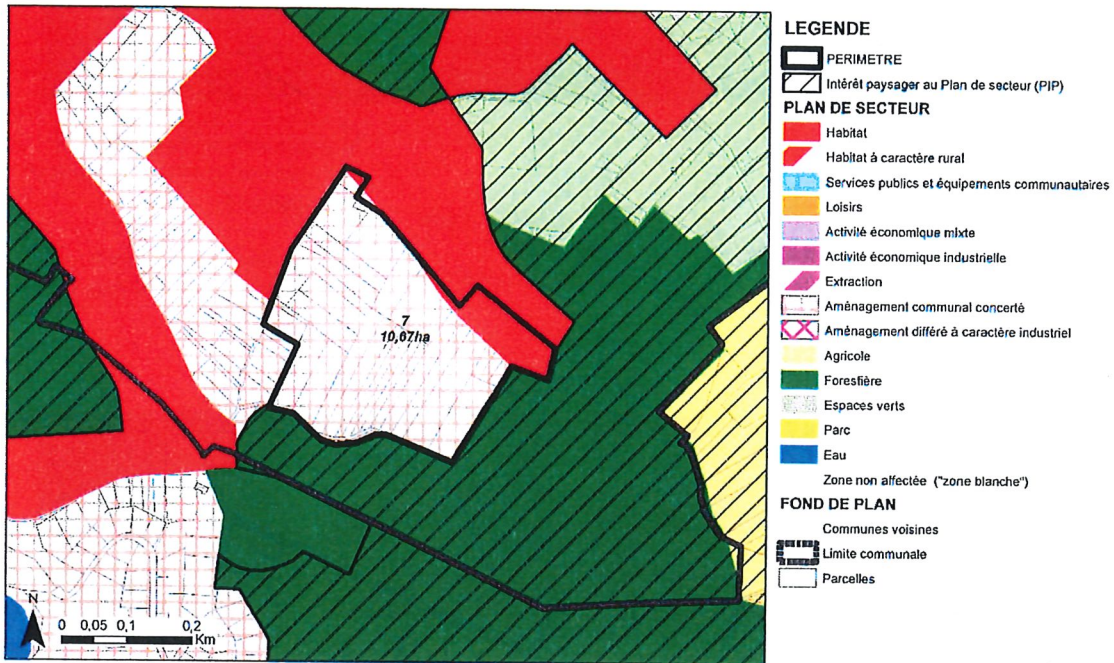


FIGURE 45 : LOCALISATION AU PLAN DE SECTEUR – (SOURCE : GEOAPPS.WALLONIE.BE & AGORA)

Carte des contraintes

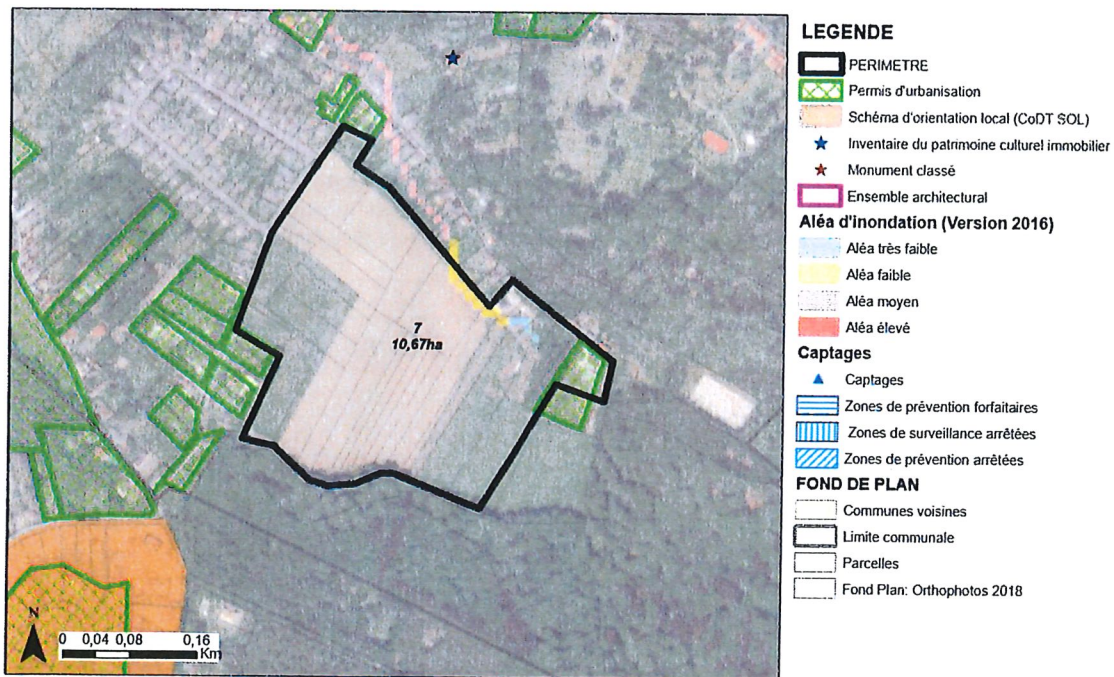


FIGURE 46 : CARTE DES CONTRAINTES – ORTHOPHOTOPLAN 2018
(SOURCE DONNÉES : GEOAPPS.WALLONIE.BE & CARTOGRAPHIE AGORA)

Analyse du site

CRITÈRES DE SÉLECTION			
Localisation au sein du bi-pôle	Superficie	Plan de Secteur	Accessibilité
Position géographique centrale	10,67 ha	Site repris en zones aménagement communal concerté et d'habitat	<ul style="list-style-type: none"> Aucune connexion aux infrastructures autoroutières et routières d'envergure Réseau de voirie attenant à caractère très local, en urbanisation semi-rurale Site très enclavé

AUTRES CRITÈRES		
Intention de(s) projet(s)	Particularités de la situation de droit	Présence ou l'absence de contrainte(s) à l'urbanisation
/	Présence d'une zone forestière attenante qui est recouverte par un périmètre d'intérêt paysager	<ul style="list-style-type: none"> Le milieu bâti résidentiel existant La présence d'une structure boisée au sud et à l'est

CONCLUSION :

Ce site n'est pas retenu compte tenu de son isolement extrême.

Aucune connexion aux infrastructures de communication d'envergure n'est aménagée.

La mise en œuvre d'un équipement communautaire pourrait induire des impacts significatifs sur les milieux bâtis et non bâtis existants.

2.5.3.8 **SITE N° 8 BELLE VOIE - JASSANS**

Localisation au Plan de Secteur

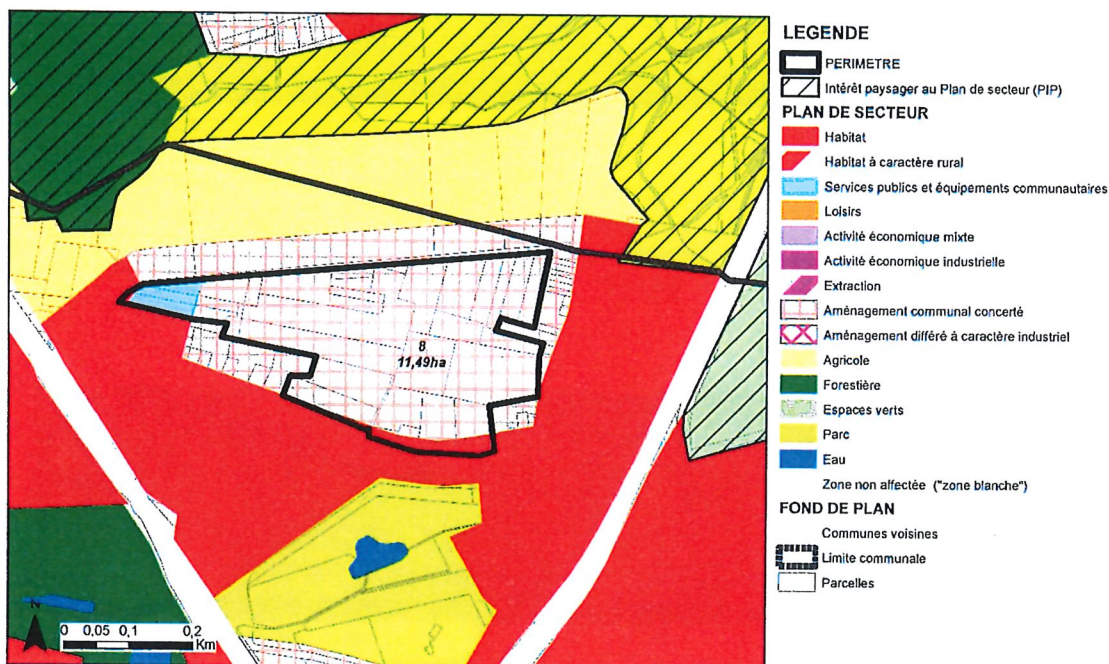


FIGURE 47 : LOCALISATION AU PLAN DE SECTEUR – (SOURCE : GEOAPPS.WALLONIE.BE & AGORA)

Carte des contraintes

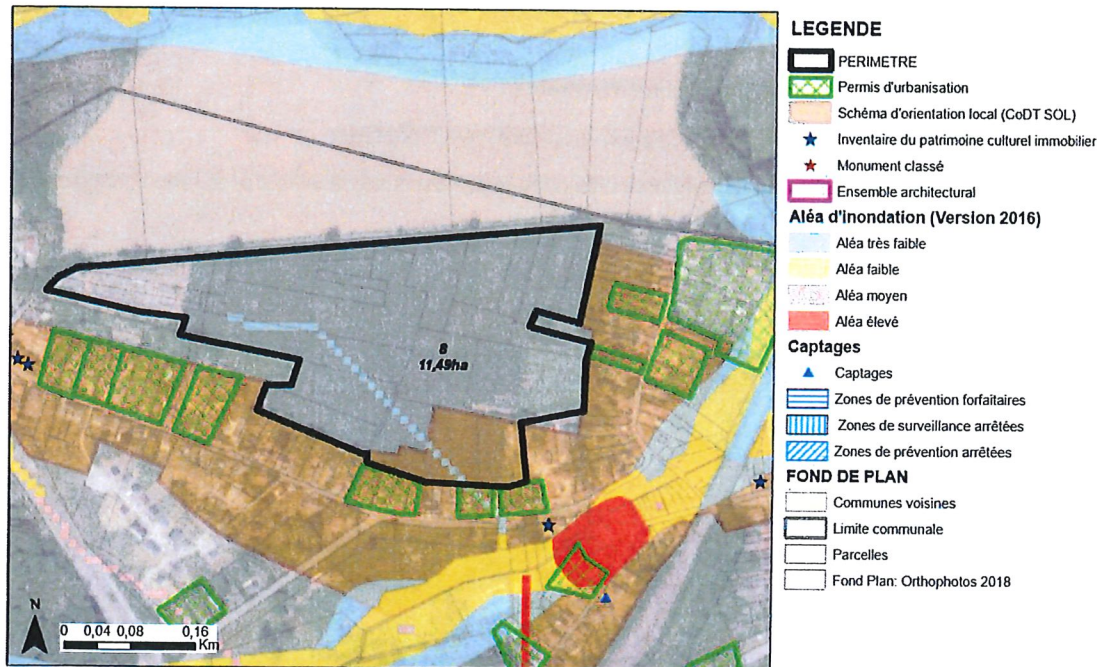


FIGURE 48 : CARTE DES CONTRAINTES – ORTHOPHOTOPLAN 2018
(SOURCE DONNÉES : GEOAPPS.WALLONIE.BE NOV 2019 & CARTOGRAPHIE AGORA)

Analyse du site

CRITÈRES DE SÉLECTION			
Localisation au sein du bi-pôle	Superficie	Plan de Secteur	Accessibilité
Position géographique centrale	11,49 ha	Site repris en zones aménagement communal concerté et services publics et communautaires	<ul style="list-style-type: none"> Aucune connexion aux infrastructures autoroutières et routières d'envergure L'accès s'effectue via un pont SNCB à une bande de circulation avec feux régissant la circulation en alternance Site enclavé comme le précise le Schéma de Développement Communal d'Ottignies-Louvain-la-Neuve¹²⁶ : « malgré sa proximité relative avec les gares d'Ottignies et de Limal, cette ZACC n'a jamais été « animée » par les édiles communaux, en grande partie ici aussi à cause des difficultés d'accessibilité actuelles »¹²⁷

AUTRES CRITÈRES		
Intention de(s) projet(s)	Particularités de la situation de droit	Présence ou l'absence de contrainte(s) à l'urbanisation
/	<ul style="list-style-type: none"> Site inscrit au Schéma de Développement Communal d'Ottignies-Louvain-la-Neuve → ZACC 1 « Belle-Voie » à Limelette Ce document entend affecter cette ZACC en zone résidentielle et priorité 2¹²⁸ 	/

CONCLUSION :

Ce site n'est pas retenu compte tenu de son enclavement.

Il ne dispose pas d'une connexion directe avec la N238. Par ailleurs, le SDC d'Ottignies-Louvain-la-Neuve entend affecter cette ZACC à du résidentiel.

¹²⁶ Anciennement Schéma de Structure Communal - SDC adopté définitivement par le Conseil communal d'Ottignies le 21/02/2017 et entrée en vigueur le 03/07/2018

¹²⁷ Lien : <https://www.google.be/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=2ahUKEwjuweTl8PjIAhXREVAKHSeSAL4QFjAAegQIBBAC&url=http%3A%2F%2Fwww.oln.be%2Fdocuments%2Ffra-vision-scha-ma-de-structure%2Fstructure-territoriale%2F3-10-2015.pdf&usq=AQvVaw02bPFvvr1-a5c-yl-fuOx> SDC - « 3. La structure territoriale » - « 7.3. Priorité 2 » - ZACC 1 « Belle-Voie » à Limelette », p.46/49. - Agora

¹²⁸ SDC - « 3. La structure territoriale » - « Priorité 2 – Urbanisation envisagée à moyen terme 2025-2035 », p.45/49. - Agora

2.5.3.9 SITE N° 9 GÉNISTROIT

Localisation au Plan de Secteur

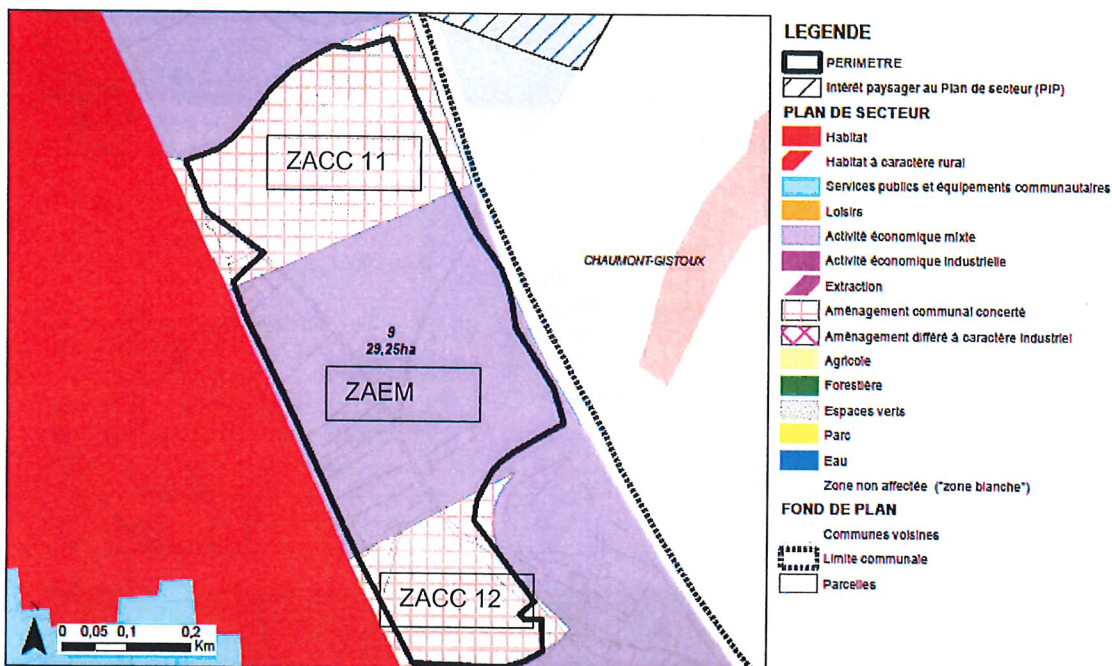


FIGURE 49 : LOCALISATION AU PLAN DE SECTEUR – (SOURCE : GEOAPPS.WALLONIE.BE & AGORA)

Carte des contraintes

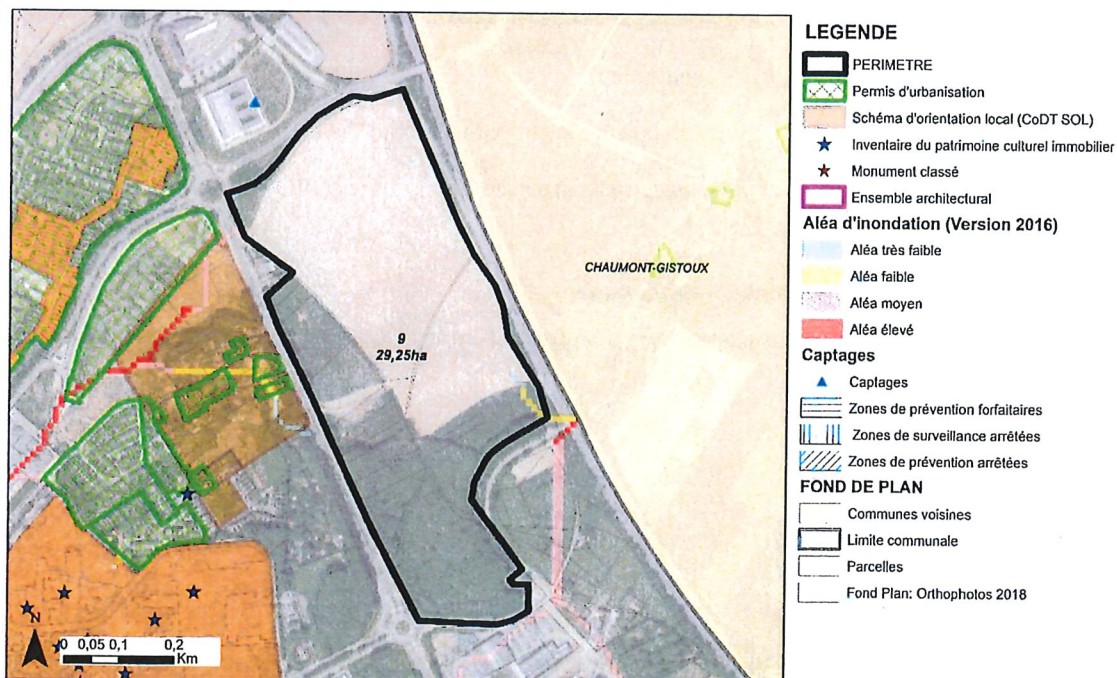


FIGURE 50 : CARTE DES CONTRAINTES – ORTHOPHOTOPLAN 2018
(SOURCE DONNÉES : GEOAPPS.WALLONIE.BE NOV 2019 & CARTOGRAPHIE AGORA)

Cartographie du site Génistroit au regard d'un projet envisagé de clinique

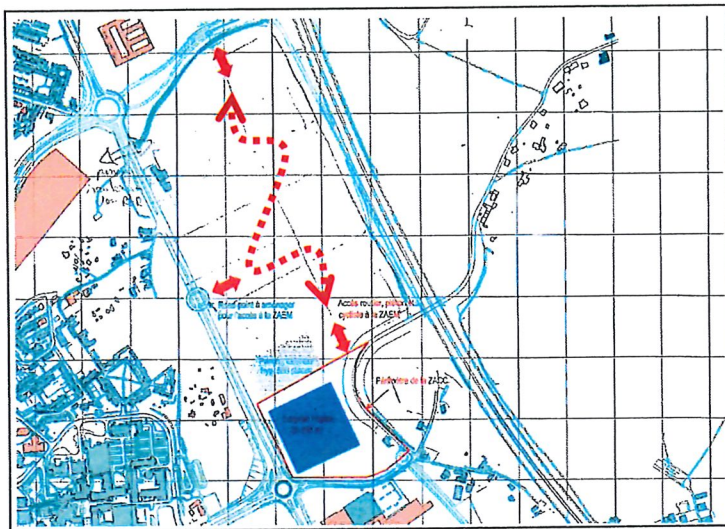


FIGURE 51 : SITE GÉNISTROIT ET ANALYSE TERRITORIALE

Selon les orientations exposées à Ottignies-LLN et UCL, la partie nord du site serait traversée par une voirie collectrice envisagée dans le prolongement de l'avenue Jean Monnet au sein de la ZACC 11 et de la ZAEM.

Ceci y fragmente le territoire et rend difficile l'implantation d'un bâtiment d'un seul tenant de l'ampleur d'un hôpital.

Par ailleurs, les acteurs UCL et apparentés ont d'autres ambitions pour cette partie du site.

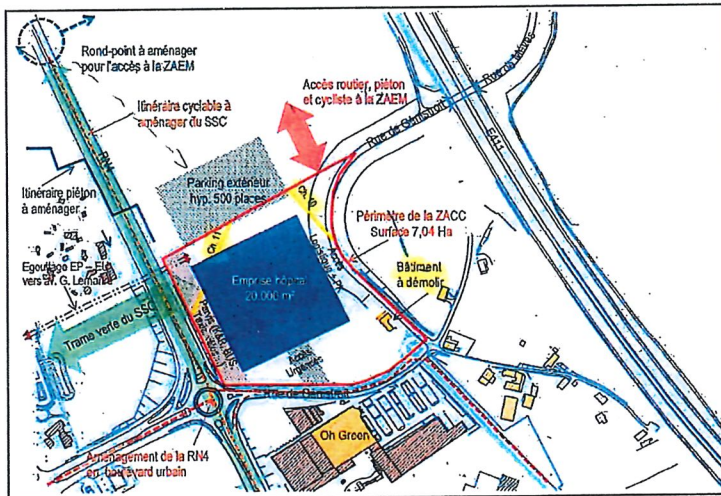


FIGURE 52 : SITE GÉNISTROIT ET ANALYSE TERRITORIALE, ZOOM PARTIE SUD

La partie sud ZACC 12 ne comporte que 7,04 ha, les parkings devraient être réalisés au sein de la ZAEM, et le projet de clinique ne conserverait aucune faculté de développement ultérieur.

L'accessibilité routière devient dépendante de la N4, souvent saturée, et pourrait conduire à du trafic non désiré sur la rue de Génistroit en direction de Vieusart.

Analyse du site

CRITÈRES DE SÉLECTION			
Localisation au sein du bi-pôle	Superficie	Plan de Secteur	Accessibilité
<ul style="list-style-type: none"> Sud-est du bi-pôle Sur Ottignies-Louvain-la-Neuve 	29.25 ha	<ul style="list-style-type: none"> Le site est fragmenté en deux zones d'aménagement communal concerté : <ul style="list-style-type: none"> ZACC 11 « LLN Entrée 8A » à Louvain-la-Neuve 8,77 ha de périmètre valorisable ZACC 12 « Génistroit » à Louvain-la-Neuve 4,53 ha de périmètre valorisable Une zone Activité économique mixte (en lien avec parc-scientifique-de-Louvain-la-Neuve) les sépare. <p>La ZACC 12, considérée comme seul terrain disponible, est trop petite pour des extensions futures et l'inclusion des parkings d'un hôpital sur sa parcelle.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Un accès possible à l'E411 depuis la N4 Accès urgences potentiellement sur rue de Génistroit.

AUTRES CRITÈRES		
Intention de(s) projet(s)	Particularités de la situation de droit	Présence ou l'absence de contrainte(s) à l'urbanisation
/	/	<ul style="list-style-type: none"> Risque faible de ruissèlement sur la partie est du site ZACC 12 « Génistroit » à Louvain-la-Neuve : Une toute petite portion de cette ZACC présente une pente de plus de 15 %

CONCLUSION :

Ce site n'est pas retenu compte tenu de sa complexité réglementaire (2 ZACC à ouvrir via des SOL et une modification de plan de secteur d'une zone d'activité économique mixte). Il serait également envisageable de déposer une demande de permis dérogatoire.

De plus s'il est à proximité de l'E411, il ne bénéficie pas d'un accès direct.

La cohabitation avec les nouveaux grands programmes notamment l'Ecoquartier Athéna-Lauzelle au nord (1200 logements) et le CBTC, le China Belgium Technology Center, en cours de construction au sud complexifie la mobilité, et réduit les surfaces effectivement disponibles en deçà des besoins d'un hôpital et de ses extensions futures.

Le site est donc peu propice au développement d'un site hospitalier.

2.5.3.10 **SITE N° 10 - RODEUHAIE**

Localisation au Plan de Secteur

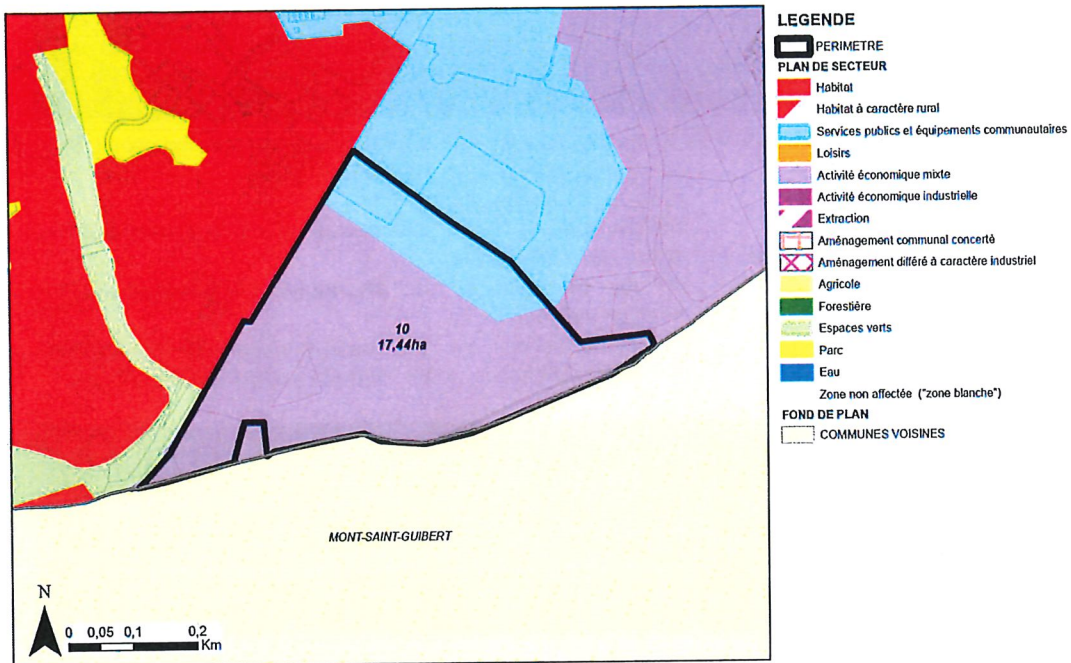


FIGURE 53 : LOCALISATION AU PLAN DE SECTEUR – (SOURCE : GEOAPPS.WALLONIE.BE & AGORA)

Carte des contraintes

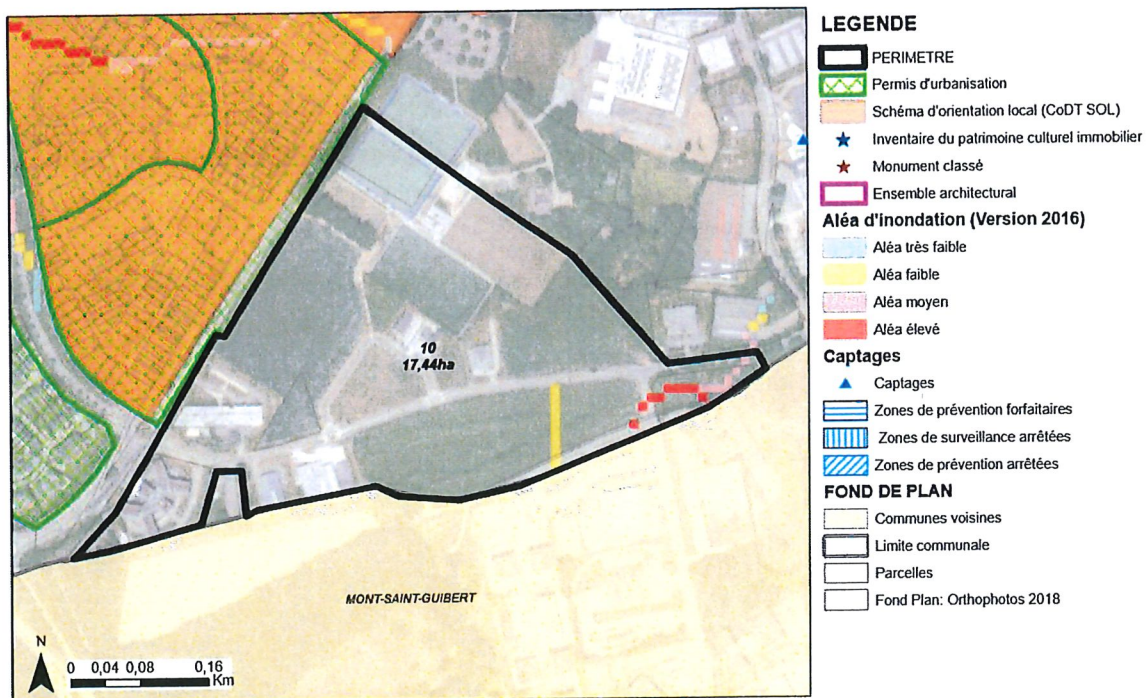


FIGURE 54 : CARTE DES CONTRAINTES – ORTHOPHOTOPLAN 2018
(SOURCE DONNÉES : GEOAPPS.WALLONIE.BE NOV 2019 & CARTOGRAPHIE AGORA)

Analyse du site

CRITÈRES DE SÉLECTION			
Localisation au sein du bi-pôle	Superficie	Plan de Secteur	Accessibilité
<ul style="list-style-type: none"> Sud-est du bi-pôle Au sud-est de Louvain-la-Neuve Eloignement important vis-à-vis de la ville de Wavre 	17,44 ha	La majorité du site est repris en zone d'activité économique mixte, le restant est en zone de services publics et équipements communautaires	<ul style="list-style-type: none"> Il est connecté par un rond-point au bd Baudouin 1^{er} N233 Pas de connexion directe avec la N4 Pas de connexion directe avec l'E411 Connexion avec la N238 déjà saturée en heure de pointe matin et soir

AUTRES CRITÈRES		
Intention de(s) projet(s)	Particularités de la situation de droit	Présence ou l'absence de contrainte(s) à l'urbanisation
/	/	<ul style="list-style-type: none"> Aléa élevée d'inondation sur la partie est du site Le site est occupé par des bâtiments à l'ouest, au nord des terrains de sports et une vaste zone de culture

CONCLUSION :

Ce site n'est pas retenu compte tenu de la présence de bâtiments, d'équipements sportifs et d'un vaste terrain agricole.

Le site ne bénéficie pas d'une très bonne accessibilité.

Afin de mettre en œuvre le site, il y aurait également lieu d'élaborer un dossier de modification du Plan de Secteur. Une demande de permis dérogatoire pourrait également être envisagée.

2.5.3.12 **SITE N° 11 - PARCS D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES WAVRE NORD**

Localisation au Plan de Secteur

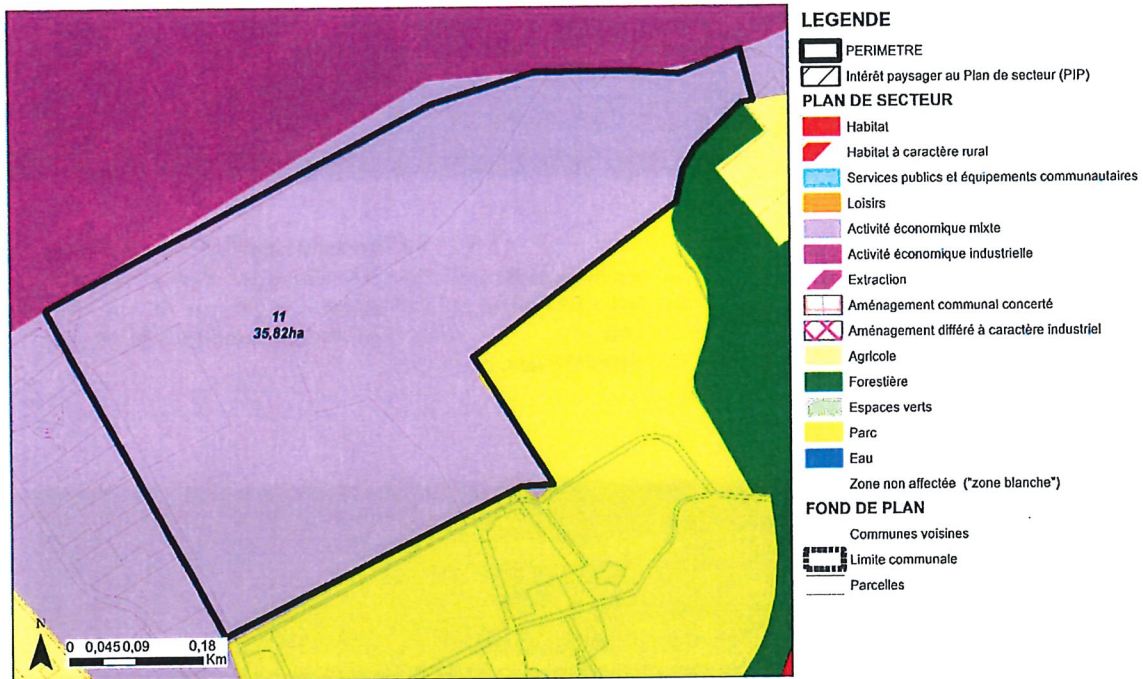


FIGURE 55 : LOCALISATION AU PLAN DE SECTEUR – (SOURCE : GEOAPPS.WALLONIE.BE & AGORA)

Carte des contraintes

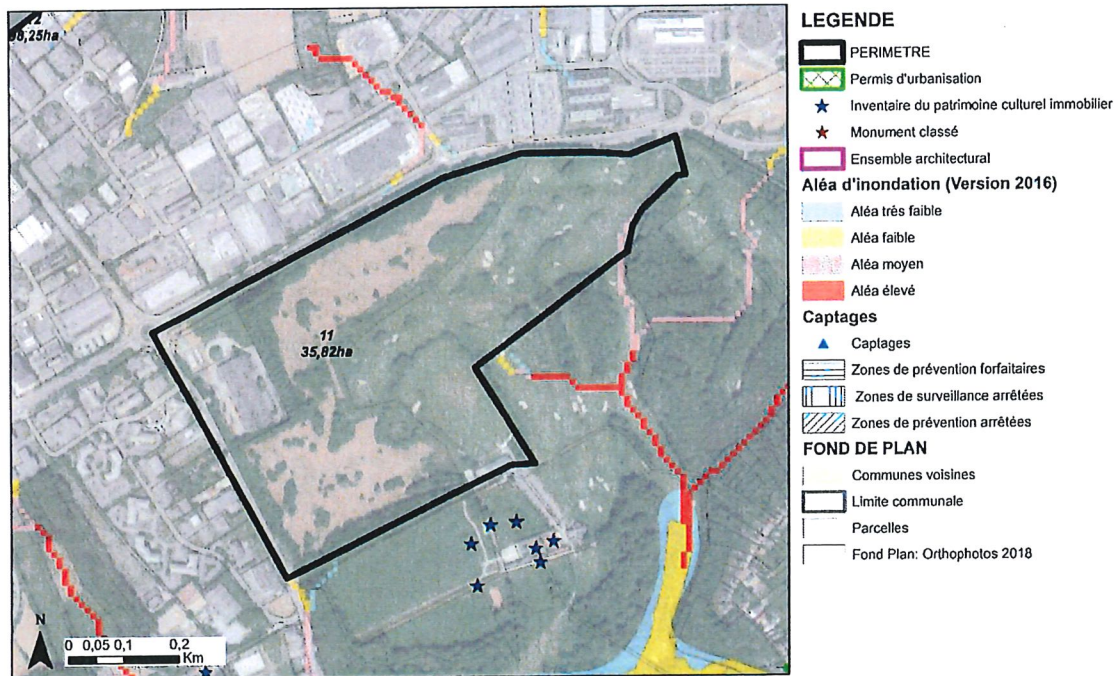


FIGURE 56 : CARTE DES CONTRAINTES – ORTHOPHOTOPLAN 2018
(SOURCE DONNÉES : GEOAPPS.WALLONIE.BE NOV 2019 & CARTOGRAPHIE AGORA)

Analyse du site

CRITÈRES DE SÉLECTION			
Localisation au sein du bi-pôle	Superficie	Plan de Secteur	Accessibilité
<ul style="list-style-type: none"> Nord du bi-pôle Au nord de Wavre Eloignement important vis-à-vis de la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve 	35,82 ha	La majorité du site est repris en zone d'activité économique mixte	<ul style="list-style-type: none"> Accès possible via la N4 et la chaussée des Collines. Cette dernière est concernée par le futur contournement nord de Wavre

AUTRES CRITÈRES		
Intention de(s) projet(s)	Particularités de la situation de droit	Présence ou l'absence de contrainte(s) à l'urbanisation
<ul style="list-style-type: none"> Selon le programme de politique générale 2019-2024 de Wavre, « <i>il est question de poursuivre l'équipement des zonings</i> » 129 	/	<ul style="list-style-type: none"> Cet espace est actuellement occupé par un club de golf – golf du château de la Bawette

CONCLUSION :

Ce site n'est pas retenu compte tenu que le site constitue une réserve foncière pour le développement d'activité économique mixte.

Le parc des Collines accueille essentiellement des bureaux, et est géré par la Ville de Wavre. Ajoutons que ce périmètre non bâti est occupé par une activité économique/sportive ; à savoir un club de golf.

Afin de mettre en œuvre le site, il y aurait également lieu d'élaborer un dossier de modification du Plan de Secteur. Une demande de permis dérogoire pourrait également être envisagée.

¹²⁹ Source : Ville de Wavre Programme de politique générale 2019-2024, p.19.
<https://www.wavre.be/sites/wavre/files/2019-03/DPG%202019-2024%20DEF.pdf>.

2.5.3.13 **SITE N° 12 - RTBF/VRT**

Localisation au Plan de Secteur

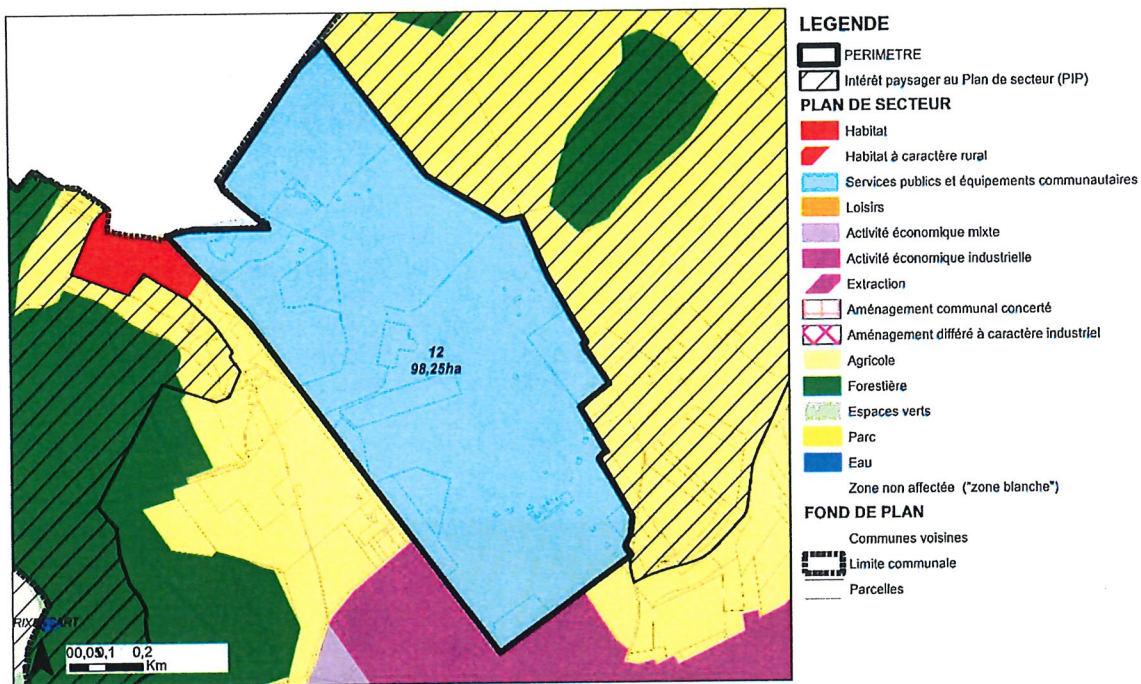


FIGURE 57 : LOCALISATION AU PLAN DE SECTEUR – (SOURCE : GEOAPPS.WALLONIE.BE & AGORA)

Carte des contraintes

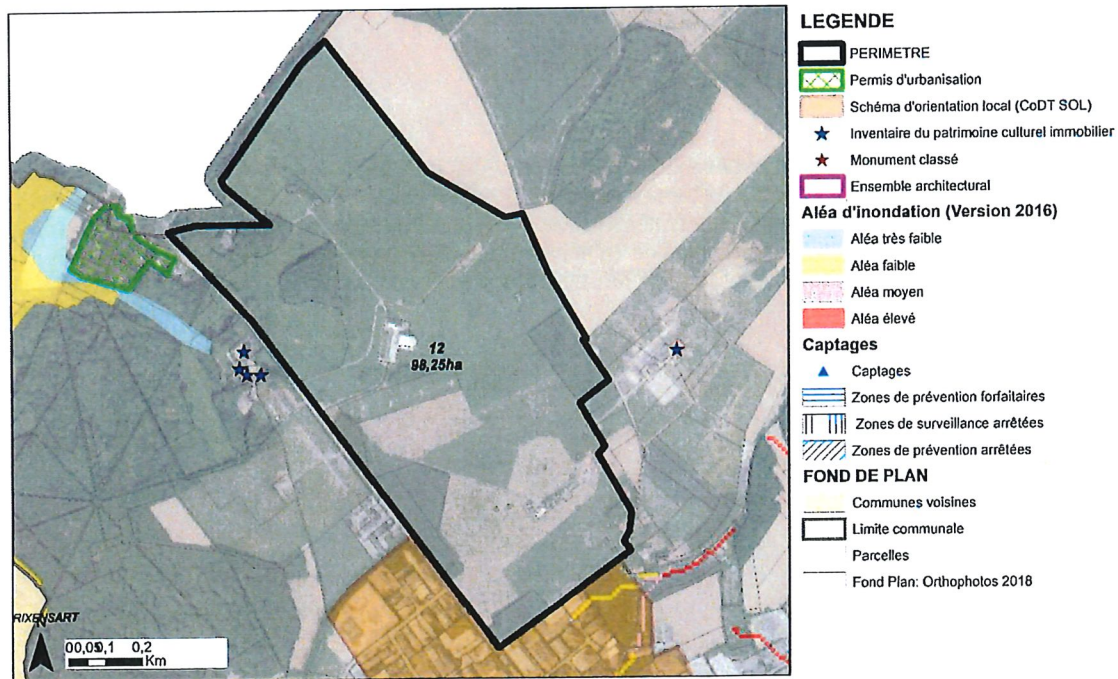


FIGURE 58 : CARTE DES CONTRAINTES – ORTHOPHOTOPLAN 2018
(SOURCE DONNÉES : GEOAPPS.WALLONIE.BE NOV 2019 & CARTOGRAPHIE AGORA)

Analyse du site

CRITÈRES DE SÉLECTION			
Localisation au sein du bi-pôle	Superficie	Plan de Secteur	Accessibilité
<ul style="list-style-type: none"> Nord du bi-pôle Au nord de Wavre Eloignement très important vis-à-vis de la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve 	98,25 ha	La majorité du site est repris en zone de services publics et équipements communautaires	<ul style="list-style-type: none"> Un accès possible à l'E411 depuis la N4. Cependant, il y a lieu de traverser en partie le parc d'activité de Wavre nord Le futur contournement nord de Wavre est assez éloigné, et nécessite également la traversée du parc d'activité via l'utilisation de la route des Collines

AUTRES CRITÈRES		
Intention de(s) projet(s)	Particularités de la situation de droit	Présence ou l'absence de contrainte(s) à l'urbanisation
/	/	L'enclavement du site, à l'arrière du parc d'activité de Wavre nord constitue une contrainte

CONCLUSION :

Ce site n'est pas retenu puisqu'il est excentré. Il ne dispose pas d'un accès direct à la E411. La N4 converge vers le centre-ville de Wavre. Par ailleurs, il y a lieu de traverser le parc d'activité de Wavre nord. Ce dernier devrait s'étendre dans les prochaines années, et accroître les flux de circulation. On s'écarterait également du bassin de soins de la CSPO. En effet, les parts de marché concernent des communes attenantes à Ottignies-Louvain-la-Neuve et Wavre. Une superposition aux bassins de soins des entités de Leuven et de la région Bruxelloise est également à présager.

2.5.3.14 **SITE N° 13 - « BOULEAUX/LOUVRANGES » - PARTIE NORD**

Localisation au Plan de Secteur

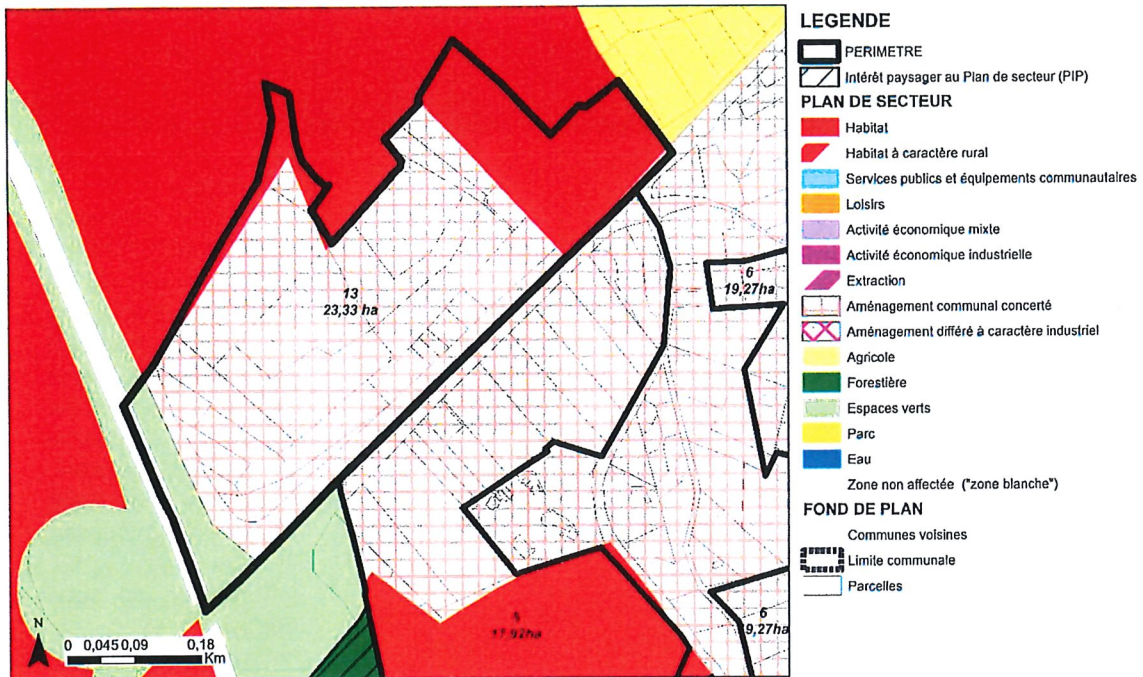


FIGURE 59 : LOCALISATION AU PLAN DE SECTEUR
(SOURCE DONNÉES : GEOAPPS.WALLONIE.BE & CARTOGRAPHIE AGORA)

Carte des contraintes

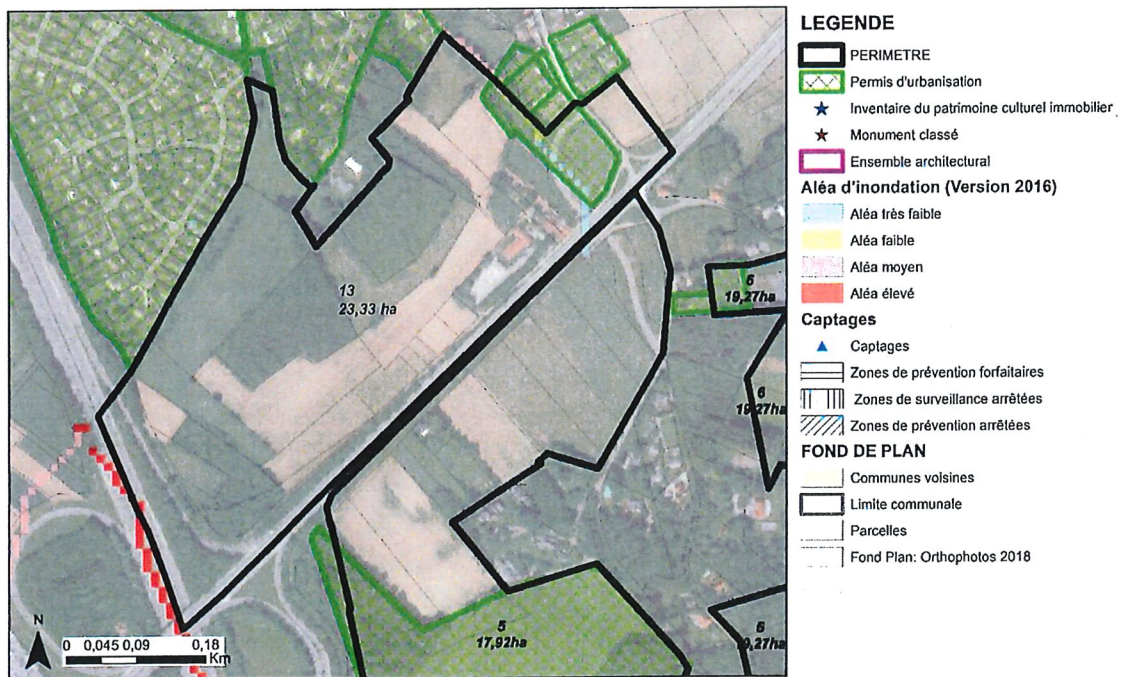


FIGURE 60 : CARTE DES CONTRAINTES – ORTHOPHOTOPLAN 2018
(SOURCE DONNÉES : GEOAPPS.WALLONIE.BE & CARTOGRAPHIE AGORA)

Analyse du site

CRITÈRES DE SÉLECTION			
Localisation au sein du bi-pôle	Superficie	Plan de Secteur	Accessibilité
Position géographique intéressante vis-à-vis de la Ville de Wavre et Louvain-la-Neuve	23.33 ha	<ul style="list-style-type: none"> Site repris en zones aménagement communal concerté et d'habitat Extrémité sud-ouest en surimpression « réservation d'infrastructure principale » 	<ul style="list-style-type: none"> Le site jouxte l'échangeur n°8¹³⁰ et permet de connecter l'E411, aux N25 et N4 Situé à l'est de la E411, de la N4, le long de la N25, ou encore à l'ouest de la N243, le périmètre semble facilement accessible en voiture. Cependant, « l'accès »¹³¹ se limite au chemin de Vieusart et à la N25 (intersection de cette dernière avec le chemin de Vieusart)

AUTRES CRITÈRES		
Intention de(s) projet(s)	Particularités de la situation de droit	Présence ou l'absence de contrainte(s) à l'urbanisation
Dans le cadre de son plan « Horizon 2028 », la Clinique Saint-Pierre envisage des travaux de reconstruction complète de son infrastructure sur le périmètre visé par le présent SOL	Aucune stratégie n'est définie pour cette ZACC (en lien avec l'absence d'un Schéma de Développement Communal (SDC) ¹³²)	Entre le sud (le long de la N25) et le nord (arrière des constructions résidentielle), le périmètre décline

CONCLUSION :

Ce **site est retenu** compte tenu de sa localisation, et l'absence de contrainte(s) à l'urbanisation. Ce site fait d'ailleurs l'objet du présent SOL. Pour plus de détails sur les atouts, opportunités, menaces et faiblesses du site, nous renvoyons le lecteur au § 0.

¹³⁰ Ou de Louvranges

¹³¹ A nuancer compte de l'inoccupation des lieux. Il s'agit de l'accès carrossable permettant de rejoindre le « Domaine du Blé ».

¹³² Pour rappel, celui-ci est en cours d'élaboration. Aucune approbation officielle en novembre 2019

3 L'ANALYSE CONTEXTUELLE

3.1 LIENS AVEC LES ÉLÉMENTS PERTINENTS

Légende :

★ = élément présent

- = élément absent ou non-analysé ou non-pertinent

DOCUMENTS CONCERNÉS	PÉRIMÈTRE DU SOL	REMARQUES	PARAGRAPHE
DOCUMENTS D'ORIENTATION			
Schéma de développement territorial (SDT)	★	-Il identifie le bi-pôle « Wavre-Ottignies-Louvain-la-Neuve » comme un des « sept pôles régionaux » - Il convient dans ces pôles de : « renforcer la spécificité des pôles dans le domaine de la santé, de la culture, du sport, de la société de la connaissance ; ou encore de soutenir les partenariats (logements, économie, ...) »	§ 2.1.1
Guide Régional d'Urbanisme (GRU)	-	-	-
Contrat de Développement Territorial du Brabant Wallon (CDT)	★	La première phase du Contrat de développement territorial a consisté en un diagnostic de la situation existante sur 20 thématiques dont le logement, l'urbanisation, la mobilité, l'accueil de la petite enfance et des personnes âgées, l'enseignement secondaire, l'agriculture, les inondations, l'économie, le commerce, le tourisme, la culture, la santé Ce document est utilisé pour l'examen des besoins du bi-pôle et de la Ville de Wavre	§ 2.1.1 § 2.1.1 § 2.1.1 § 2.1.1
Plan Provincial de Mobilité (PPM)	★	La Plan provincial de Mobilité vise à identifier les grands enjeux de mobilité dans le Brabant wallon à l'horizon 2030. Ce plan date de 2009 ¹³³ .	§ 3.3.1.1.1
Le Schéma Directeur Cyclable wallon (SDCW)	★	Le chemin de Vieusart constitue une « <i>liaison entre pôle</i> ».	§ 3.3.1.1.2
Guide Communal d'Urbanisme (GCU)	-	-	-

¹³³ Un nouveau plan est en cours d'élaboration

SCHÉMA D'ORIENTATION LOCAL - ZACC « BOULEAUX / LOUVRANGES »

DOCUMENTS CONCERNÉS	PÉRIMÈTRE DU SOL	REMARQUES	PARAGRAPHE
Schéma de développement communal (SDC)	-	Le SDC de la Ville de Wavre est en cours d'élaboration.	-
Schéma d'Orientation Local (SOL)	-	-	
Plan Communal de Mobilité (PCM)	★	<ul style="list-style-type: none"> - La E411/A4 : cette autoroute se dirige vers Bruxelles au nord-ouest et relie Wavre aux territoires du sud / sud-est jusqu'au Grand-Duché du Luxembourg - L'échangeur n°8 (échangeur de Louvranges) jouxte le périmètre - Le projet de contournement Nord va permettre de disposer d'une nouvelle connexion entre les N257 et N25 	§ 3.3.1.1.3
Programme communal de développement de la nature (PCDN)	-	-	-
Programme communal de développement rural (PCDR)	-	-	-
DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES			
Plan de secteur	★	<ul style="list-style-type: none"> - Périmètre en « ZACC » (Zone d'Aménagement Communal Concerté) et en zone d'habitat - Extrémité sud-ouest en surimpression « réservation d'infrastructure principale » - Abords de la E411 sont inscrits en « espaces verts » - « Zone blanche » le long de la E411 - La E411 et la N25 constituent des infrastructures de communication 	§ 3.2.1.1.1
Loi du 12 juillet 1956 établissant le statut des autoroutes	★	- Périmètre concerné par cette loi compte tenu de la présence à l'ouest de la E411	-
Application de l'article D.IV.22 du CoDT	-	-	-
Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique)	★	Périmètre inscrit en zone en assainissement collectif de 2.000 EH et plus	§ 3.3.8.1

DOCUMENTS CONCERNÉS	PÉRIMÈTRE DU SOL	REMARQUES	PARAGRAPHE
OBJETS TERRITORIAUX SOUMIS À RÉGLEMENTATION PARTICULIÈRE			
Voiries régionales	★	Présence de la N25	Ensemble de l'étude
Autoroute	★	Présence de la E411	Ensemble de l'étude
Chemin de fer	-	-	-
Cours d'eau	★	Un cours d'eau non classé est recensé au nord du périmètre	§ 3.4.3.1
Bois soumis au régime forestier	-	-	-
PÉRIMÈTRES D'AUTORISATION À RESTRICTION DU DROIT CIVIL			
Propriétaires	★	Présence de plusieurs propriétaires	§ 3.2.1.1.2
Lotissements et autres permis	★	1 permis d'urbanisation est recensé au sein du périmètre	§ 3.2.1.1.3
Chemins et sentiers vicinaux	★	Présence de plusieurs chemins et sentiers sur et aux abords du périmètre	§3.2.1.1.4 3.2.1.1.4 et 3.2.1.1.5
AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET URBANISME OPÉRATIONNELS			
Site à réaménager (SAR)	-	-	-
Site de réhabilitation paysagère et environnementale (SRPE)	-	-	-
Périmètre de remembrement urbain (PRU)	-	-	-
Périmètre de rénovation urbaine	-	-	-
Périmètre de revitalisation urbaine	-	-	-
Zone d'initiative privilégiée	-	-	-

SCHÉMA D'ORIENTATION LOCAL - ZACC « BOULEAUX / LOUVRANGES »

DOCUMENTS CONCERNÉS	PÉRIMÈTRE DU SOL	REMARQUES	PARAGRAPHE
PÉRIMÈTRES ET SITES PATRIMONIAUX			
Monuments et sites classés	-	-	-
Archéologie	-	-	-
Patrimoine monumental de la Belgique	-	-	-
Arbres et haies remarquables	-	-	-
PÉRIMÈTRES DE CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES			
Site protégé au sens de la Loi de Conservation de la Nature	-	-	-
Site Natura 2000	-	-	-
Site de grand intérêt biologique (SGIB)	-	-	-
Périmètre d'intérêt paysager au Plan de secteur	-	-	-
Aléa d'inondation par débordement des cours d'eau	-	-	-
Plan d'exposition au bruit (PEB) / Plan de développement long terme	-	-	-

TABLEAU 9 : LES LIENS AVEC LES ÉLÉMENTS PERTINENTS – (SOURCE : AGORA)

3.2 ENVIRONNEMENT BÂTI

3.2.1 URBANISME/AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

3.2.1.1 SITUATION EXISTANTE DE DROIT

3.2.1.1.1 PLAN DE SECTEUR

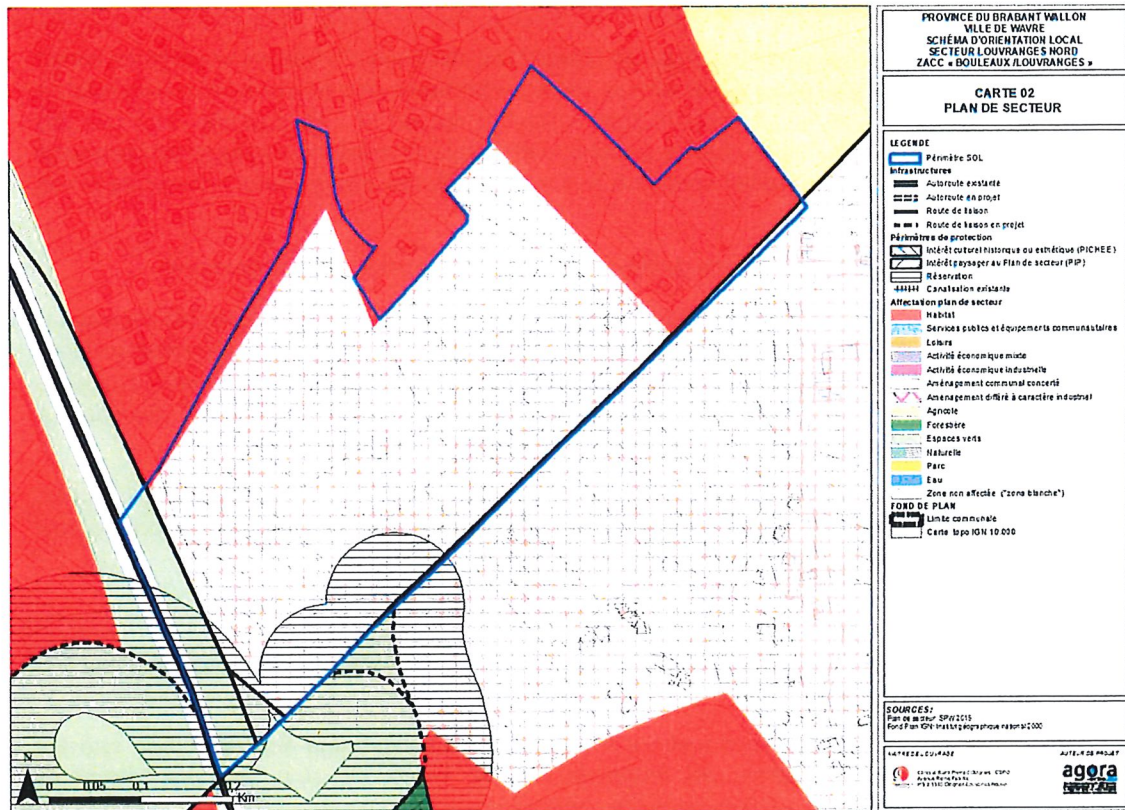


FIGURE 61 : LOCALISATION DU PÉRIMÈTRE AU PLAN DE SECTEUR – (SOURCE : GEOAPPS.WALLONIE.BE)

Légende

Périmètre SOL	AFFECTATION PdS
Périmètre ZACC	Habitat
Parc	Aménagement communal concerté
Eau	Agricole
Zone non affectée ("zone blanche")	Forestière
Périmètres de protection	Espaces verts
Intérêt culturel historique ou esthétique (P)	Naturelle
Intérêt paysager au Plan de secteur (PIP)	Parc
Liaisons écologiques	Eau
Réservation	Zone non affectée ("zone blanche")
Canalisations existantes	

Le Plan de Secteur reprend la **majorité du périmètre en zone d'aménagement communal concerté (ZACC)**. Deux **zones** (extrémités nord et est) sont affectées à **de l'habitat (ZH)**.

L'extrémité sud-ouest est quant à elle en surimpression « **réserve d'infrastructure principale** ». Les abords de l'autoroute sont inscrits en « espaces verts ». La E411 et la N25 constituent des infrastructures de communication. Ajoutons qu'une « zone blanche » est rencontrée le long de la E411.

Le CoDT (Art. D.II.42.) définit la **ZACC** comme suit : « §1er. La zone d'aménagement communal concerté est destinée à toute affectation déterminée :

1° soit en fonction de la localisation, du voisinage, de la proximité de zones d'initiatives privilégiées visées à D.V.14, de la proximité aux pôles urbains et ruraux, de la performance des réseaux de communication et de distribution, des coûts induits par l'urbanisation à court, à moyen et à long terme, ainsi que des besoins de la commune et de l'affectation donnée à tout ou partie de toute zone d'aménagement communal concerté située sur le territoire communal concerné et sur les territoires communaux limitrophes si elle existe;

2° soit en fonction des indications du schéma de développement pluricommunal ou communal.

§2. La mise en œuvre de tout ou partie de la zone est subordonnée à l'adoption par le conseil communal, soit d'initiative, soit dans le délai qui est imposé par le Gouvernement, du schéma d'orientation local, conforme à l'article D.II.11, et à son approbation par le Gouvernement. Toutefois, lorsque la mise en œuvre de tout ou partie de la zone porte exclusivement sur une ou plusieurs affectations non destinées à l'urbanisation, le schéma bénéficie d'un contenu simplifié défini par le Gouvernement.

À défaut pour les autorités communales de satisfaire dans le délai fixé à l'obligation visée à l'alinéa 1er, ainsi qu'en cas de refus du schéma d'orientation local soumis à son approbation, le Gouvernement peut s'y substituer pour adopter ou réviser le schéma d'orientation local.

§3. Les dérogations visées aux articles D.IV.6 à D.IV.13 sont applicables à toute zone ou partie de zone qu'elle soit ou non mise en œuvre »¹³⁴.

La **zone d'habitat** (Art. D.II.24.) est, quant à elle « principalement destinée à la résidence. Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage. Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics ».

La zone d'**espaces verts** (Art. D.II.38.) est « destinée au maintien, à la protection et à la régénération du milieu naturel. Elle contribue à la formation du paysage ou constitue une transition végétale adéquate entre des zones dont les destinations sont incompatibles ».

Enfin, le **périmètre de réserve d'infrastructure principale** est défini par l'Art. D.II.21 §1er 2° qui précise « le tracé existant et projeté, ou le périmètre de réserve qui en tient lieu, du réseau des principales infrastructures de communication et de transport de fluides, à l'exception de l'eau, et d'énergie.

Par périmètre de réserve, on entend la partie de territoire qui réserve les espaces nécessaires à la réalisation, la protection ou le maintien d'infrastructures de communication ou de transport de fluides et d'énergie. Les actes et travaux soumis à permis peuvent être soit interdits, soit subordonnés à des conditions particulières ».

Les **terrains limitrophes** sont visés par les affectations suivantes :

- Au **nord**, une **zone d'habitat** ;

¹³⁴ Lien : https://wallex.wallonie.be/index.php?doc=30280&rev=31858-20809#FR_17909574

- À l'ouest, le solde de l'autoroute E411 et une zone d'espaces verts¹³⁵ ; Viennent ensuite des terrains qui sont repris en zone d'habitat ;
- Au sud, le solde de la zone d'aménagement communal concerté (terrains situés de l'autre côté de la N25) ;
- À l'est, une zone agricole.

3.2.1.1.2 SITUATION CADASTRALE

La CSPO dispose de 13,48 ha sur les 23,33 ha du périmètre. Le solde est constitué de :

- 5,36 ha qui correspondent aux voiries ; à savoir le chemin des Charrons, les 2 bandes de circulation de la N25 en direction de la N4 et les bandes de circulation de la E411 en direction de Wavre / Bruxelles en ce compris la bretelle permettant de connecter la N25 à la E411 ;
- 4,49 ha de parcelles privées.

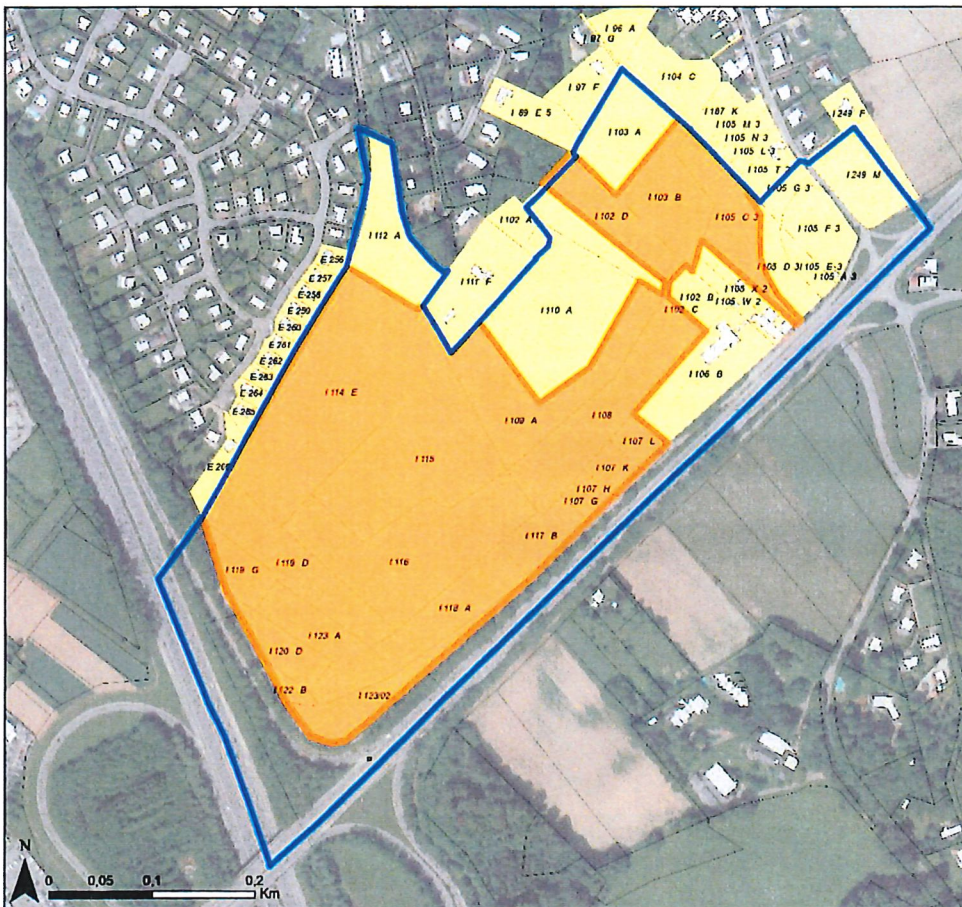
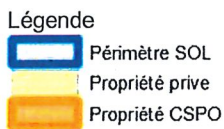


FIGURE 62 : SITUATION CADASTRALE DU PÉRIMÈTRE – (SOURCE : CSPO & FOND DE PLAN CADASTRAL, 2019)



¹³⁵ Le long de l'E411.

SCHÉMA D'ORIENTATION LOCAL - ZACC « BOULEAUX / LOUVRANGES »

Nous listons ci-après les parcelles appartenant d'une part, à la CSPO et d'autre part, aux privés.

CSPO	Parcelles	Mesurage
1	102C	271,50
2	102D	4.994,70
3	103B	6.273,60
4	105C3	5.931,90
5	107L	1.406,00
6	107K	1.457,20
7	107H	633,70
8	107G	598,50
9	108	10.872,90
10	109A	12.273,60
11	114E	24.216,90
12	115	15.653,40
13	116	16.051,50
14	117B	2.955,10
15	118A	6.552,00
16	119D	8.089,00
17	119G	2.647,00
18	120D	2.487,70
19	122B/pie	847,00
20	123A	6.193,20
21	123/02	4.383,00
		134.789 m²
		13,48 ha

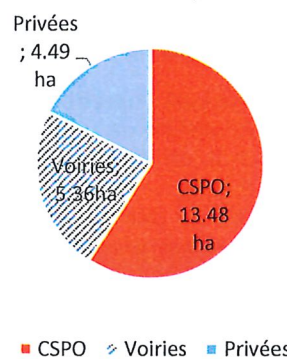


FIGURE 63 : LES PROPRIÉTAIRES À L'ÉCHELLE DU PÉRIMÈTRE DU SOL

Privées	Parcelles	Mesurage
1	110 A	1.392
2	102A	4.818
3	103A	6.094
4	249 M (en partie)	4.595
5	105F 3	3.754
6	105D 3	2.608
7	105E 3	1.275
8	105X 2	1.784
9	105W 2	1.518
10	105G 3	1.289
11	102B	1.898
12	106B	7.122
13	112 A	6.719
		44.866 m²
		4,49 ha

TABLEAU 10 : LES DÉNOMINATIONS ET LES SUPERFICIES DES DIFFÉRENTES PARCELLES DU PÉRIMÈTRE (SOURCE : CSPO, 2019)

3.2.1.1.3 PERMIS D'URBANISATION OU LOTISSEMENTS

Un permis d'urbanisation est recensé sur la partie est du périmètre¹³⁶ (n° A sur la figure ci-dessous). Il était question de lotir les 3 parcelles suivantes : 105K2, 105R2 et 105 S2. Il est observé que celui-ci n'a pas été mis en œuvre¹³⁷. Sa partie sud est aujourd'hui traversée par le chemin de Vieusart.

Code interne	Code DGO4	Commune	Ancienne commune	Demandeurs	Type de décision	Date de décision
25112-LTS-0295-00	330.FL.527	WAVRE	Wavre	Minotte José Vanesse Yvette	PERMIS	09/04/1979

Plus récemment¹³⁸, le 27 octobre 2005, un permis de lotir a été sollicité pour les parcelles implantées entre ce périmètre d'urbanisation et le chemin de Vieusart (n° B sur la figure ci-dessous). 3 habitations y sont construites – n°60,62 et 64 du chemin de Vieusart. Ce propos est vérifié par les vues aériennes (orthophotoplan 2018). Ce permis de lotir est situé en dehors du périmètre d'étude.

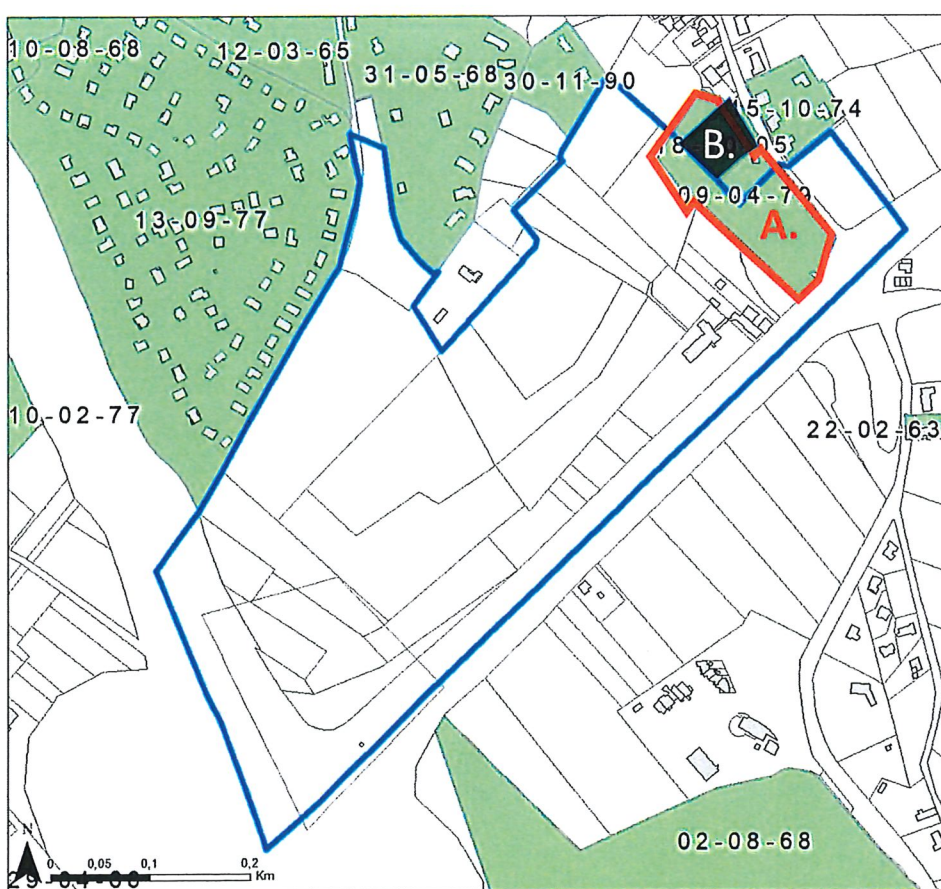


FIGURE 64 : LOCALISATION DES PERMIS D'URBANISATION/LOTISSEMENTS AUX ABORDS DU PÉRIMÈTRE (SOURCE : GEOAPPS.WALLONIE.BE & AGORA, 2019)

Légende

- Périmètre SOL
- LOTISSEMENT PERMIS

¹³⁶ Lien : http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_thema/index.php?thema=lot&details=25112-LTS-0295-00

¹³⁷ Sur base des orthophotoplans

¹³⁸ Lien : http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_thema/index.php?thema=lot&details=25112-LTS-0519-00

A l'est et au nord du périmètre, dans la majorité des cas, les permis recensés ont été **mis en œuvre**.

3.2.1.1.4 CHEMINS ET SENTIERS VICINAUX

La consultation des données relatives aux **voiries vicinales** de 1841 mentionne la présence au sein du périmètre du **sentier n°54** et du **chemin n°8** à l'est, de l'**extrémité** du **chemin n°37** au nord ; du **chemin n°12** à l'ouest et du **chemin n°13** au sud. Des modifications ont été opérées au niveau du chemin de Vieusart (à l'est du périmètre – rayé rouge sur la figure ci-dessous).

3.2.1.1.5 CHEMINS OU SENTIERS INNOMMÉS

Outre les sentiers et chemins de l'Atlas, il existe :

- Un cheminement créé par le passage du public entre le sentier des Charrons et l'ancien sentier 54 - est du périmètre (**pointillé bleu sur la figure ci-dessous**) ;
- Un cheminement pratiqué de fait au nord du périmètre, il suit le tracé de l'ancien ruisseau du Godru (**pointillé orangé sur la figure ci-dessous**). Il rejoint le chemin n°37 ;

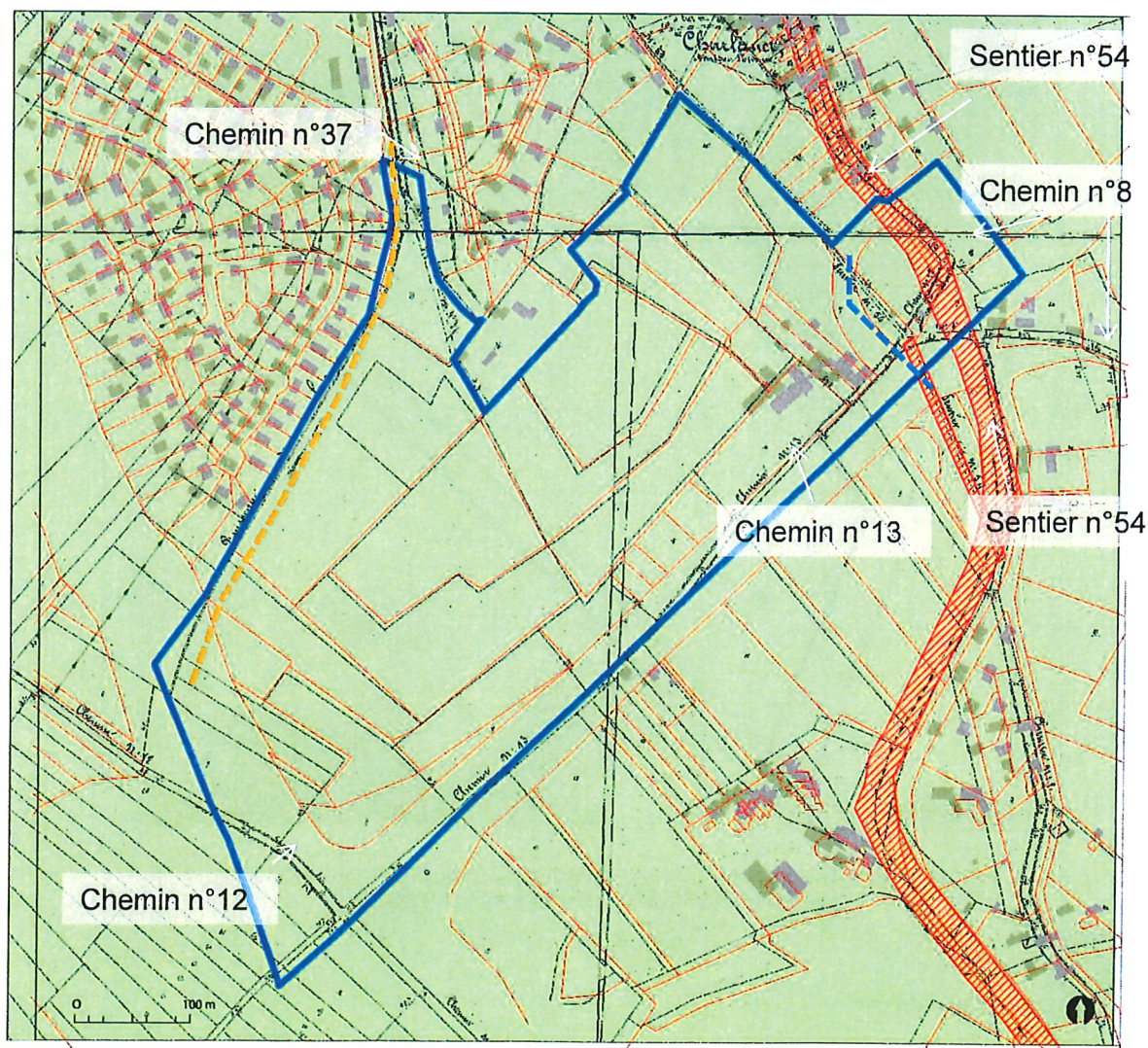


FIGURE 65 : LES DIFFÉRENTS CHEMINS ET SENTIERS – (SOURCE : GEOPORTAIL.WALLONIE.BE & AGORA, 2019)

Légende

- Périmètre SOL
- Modification de l'emprise du sentier n°54



FIGURE 66 : ZOOM SUR LES DIFFÉRENTS CHEMINS ET SENTIERS
(SOURCE : GEOPORTAIL.WALLONIE.BE & AGORA, 2019)

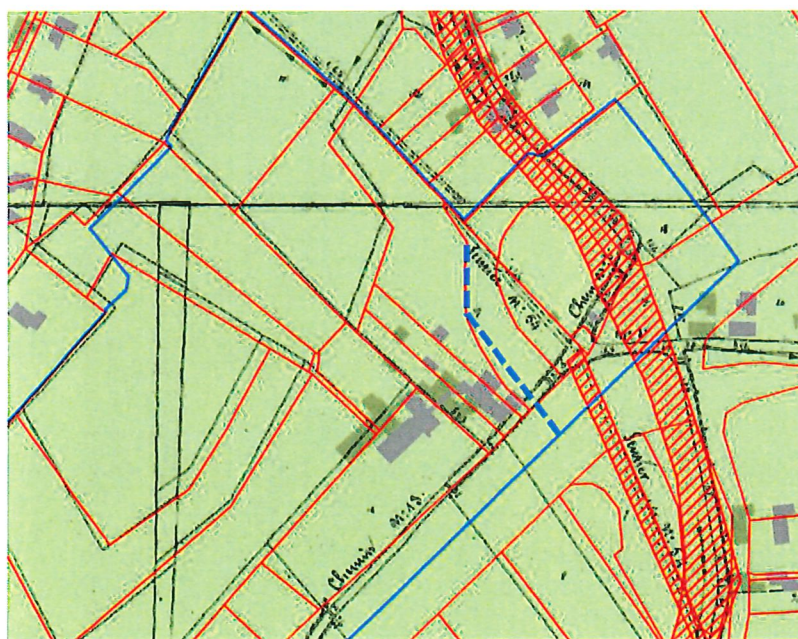


FIGURE 67 : ZOOM SUR LES DIFFÉRENTS CHEMINS ET SENTIERS
(SOURCE : GEOPORTAIL.WALLONIE.BE & AGORA, 2019)

3.2.1.1.6 PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ARCHÉOLOGIQUE



La cartographie archéologique de la Wallonie ne mentionne la présence d'aucun élément archéologique au sein du périmètre.

La consultation des données relatives au patrimoine de la DGO4 ne mentionne pas de biens classés, zones de protection, de biens exceptionnels ou sur la liste de sauvegarde sur le périmètre ou à proximité immédiate de celui-ci (rayon de $\pm 1,5$ km). Le site classé le plus proche, le bois de Lauzelle¹³⁹ est situé à ± 2 km à vol d'oiseau du centre du périmètre. S'agissant de l'inventaire du Patrimoine Culturel Immobilier, 5 biens sont recensés aux abords du périmètre :



FIGURE 68 : LOCALISATION DES BIENS REPRIS À L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE CULTUREL IMMOBILIER –PÉRIMÈTRES140 CARTE ARCHÉOLOGIQUE DE LA WALLONIE (SOURCE : GEOAPPS.WALLONIE.BE & AGORA, 2019)

Légende

-  Périmètre SOL
-  Périmètre « carte archéologique »

N°	Type de biens	Distance du périmètre
1.	Monument commémoratif	± 600 m
2.	Chapelle	± 650 m
3.	Habitation	± 550 m
4.	Chapelle	± 800 m
5.	Ferme	± 900 m

¹³⁹ Lien : http://lamspw.wallonie.be/dgo4/site_thema/index.php?thema=bc_pat&details=25121-CLT-0016-01

¹⁴⁰ Périmètres délimitant tout ensemble de biens immobiliers bâtis ou non qui, en tout ou partie, ont fait l'objet d'une découverte d'un ou plusieurs biens archéologiques, ou sont recensés comme ayant recelé, recelant ou étant présumés receler des biens archéologiques

3.2.1.2 SITUATION DE FAIT

3.2.1.2.1 OCCUPATION DU SOL

Au niveau du territoire communal de Wavre :

L'analyse de l'**occupation du sol d'un territoire** permet d'évaluer de quelle manière est utilisé le territoire en question. L'occupation du sol d'un territoire se traduit généralement par :

- Son passé économique et sa politique dans la structure urbaine ;
- Son organisation à travers ses espaces bâtis et non bâtis.

À ce titre, l'occupation d'un territoire est et reste un élément en **permanente mutation**.

A Wavre, la **superficie totale des parcelles bâties**¹⁴¹ était de l'ordre de 1.403 ha en 2017 (soit 33 % du territoire communal – 1.403/4.209), contre 1.261 ha en 2007 et 1.109 ha en 1997.

A l'inverse, la **superficie des parcelles non bâties** s'élevait, quant à elle, à 2.403 ha en 2017, contre 2.260 en 2007 et 2.705 en 1997.

S'agissant de la superficie des terres agricoles¹⁴², elle est passée de 917 ha en 1997, à 855 ha en 2007, ou encore 777 ha en 2017.

Au 1^{er} janvier 2017, les **terrains occupés par des services publics et équipements communautaires**¹⁴³ représentaient environ 2,5% du territoire communal (soit 105 ha)¹⁴⁴. Ils arrivaient en 4^{ème} position derrière les terrains résidentiels, à usage de loisirs et espaces verts urbains, et à usage industriel et artisanal (ici, nous parlons bien entendu des terrains artificialisés).

¹⁴¹ Source : Banque de données CAPRU : Cellule d'Analyse et de Prospective en matière de Ruralité. Par « superficie totale des parcelles bâties », le CAPRU comptabilise les parcelles occupées par des maisons et fermes, des immeubles de bureaux, des bâtiments publics, etc.

Lien : http://www.capru.be/variables/superficie-batie?variable%5B%5D=3679&commune%5B%5D=4185&annee%5B%5D=4200&annee%5B%5D=3891&annee%5B%5D=3884&grouping=variable&op=Interroger+la+banque+de+données+CAPRU&form_build_id=form-aT00oTGeoiChBY6W3ziMmWYQMhNa8mfGyjkNhxu-oc&form_id=capru_statistics_variable_form

¹⁴² Terres labourables, terres consacrées à des cultures permanentes, à des prairies et à des pâturages permanents, terres agricoles en jachère et terres pouvant être potentiellement productives ou improductives

¹⁴³ Destination principale du périmètre en situation projetée.

¹⁴⁴Lien :

https://walstat.iweeps.be/walstat-catalogue.php?niveau_agre=C&theme_id=1&indicateur_id=215700&sel_niveau_catalogue=T&ordre=3 , 2,5% de 4.209 ha

Au niveau du périmètre et ses abords immédiats :

Le **périmètre** est majoritairement occupé par des « **territoires agricoles** ». Quelques zones artificialisées sont recensées : le « **Domaine du Blé** » ainsi que les infrastructures de communication. 3 zones « **forêts et milieux semi-naturels** » viennent compléter ce périmètre.

La cartographie de l'occupation du sol reprend le périmètre majoritairement en « **prairies permanentes nues** » et « **cultures annuelles** ». Sont également recensées les occupations non artificialisées suivantes¹⁴⁵ :

- Des « **terres vaines** » et « **vagues** » dans la partie centrale ;
- Une « **forêt** » en extrémité sud-ouest avec des feuillus ;
- Des « **landes** » et « **broussailles** » au nord ;
- Des « **cultures maraichères** » et « **horticoles** » au sud-est ;
- Et « **prairies permanentes** » le long du chemin des Charrons.

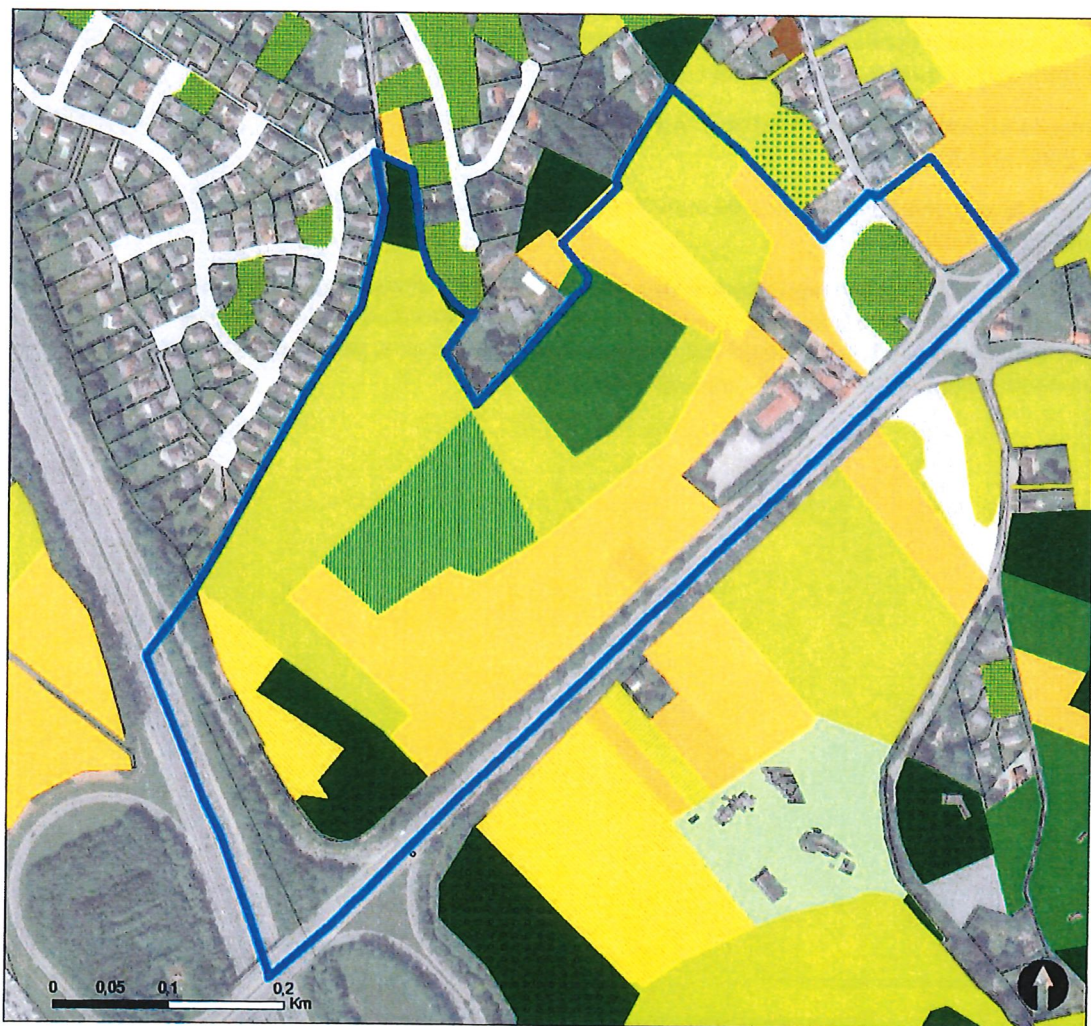



FIGURE 69 : CARTE DE L'OCCUPATION DU SOL DE WALLONIE – ORTHOPHOTOPLAN 2018 – NIVEAU 4
(SOURCE : GEOAPPS.WALLONIE.BE)

Légende

 Périmètre SOL	 Terres arables (type non spécifié)	 Vergers hautes tiges	 Forêts (type non spécifié)
	 Cultures sarclées	 Prairies permanentes nues	 Forêts de feuillus
	 Cultures non sarclées	 Prairies permanentes (présence d'éléments agri..)	 Forêts de conifères
Les abords du pé	 Jachères	 Prairies temporaires	 Forêts mélangées
	 Pépinières	 Bandes enherbées	 Pelouses et pâturages naturels
		 Friches agricoles	 Landes et broussailles
			 Terres vaines et vagues

¹⁴⁵ Dans des proportions moindres.

- Des « îlots urbains » **de type résidentiel discontinu à faible densité**. Les constructions le long des venelles (Amandiers, etc.) s'inscrivent dans une logique d'urbanisation caractéristique de celle des lotissements, plus diversifiée. Il se compose de maisons 4 façades de gabarit R + 1 étage dans le volume de la toiture. Les maisons sont implantées en recul et disposent de jardins privatifs à l'arrière qui jouxtent le périmètre. Les toitures sont principalement à 2 versants et recouvertes de tuiles. En dehors de l'implantation en recul et des gabarits, les habitations se déclinent dans des styles personnalisés. Sont également observés des bâtiments appartenant au CPAS. Des densités brutes oscillant entre 6 et 10 logements à l'hectare sont observées au niveau des venelles des Amandiers, Marronniers, Platanes ou des chemins de Louvranges et de Vieusart (Source : Agora) ;
- Le « réseau routier » de la E411 et les « terrains à usage industriel et artisanat » de la chaussée de Namur (N4) à l'ouest ;
- Le « réseau routier » de la N25 et les « cultures, prairies » de la ZACC de Louvranges au sud ;
- Des « cultures et du tissu bâti discontinu » (le long du chemin de Vieusart) à l'est.

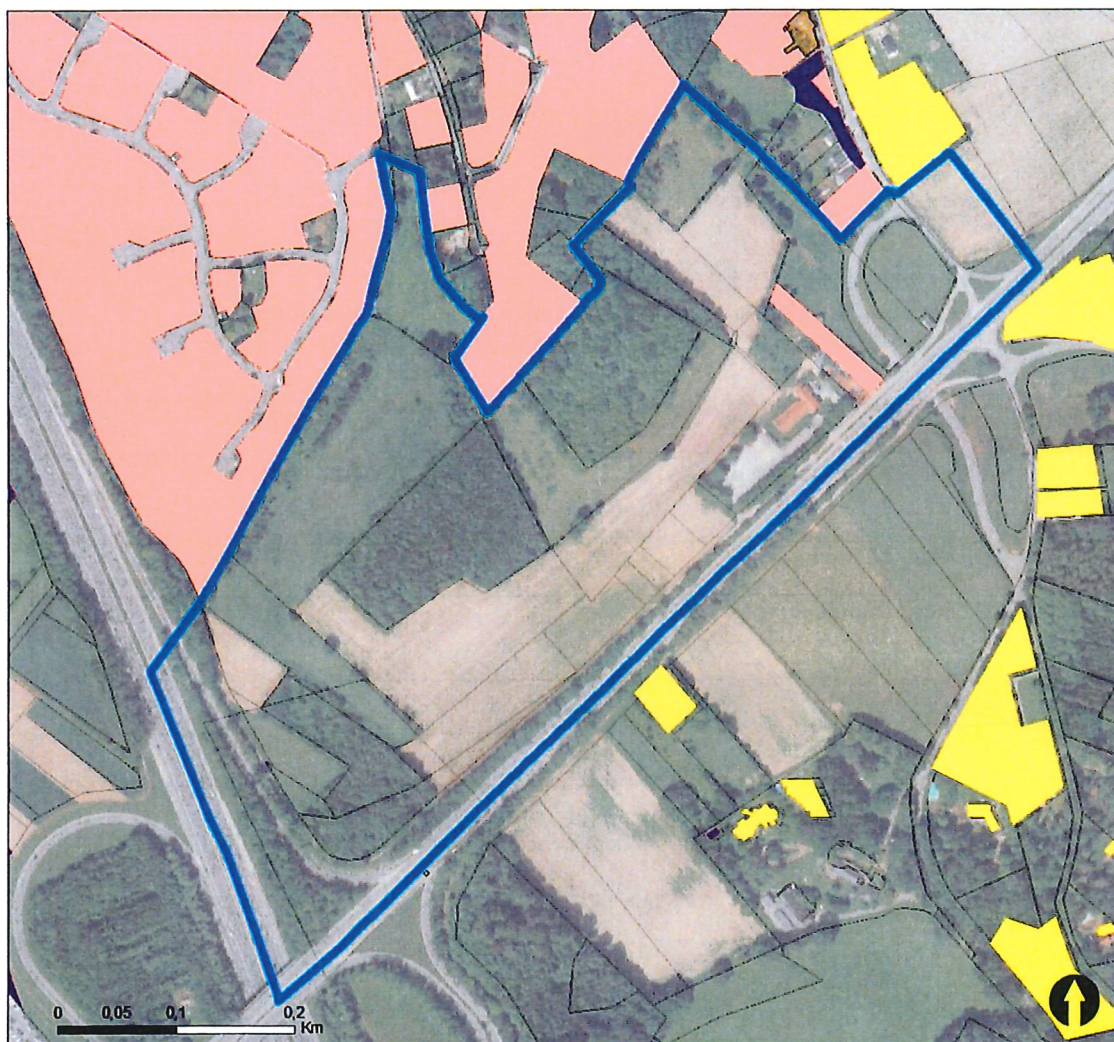







FIGURE 70 : CARTE DE L'OCCUPATION DU SOL DE WALLONIE – ORTHOPHOTOPLAN 2018 – NIVEAU 4
(SOURCE : GEOAPPS.WALLONIE.BE)

Légende

- | | | |
|---|---|---|
|  Périmètre SOL |  Ilots urbains discontinus de faible densité |  Commerces de petite surface |
| |  Tissu bâti discontinu | |
| |  Activités industrielles et artisanat | |

Occupation du Sol

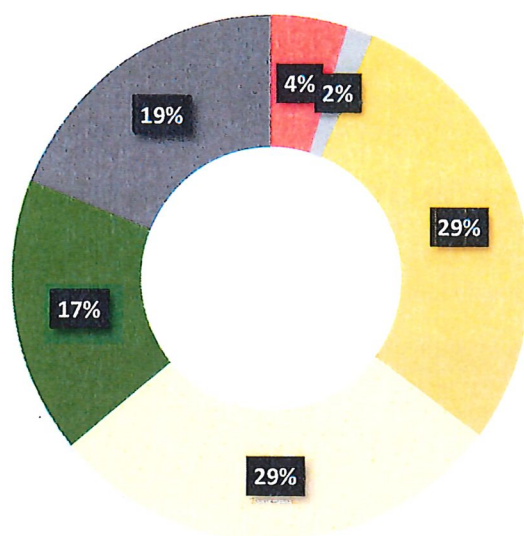


FIGURE 71 : PROPORTION D'OCCUPATION DU SOL À L'ÉCHELLE DU PÉRIMÈTRE
(SOURCE : DONNÉES D'OCCUPATION DU SOL - CPDT, 2008)

Territoires artificialisés : zones bâties	10.928 m ²
Territoires artificialisés : infrastructures de communication	3.941 m ²
Territoires agricoles : terres arables	66.986 m ²
Territoires agricoles : friches agricoles et surfaces enherbés	37.440 m ²
Forêts et milieux semi naturels	39.533 m ²
Non cadastré	44.489 m ²

TABLEAU 11 : OCCUPATION DU SOL À L'ÉCHELLE DU PÉRIMÈTRE EN M²
(SOURCE : DONNÉES D'OCCUPATION DU SOL - CPDT, 2008)



FIGURE 72 : CARTE FERRARIS - (SOURCE : (GEOPORTAIL.WALLONIE.BE))

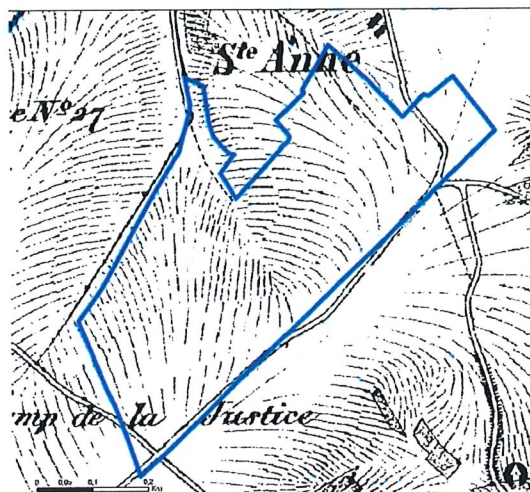


Figure 73 : Carte Vander Maelen - (Source : (geoportail.wallonie.be))

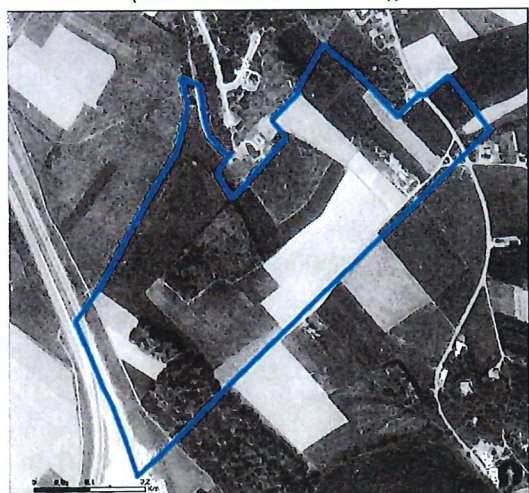


FIGURE 74 : ORTHOPHOTOPLANS DE 1971- (SOURCE : (GEOPORTAIL.WALLONIE.BE))

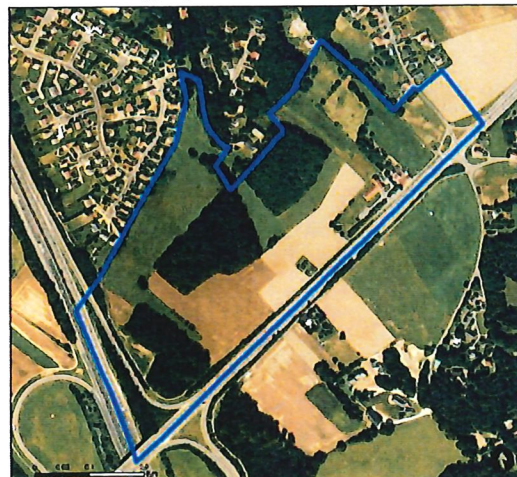


FIGURE 75 ORTHOPHOTOPLANS DE 1994-2000 - (SOURCE : (GEOPORTAIL.WALLONIE.BE))

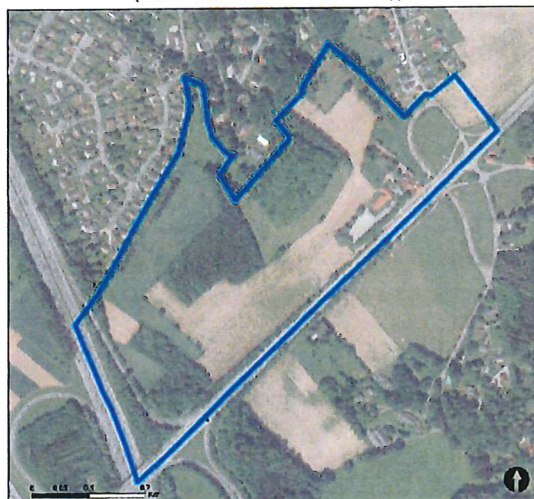


FIGURE 76 : PLAN PHOTOGRAPHIQUE NUMÉRIQUE COMMUNAL 2018 (SOURCE : (GEOPORTAIL.WALLONIE.BE))

Concernant l'évolution de l'occupation du sol, on constate que :

- Les **cartes anciennes** de Ferraris (1777) et de Vander Maelen (1850) ne montrent **aucune trace d'urbanisation** à l'emplacement des parcelles concernées par le périmètre. Sur la carte de Ferraris, un **couvert végétal** occupe une grande partie du périmètre. Quelques chemins et sentiers sont recensés sur la carte de Vander Maelen ;
- Le périmètre **est urbanisé** à partir de 1971. A cette date, la N25 n'est pas aménagée et la E411 est en construction en direction de Namur. Les bâtiments occupés par le « Domaine du Blé » actuel sont construits. Le périmètre est occupé par des champs ; ils ont empiété sur les zones boisées ;
- L'urbanisation des quartiers résidentiels avoisinants et des infrastructures de communication (E411¹⁴⁶ et N25) **sont postérieures aux années 70'** ;
- A l'exception du passage routier sous la N25, le **périmètre** est resté inchangé sur la période 1994-2018.

3.2.2 CONTEXTE PAYSAGER

3.2.2.1 PRÉAMBULE

Au niveau de la carte des territoires paysagers de Wallonie, Wavre s'inscrit entièrement dans **l'ensemble des vallonnements brabançons**¹⁴⁷. Le périmètre n'est **pas couvert par un périmètre d'intérêt paysager**, qu'il soit règlementaire (Plan de secteur) ou non (périmètres ADESA¹⁴⁸).

3.2.2.2 CONTEXTE PAYSAGER LOCAL

Le périmètre est principalement **occupé par des terrains agricoles, des prairies, des zones « boisées »** ainsi que des infrastructures de communication. Les constructions sont liées à l'exploitation du « Domaine du Blé ». Par ailleurs, le périmètre **ne jouit pas de vues lointaines et dégagées vers** :

- Le **nord**, en direction de Wavre → **vues obstruées** par les constructions résidentielles, **présence de végétation** en fond de jardin et de zones boisées ;
- Le sud et l'ouest, l'horizon se referme du fait de la présence des **fronts végétaux** qui se développent le long du chemin des Charrons. Les **infrastructures routières et autoroutières** sont ainsi **obstruées**. Un talus est observé le long de la E411 ;
- L'est, l'horizon se referme également du fait de la présence d'un **front végétal** et de **constructions** qui se développent le long du chemin de Vieusart (présence de végétation en fond de jardin). Le paysage s'ouvre ensuite vers les zones agricoles.

Au sein du périmètre, les quelques « zones boisées » et les infrastructures du « Domaine du Blé » génèrent des **césures**.

¹⁴⁶ Sur l'orthophotoplan les travaux de l'E411 ont débuté

¹⁴⁷ Lien : https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/couverture_atlas.pdf

¹⁴⁸ l'ADESA (Action et Défense de l'Environnement de la vallée de la Senne et de ses Affluents) a établi l'inventaire des PIP (périmètre d'intérêt paysager) pour l'ensemble du territoire wallon. Cet inventaire est destiné à déterminer les périmètres pertinents à inscrire aux plans de secteur lors de leur révision. Les éléments recensés doivent l'être uniquement sur base de critères esthétiques paysagers, évalués sur le terrain

Une certaine déclivité en direction nord/sud vers les quartiers résidentiels existants¹⁴⁹ est recensée. Ainsi, on note une différence de niveau de +/- 27,5 mètres entre l'extrémité sud-ouest et la pointe nord (passage de 127,5 mètres à 100 mètres). Les courbes de niveau sont reprises sur la figure ci-après :

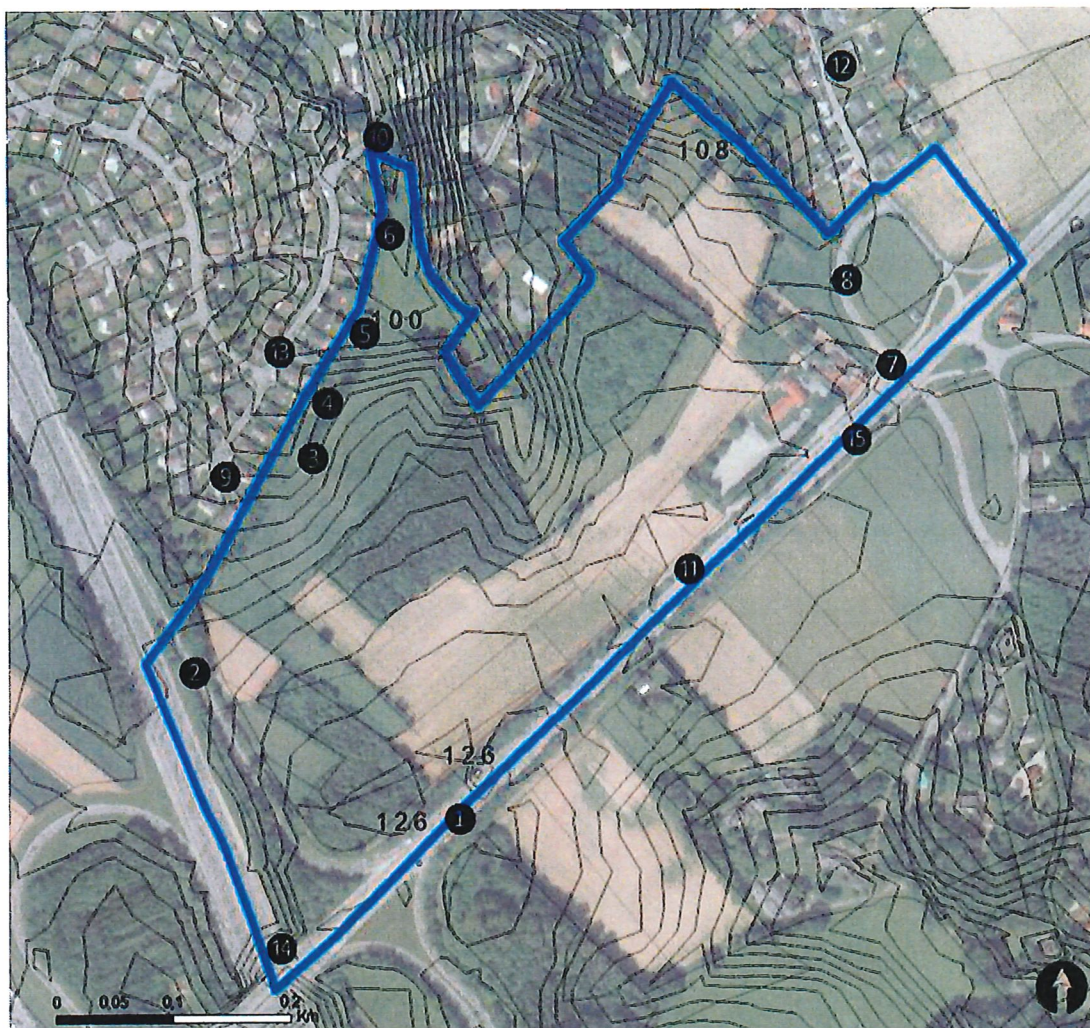


FIGURE 77 : RELIEF & LOCALISATION DES PHOTOS 1 À 15
(SOURCE : POINTS TOPOGRAPHIQUES PROJET INFORMATIQUE DE CARTOGRAPHIE CONTINUE (PICC))

Légende

 Périmètre SOL

¹⁴⁹ Les Bouleaux/Bruyère Sainte-Anne

Nous illustrons ce propos :



PHOTO 1 : VUE DEPUIS LE CHEMIN DES CHARRONS - (SOURCE : GOOGLE EARTH)



PHOTO 2 : VUE DEPUIS LE CHEMIN DE VIEUSART EN DIRECTION DE LA PARTIE NORD DU PÉRIMÈTRE
(SOURCE : GOOGLE EARTH)



PHOTO 3 : VUE DEPUIS LE CHEMIN DE FAIT - ANCIEN TRACÉ DU RUISSEAU DU GODRU- TRAVERSANT LE NORD DU PÉRIMÈTRE D'OUEST EN EST EN DIRECTION DE LA VENELLE DES AMANDIERS - (SOURCE : AGORA, 2019)



PHOTO 4 : VUE DEPUIS LE CHEMIN DE FAIT - ANCIEN TRACÉ DU RUISSEAU DU GODRU- TRAVERSANT LE NORD DU PÉRIMÈTRE D'OUEST EN EST EN DIRECTION DE LA E411 - (SOURCE : AGORA, 2019)



PHOTO 5 : VUE DEPUIS LE CHEMIN DE FAIT - ANCIEN TRACÉ DU RUISSEAU DU GODRU- TRAVERSANT LE NORD DU PÉRIMÈTRE D'OUEST EN EST EN DIRECTION DE LA VENELLE DES BOULEAUX - (SOURCE : AGORA,2019)



PHOTO 6 : VUE DEPUIS LE CHEMIN DE FAIT - ANCIEN TRACÉ DU RUISSEAU DU GODRU- TRAVERSANT LE NORD DU PÉRIMÈTRE D'OUEST EN EST EN DIRECTION DU PÉRIMÈTRE - (SOURCE : AGORA,2019)



PHOTO 7 : VUE DEPUIS LE CHEMIN DES CHARRONS EN DIRECTION DU CHEMIN DE VIEUSART - (SOURCE : AGORA,2019)



PHOTO 8 : VUE DEPUIS LE CHEMIN DE VIEUSART EN DIRECTION DU « DOMAINE DU BLÉ » - (SOURCE : GOOGLE EARTH)



PHOTO 9 : VUE DEPUIS LA VENELLE DES AMANDIERS – EN ARRIÈRE-PLAN : VUE SUR LE PÉRIMÈTRE
(SOURCE : GOOGLE EARTH)



PHOTO 10 : VUE SUR LE CHEMIN DE LOUVRANGES EN DIRECTION DU PÉRIMÈTRE, CHEMIN DE FAIT - ANCIEN TRACÉ DU
RUISSEAU DU GODRU- (SOURCE : GOOGLE EARTH)



PHOTO 11 : VUE DEPUIS LE CHEMIN DU CHARRON EN DIRECTION DE LA PARTIE NORD DU PÉRIMÈTRE
(SOURCE : GOOGLE EARTH)



PHOTO 12 : VUE DEPUIS LE CHEMIN DE VIEUSART EN DIRECTION DE LA N25 - (SOURCE : GOOGLE EARTH)



PHOTO 13 : VUE DEPUIS LA VENELLE DES AMANDIERS – EN ARRIÈRE-PLAN : VUE SUR LE PÉRIMÈTRE
(SOURCE : GOOGLE EARTH)



PHOTO 14 : VUE DEPUIS LA E411 – SUR LA GAUCHE : COUVERT VÉGÉTAL LONGEANT L'INFRASTRUCTURE AUTOROUTIÈRE
(SOURCE : GOOGLE EARTH)



PHOTO 15 : VUE DEPUIS LA N25 – SUR LA DROITE RUE DES CHARRONS ET LE DOMAINE DU BLÉ – EN ARRIÈRE-PLAN : COUVERT VÉGÉTAL PRÉSENT ENTRE LA N25/CHEMIN DES CHARRONS (SOURCE : GOOGLE EARTH)

Nb : D'autres photographies sont également proposées au niveau des paragraphes 3.3.1.2.2 & 3.3.1.5.

3.2.3 CONCLUSION RELATIVE À L'ENVIRONNEMENT BÂTI

AU NIVEAU DE L'URBANISME/AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET PAYSAGE :

- Le Plan de Secteur reprend la **majorité du périmètre en zone d'aménagement communal concerté (ZACC)**. Deux **zones** (extrémités nord et est) sont affectées à **de l'habitat (ZH)**. L'extrémité sud-ouest est quant à elle en surimpression de « **réserve d'infrastructure principale** ». La E411 et la N25 constituent des infrastructures de communication. Les abords de l'autoroute sont inscrits en « espaces verts ». Enfin, une « zone blanche » est rencontrée le long de la E411 ;
- **Aucune stratégie** n'est définie pour cette ZACC (en lien avec l'absence d'un Schéma de Développement Communal (SDC)¹⁵⁰ ;
- **1 permis d'urbanisation** est recensé à l'est de notre **périmètre**¹⁵¹. Celui-ci n'a pas été mis en œuvre ;
- Différents **chemins vicinaux, chemins** ou **sentiers innommés** traversent et permettent d'accéder au périmètre ;
- Le **périmètre** est majoritairement occupé par des « **territoires agricoles** » dont la moitié est en friche. Différentes zones artificialisées sont recensées : le « **Domaine du Blé** » ainsi que les infrastructures de communication. 3 zones « **forêts et milieux semi-naturels** » viennent compléter ce territoire ;
- **Différentes occupations du sol** sont observées sur les abords du périmètre :
 - Au nord, des « **ilots urbains** » de type résidentiel. Les constructions le long des venelles (Amandiers, Noyers, etc.) s'inscrivent dans une logique d'urbanisation caractéristique de celle des lotissements, plus diversifiée. Sont également observés des bâtiments appartenant au CPAS (centre public d'action sociale) ;
 - A l'ouest, le solde du « **réseau routier** » de la E411 et les « **terrains à usage industriel et artisanat** » de la chaussée de Namur (N4) ;
 - Au sud, le solde du « **réseau routier** » de la N25 et les « **cultures, prairies** » ;
 - A l'est, des « **cultures et du tissu bâti** » (le long du chemin de Vieusart).

AU NIVEAU DU CONTEXTE PAYSAGER :

- Globalement, le périmètre **ne jouit pas de vues lointaines et dégagées**. Les vues sont souvent obstruées par les fronts végétaux qui se développent le long des axes de communication (N25 et E411) ou à l'arrière des constructions résidentielles (venelle des Amandiers, etc.) ;
- Entre le sud (le long de la N25) et le nord (arrière des constructions résidentielle), le périmètre **déccline**. Ainsi, on note une différence de niveau de **+/- 27,5 mètres** entre l'extrémité sud-ouest et la pointe nord.

¹⁵⁰ Pour rappel, celui-ci est en cours d'élaboration. Aucune approbation officielle en janvier 2020

¹⁵¹ Lien / http://lampspw.wallonie.be/dqo4/site_thema/index.php?thema=lot&details=25112-LTS-0295-00

3.3 ENVIRONNEMENT HUMAIN

3.3.1 MOBILITÉ

3.3.1.1 CONTEXTUALISATION

3.3.1.1.1 LE PLAN PROVINCIAL DE MOBILITÉ DU BRABANT WALLON (PPM - BW)

Le PPM identifie également le bi-pôle de « Wavre – Ottignies – Louvain-la-Neuve » et énonce les priorités en matière d'infrastructures routières à adapter ou à construire¹⁵².

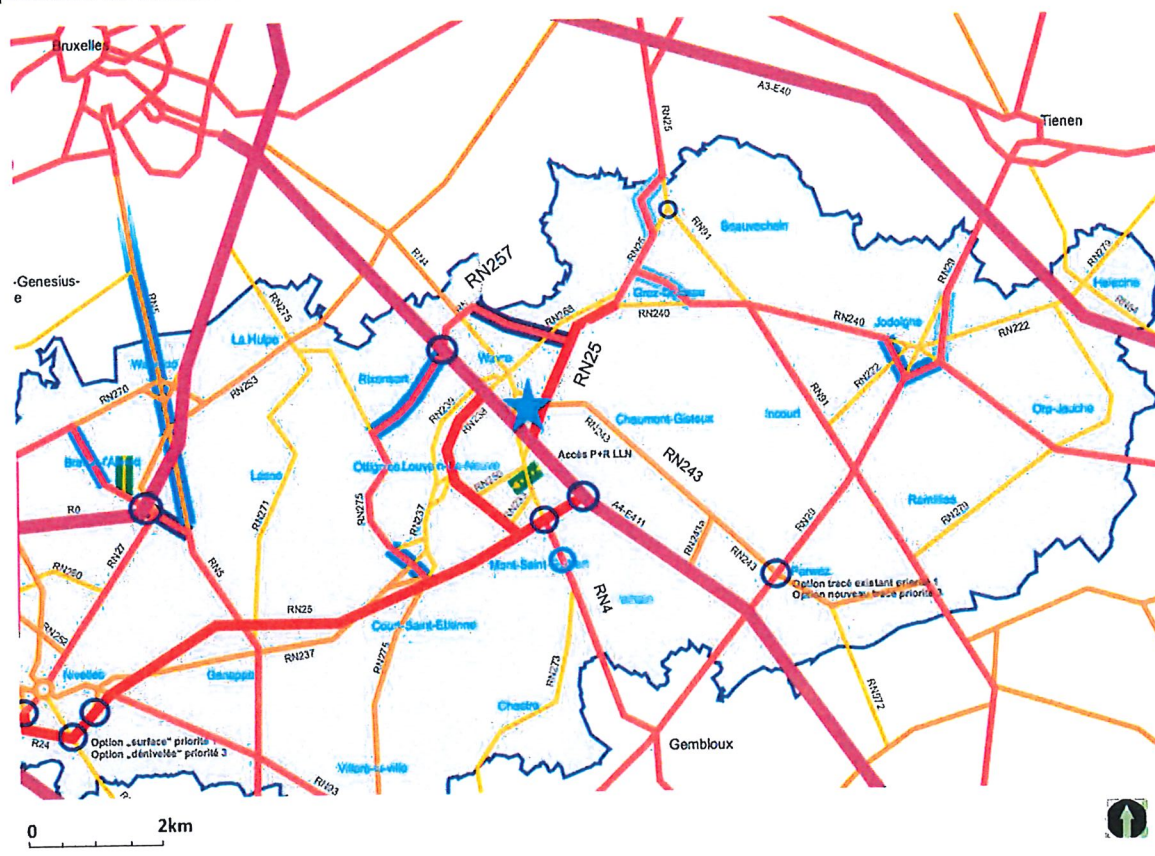


FIGURE 78 : PPM-BW CARTE DE LA HIÉRARCHIE ROUTIÈRE SOUHAITÉE
(SOURCE : TRITEL – ESPACES MOBILITÉS – AMÉNAGEMENT SC – YULUKA, 2016)

Légende



Périmètre SOL

Limite provinciale		Niveau 1		Projet RER	
Limites communales		Niveau 2		Priorité 1	
		Niveau 3		Priorité 2	
		Niveau 4		Priorité 3	
		Niveau 5			

¹⁵² Lien : [file:///Users/user/Downloads/http_www.brabantwallon.be_bw_files/files_public/plan-provincial-de-mobilite-plan-d-action-recueil-des-cartes-cartes-17-01-11-partie15.pdf](http://www.brabantwallon.be/bw/files/files_public/plan-provincial-de-mobilite-plan-d-action-recueil-des-cartes-cartes-17-01-11-partie15.pdf)

La réalisation de la **prolongation nord-est** de la N257 entre le **zoning Wavre Nord** et la N25 y est reprise en **priorité 1**.

Les **autres voiries régionales** (N4, N239, N243 et N268) desservant le centre de Wavre sont destinées à **jouer un rôle de plus en plus local** (niveau 5 au centre de Wavre, et niveau 4 hors agglomération pour la N243 vers Chaumont et Perwez)

En matière de transport en commun, le Plan Provincial souligne le manque de liaison Est-ouest pour relier entre eux les pôles internes : *« Le réseau TEC tente de pallier cette situation, mais sans être très performant car la priorité n'est pas accordée au transport public dans les centres urbains ou aux carrefours encombrés et le réseau n'a guère évolué depuis de nombreuses années ».*

Le tableau des actions sur les lignes de transport public ne mentionne aucune intervention sur les lignes TEC desservant le périmètre.

Selon la carte « 2.1.4.K Nouvelle Liaison Est Ouest » relative au transport public, aucun projet n'est localisé sur et aux abords de ce territoire. Le long de la N4, un tracé sur voirie en mode TRAM (site propre) permettant de relier la gare de Louvain-la-Neuve à celle de Wavre avec un arrêt intermédiaire sur le centre-ville de Wavre est mentionné.

3.3.1.1.2 LE SCHÉMA DIRECTEUR CYCLABLE WALLON (SDCW)

Le périmètre est traversé par le **chemin de Vieusart** qui constitue une « *liaison entre pôle* ». Il permet notamment de rejoindre d'une part, le centre urbain de Wavre, et d'autre part le centre urbain de Louvain-la-Neuve. Les **N4** et **N243** sont considérées en tant que « *voiries régionales complémentaires à haut potentiel cyclable* ». Il est observé une **piste cyclable séparée** est aménagée le long de la **N243**, tandis qu'une **piste cyclable marquée** est rencontrée au niveau de la **N4**. Aucun aménagement n'est présent au niveau du chemin de Vieusart.

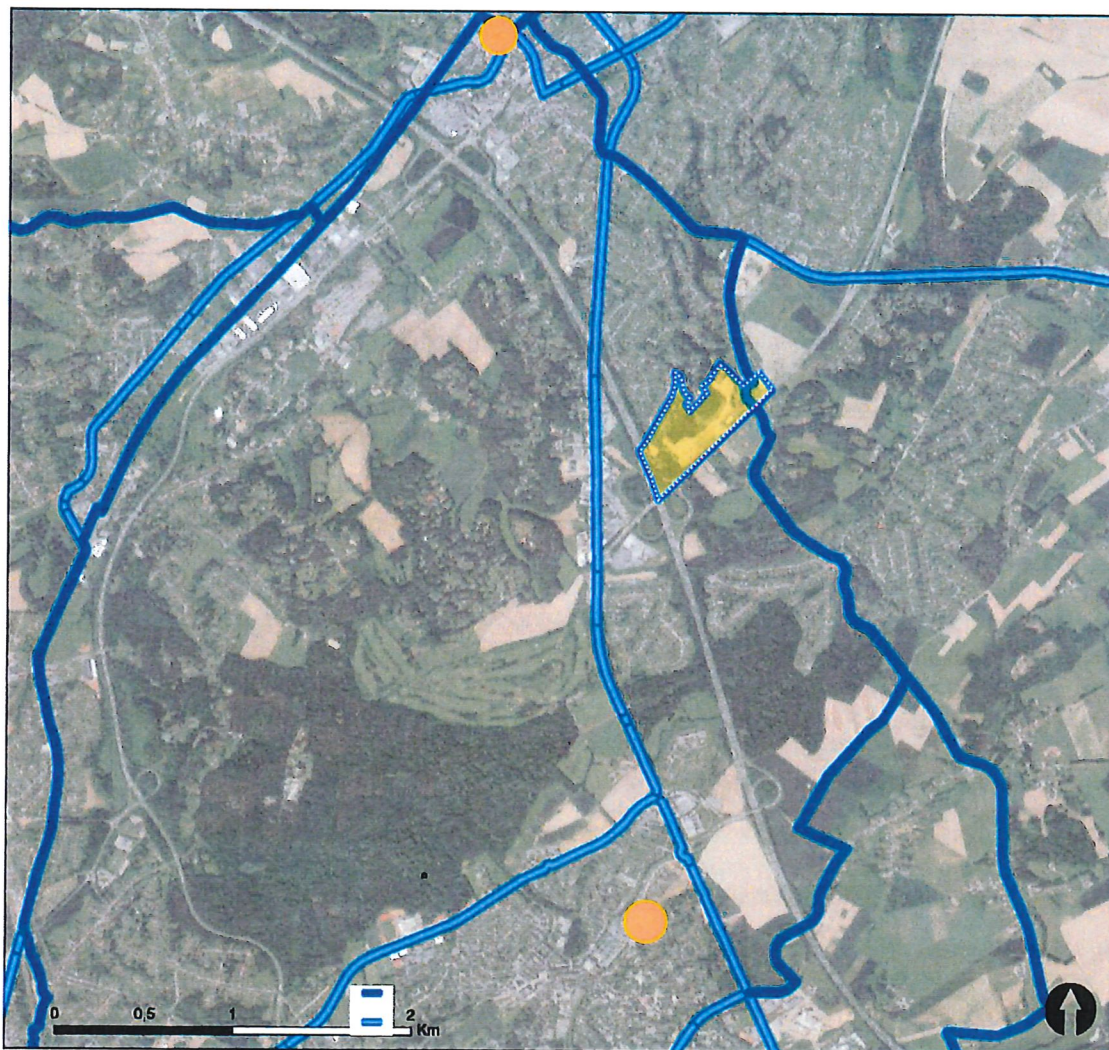


FIGURE 79 : SCHÉMA DIRECTEUR CYCLABLE DE WALLONIE – ZOOM SUR LES ABORDS DU PÉRIMÈTRE – ORTHOPHOTOPLAN 2018 – (SOURCE : GEOAPPS.WALLONIE.BE & AGORA)

Légende

 Périmètre SOL



Gares

Liaison entre pôles

Voiries régionales complémentaires à haut potentiel cyclable

3.3.1.1.3 LE PLAN COMMUNAL DE MOBILITÉ (PCM)

Contextualisation :

Le **PCM** a été élaboré par le bureau d'urbanisme Agora en 2016. L'échevin de la Mobilité, Luc Gillard précise qu'il « *servira de guide et de carnet de croquis à destination des services communaux et de leurs partenaires durant une dizaine d'années* ». Il s'articule autour de **sept axes**, en voici les **grandes lignes** :

1. La commune veut **dissuader les automobilistes** wavriens d'emprunter " **systématiquement la voiture** pour toutes les distances". Comment ? En favorisant la mobilité douce et les déplacements à pied, notamment via la création de nouveaux cheminements cyclables et pédestres sécurisés ;
2. La **sécurisation des espaces publics**. Le PCM préconise la mise en place de zones 30, la sécurisation de carrefours et la mise en place d'éléments ralentisseurs ;
3. **Améliorer le réseau de transports en commun**. Cela passe par la création d'une nouvelle gare et de nouveaux arrêts pour les Tec ainsi que la création de parkings vélos permettant aux usagers de s'y rendre autrement qu'en voiture ;
4. Améliorer la mobilité scolaire pour éviter que des automobilistes se rendent dans le centre-ville uniquement pour y déposer leurs enfants ;
5. Une réorganisation du stationnement principalement dans le centre-ville ;
6. Une **meilleure organisation du réseau routier** ;
7. Un **développement cohérent du territoire**. Les autorités conviennent que la commune est en croissance. Et qu'il est important de prendre en compte la création de nouveaux quartiers et l'arrivée de centaines de nouveaux habitants.

→ **Aucune mesure particulière** n'est avancée par ce document au **niveau du périmètre**.

Il y a lieu de s'attarder sur le projet de Contournement Nord de Wavre (Cf. Phase n°1 – Diagnostic prospectif – document final 29/02/2016). Il s'agirait d'établir une liaison Nord N257-N25. Il est précisé que « *le tracé est réalisé dans le prolongement de la RN257 telle qu'elle a été récemment déviée vers le Sud dans le cadre du développement du zoning Nord, sur la chaussée de la Noire Espine. Il débutera au carrefour giratoire existant où s'articule déjà la chaussée d'Ottenbourg. Le giratoire existant permet la réalisation d'une nouvelle branche orientée vers l'Est.*

Le début du tracé est orienté vers l'Est puis amorce une courbe en direction de Sud-Est pour plonger vers la vallée de la Dyle. Il traverse un premier massif boisé, parallèlement à un chemin agricole existant et ressort dans le versant agricole situé au Nord de la ferme de l'Hosté et du quartier du Culot.

Cette zone agricole est traversée toujours selon une orientation Sud-Est pour rejoindre le bois de Laurensart qui est traversé à son extrémité. Le tracé s'incurve légèrement pour ressortir à l'extrémité de la zone agricole au nord-est du quartier du Culot. La liaison s'oriente alors vers la ligne SNCB n°139 qui est franchie au coin Nord-Ouest de la station d'épuration de Basse-Wavre.

Le tracé épouse alors l'emprise actuelle de la chaussée de Longchamps, le long de la station d'épuration et de l'étang de Gastuche, jusqu'à la traversée de la RN268 (chaussée de Louvain).

Juste après avoir franchi la chaussée de Louvain, le tracé tourne progressivement de 90° parallèlement à la chaussée de Louvain pour franchir les courbes de niveau en oblique, contourner les points hauts du Bois des Vallées en rejoignant une zone en creux. La liaison se redresse alors vers le Sud-Est pour passer perpendiculairement sous la RN25 et remonter sur celle-ci par des boucles et bretelles d'échangeur »¹⁵³.

¹⁵³ Extrait de la Notice d'évaluation des incidences relative au projet de liaison N257 – N25 au nord de Wavre de Eureco sprl.

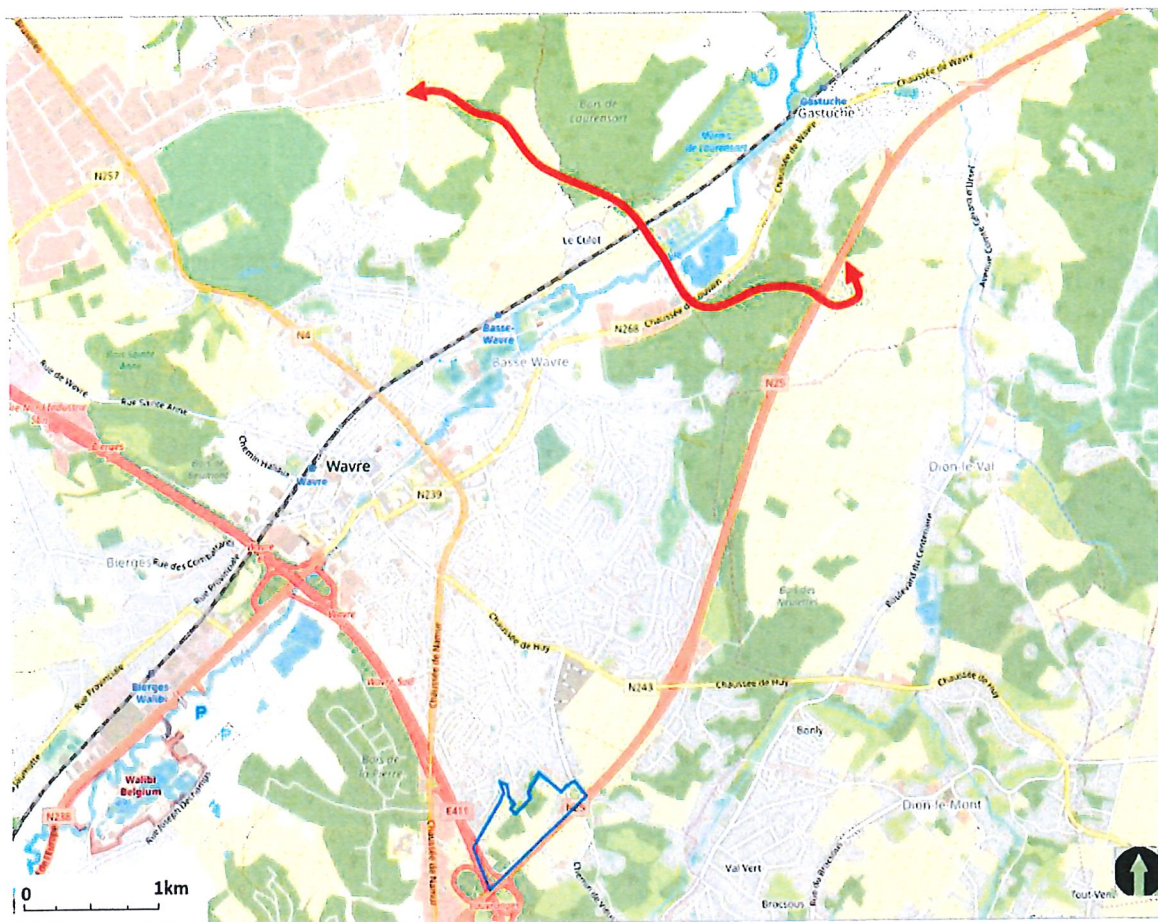


FIGURE 80 : EMPLACEMENT DU PROJET DE LIAISON NORD-EST N257 – N25 (SOURCE : PCM PHASE 1, AGORA, 2016)

Légende

 Périmètre SOL

 Projet de liaison nord-est N257 – N25

En mai 2019, le fonctionnaire délégué de la Région wallonne a octroyé le permis pour le contournement Nord de Wavre. Cependant, cet octroi ne signifie pas automatiquement le début des travaux. Des recours ont été introduits. Nous reprenons la fiche action de ce projet¹⁵⁴.

3.3.1.1.4 AUTRES PROJETS À PROXIMITÉ

Louvain-la-Neuve développe actuellement en 2021 une navette bus autonome et un service TEC à la demande.

¹⁵⁴ Les éléments sont issus de la phase 3 du PCM.

SCHEMA D'ORIENTATION LOCAL - ZACC « BOULEAUX / LOUVRANGES »

En ce qui concerne le **réseau de distribution** on peut observer que :

- La E411 appartient au réseau autoroutier RGG1 ;
- La **N25** relie Louvain à Nivelles. La **section longeant le périmètre** se distingue par son **gabarit à 2x2 bandes** avec une **berne centrale**. Elle adopte donc un **profil très autoroutier**. Il s'agit d'un **axe structurant** permettant notamment la desserte des villages dans le secteur de Grez-Doiceau ;
- La **chaussée de Huy, N243**, permet de relier Wavre et Perwez ;
- Le **chemin de Vieusart** constitue un **collecteur communal** permettant notamment la **desserte des lotissements** situés aux abords du périmètre ;
- Les **autres chemins et venelles** bordant le périmètre sur sa partie nord sont considérés comme des **voies locales** ou **résidentielles** (venelles des Amandiers, aux Bouleaux et Gaspard). La Venelle Gaspard se transforme en chemin (cf.-figure 67 : zoom sur les différents chemins et sentiers p 97) permettant de rejoindre la Rando Vélo 10 (RV10) et le chemin du Vieusart.).
- Le chemin des Charrons n'est pas repris au niveau de cette nomenclature La **N4** joue un rôle de **distribution du trafic intercommunal** traversant le territoire de Wavre selon un axe Nord-Sud ;

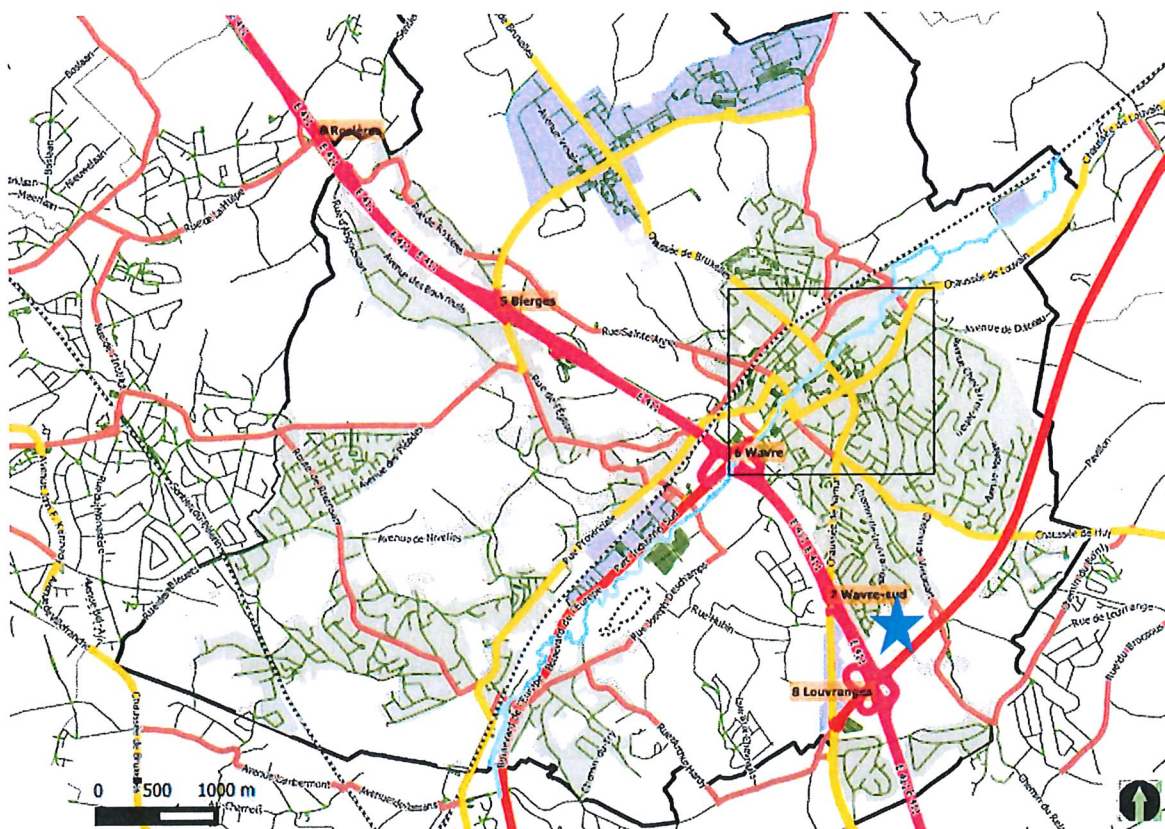


FIGURE 82 : PCM DE WAVRE - DIAGNOSTIC : HIÉRARCHIE DU RÉSEAU ROUTIER - (SOURCE : PCM, PHASE 1, AGORA, 2016)

Légende



Périmètre SOL

— Réseau Autoroutier

— Réseau de transit

— Réseau principal

— Réseau collecteur local

— Réseau de desserte locale

— La Dyle

— · · · Voies ferrées

Zones Bâties

Zones Industrielles

Limites communales

Autres Zones Wavre

3.3.1.2.2 LES CHEMINEMENTS : ACCÈS AU PÉRIMÈTRE

« L'accès »¹⁵⁵ au périmètre » se fait depuis :

- Le chemin de Vieusart au nord et au sud ;
- La N25 à l'intersection de cette dernière avec le chemin de Vieusart.

Ensuite, on peut accéder au chemin des Charrons (voirie relativement étroite et communale). Ce chemin se prolonge jusqu'à la chaussée de Namur (N4) en longeant d'une part, la E411 et d'autre part, l'arrière des habitations de la venelle des Marronniers. Un talus et des arbres séparent ce chemin de la N25.

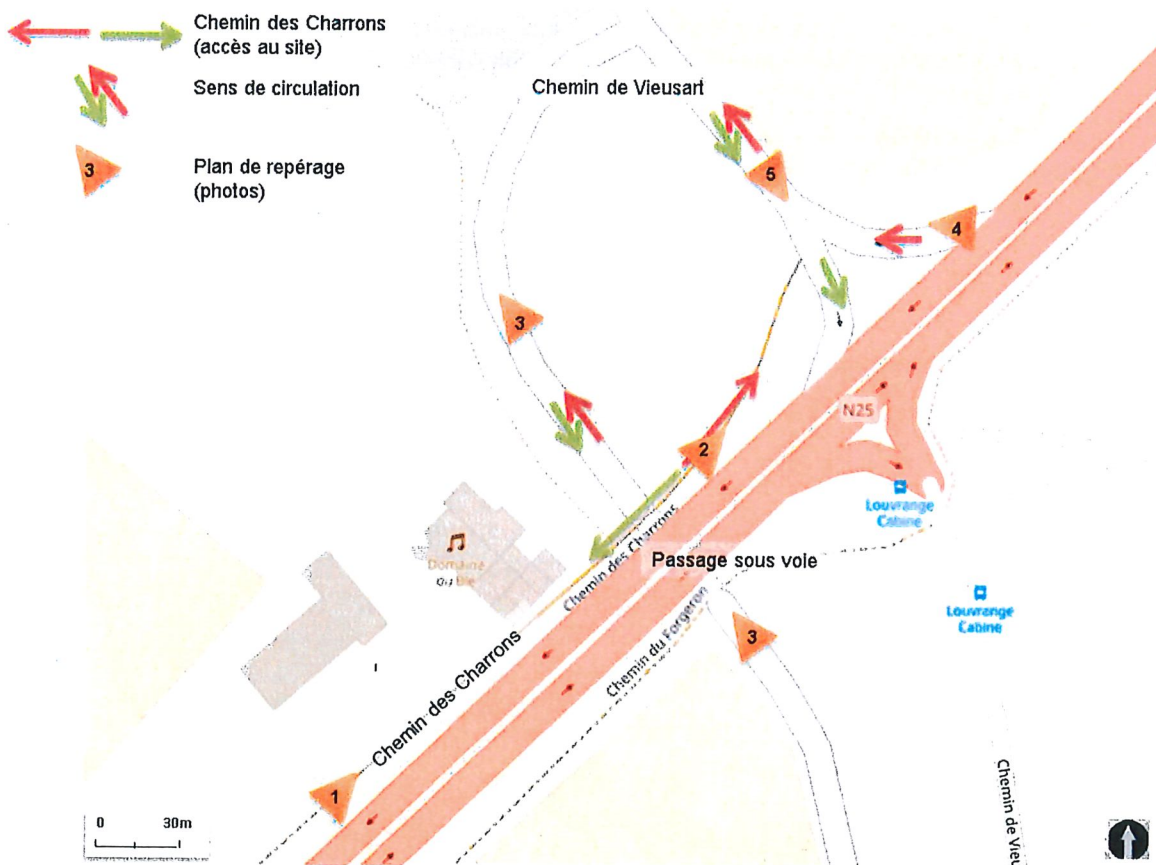


FIGURE 83 : L'UNIQUE ACCÈS - LE CHEMIN DES CHARRONS - (SOURCE : FOND DE PLAN : OPENSTREETMAP)

Des couloirs d'entrée et de sortie permettent de rejoindre la N25. Dans l'autre sens de la N25, les usagers empruntent le passage sous voie pour rejoindre Wavre.

¹⁵⁵ A nuancer compte de l'inoccupation des lieux. Il s'agit de l'accès carrossable permettant de rejoindre le « Domaine du Blé ».

SCHÉMA D'ORIENTATION LOCAL - ZACC « BOULEAUX / LOUVRANGES »



PHOTO 16 : VISUALISATION DES VOIRIES EXISTANTES - (SOURCE : GOOGLE EARTH)

Le **chemin des Charrons** passe notamment au-dessus du **chemin de Vieusart** (passage sous voie). Il est accessible pour des véhicules dont la hauteur est inférieure à 3m70.



PHOTO 17 : PASSAGE SOUS-VOIE DU CHEMIN DE VIEUSART – PÉRIMÈTRE DU SOL IMPLANTÉ DE L'AUTRE CÔTÉ DE LA RN25 – (SOURCE : AGORA, 2018)

3.3.1.2.3 DONNÉES DE CIRCULATION

Différents comptages de circulation ont été menés le 12 mars 2019 aux pointes du matin et du soir le long de la N25.¹⁵⁶

Il ressort des comptages à l'heure de pointe du matin que les flux de circulation montrent une arrivée importante depuis Grez-Doiceau via la N25 (près de 2000 evp/h), complétée par 280 evp/h au chemin de Vieusart, depuis Vieusart (± 200) et Wavre (± 80 evp/h).

Ensuite ce flux rejoint la E411 vers Bruxelles (975 evp/h – 41,2%) et Namur (340 evp/h – 14,3%) ou la N4 via le giratoire Décathlon (± 1050 evp/h – 44,5%).

En sens opposé ouest-est, la N25 véhicule ± 1300 evp/h, dont ± 150 sortent à Vieusart, pour moitié environ vers Vieusart ou Wavre.

Les véhicules proviennent en majorité de la E411 Namur (600 evp/h – 44,7%), E411 Bruxelles (530 evp/h – 39,5%). La N4 apporte 211 evp/h (15,7%), via le giratoire Decathlon et 164 prennent la bretelle de la E411 vers Bruxelles.

¹⁵⁶ Par souci de clarté, ces comptages sont effectués 1 an avant la pandémie COVID et donc sans impacts de circonstances particulières ayant pu influencer les résultats.

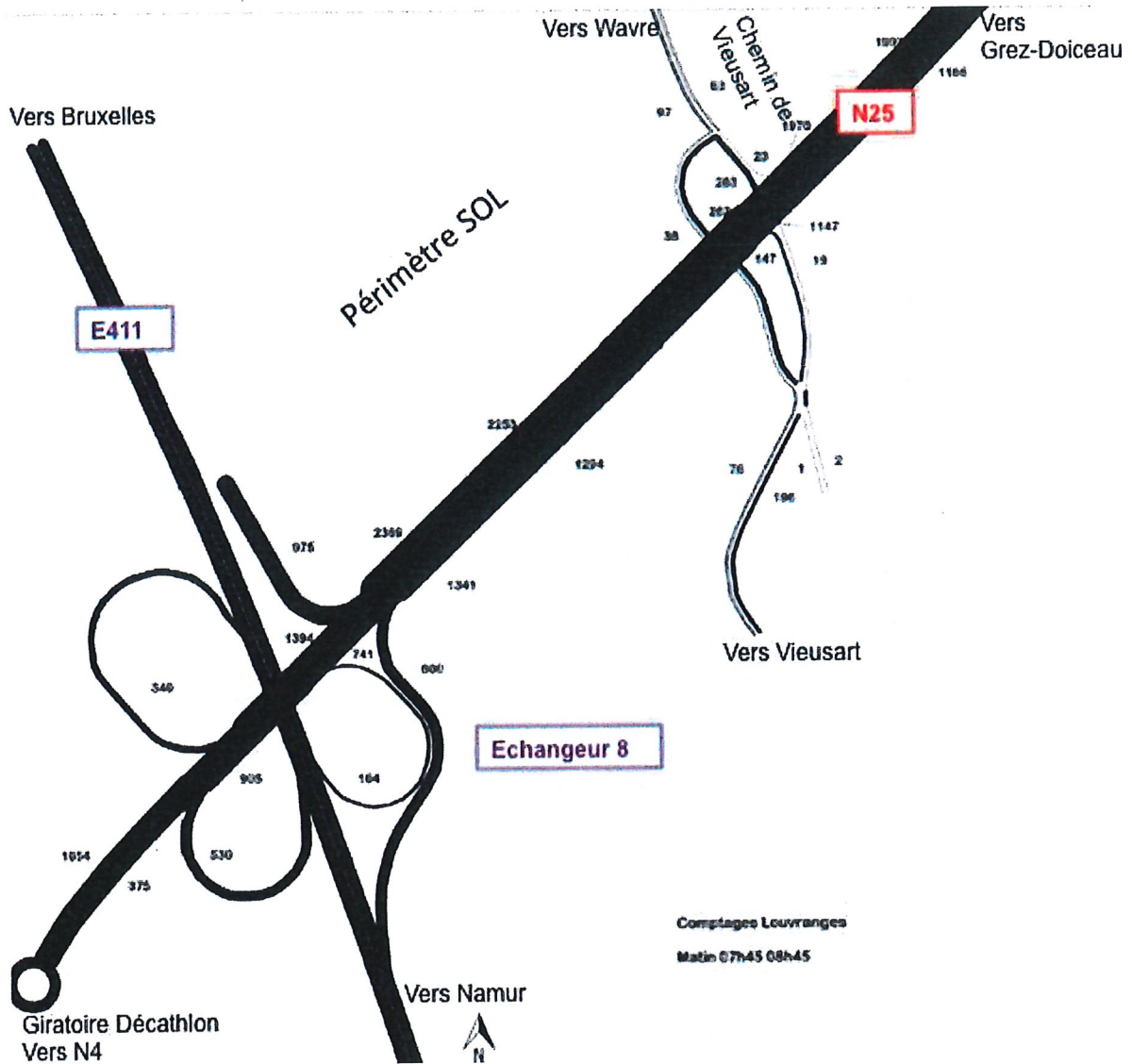


FIGURE 84 : LES COMPTAGES À L'HEURE DE POINTE DU MATIN & VUE GLOBALE – (SOURCE : AGORA, 2019)

Il ressort des comptages à l'heure de pointe du soir que les flux de circulation montrent une arrivée importante depuis le giratoire du Décathlon et Namur. Il en découle près de 2.200 evp/h au niveau de la N25. Ensuite une partie de ce flux rejoint le chemin de Vieusart (52 evp/h vers Wavre et 114 esp/h vers Vieusart). Enfin près de 2.000 evp/h cheminent vers Grez-Doiceau via la N25.

En sens opposé, 1.170 evp/h proviennent de Grez-Doiceau (N25). Une partie de ce flux rejoint le chemin de Vieusart (36 evp/h). Ensuite ce flux rejoint la E411 vers Bruxelles (548 evp/h et Namur (312 evp/h) ou la N4 via le giratoire Décathlon (± 414 evp/h).

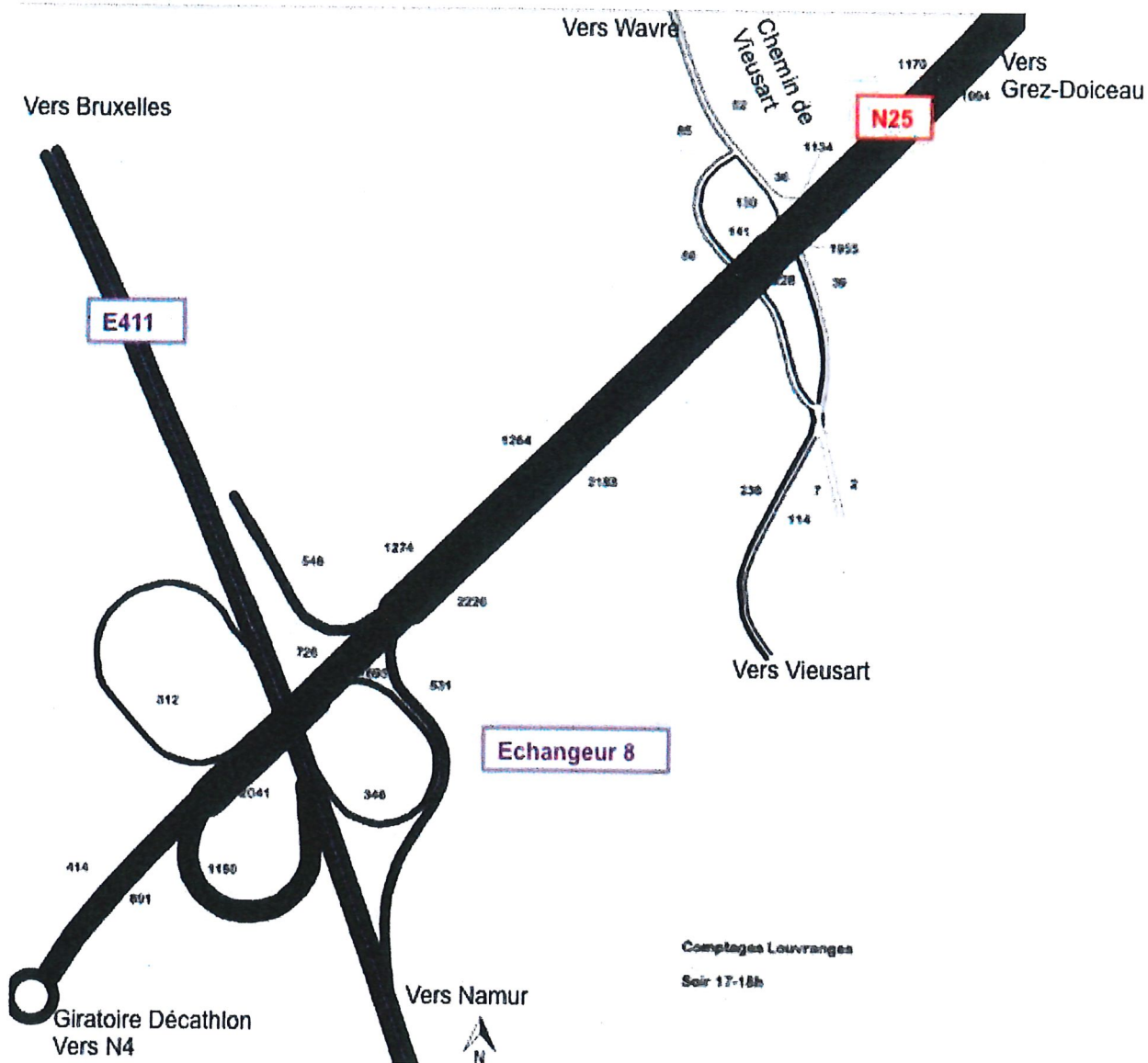


FIGURE 85 : LES COMPTAGES À L'HEURE DE POINTE DU SOIR & VUE GLOBALE – (SOURCE : AGORA, 2019)

3.3.1.3 LES TRANSPORTS EN COMMUN

3.3.1.3.1 **TEC**

Le périmètre est longé par **plusieurs lignes** de bus ce qui laisserait présager une bonne desserte. Cependant en y regardant de plus près, on peut voir que l'arrêt le plus proche du périmètre est celui de « **Louvrange Cabine** ». Il est **desservi par les lignes 6** « Mille – Grez-Doiceau – Louvain-la-Neuve » et **24** « Wavre – Corbais – Nil – Chastre ». Ces deux lignes ont une desserte principalement scolaire. L'arrêt est situé en retrait de la N25 sur le Chemin des Forgerons ; soit de l'autre côté du périmètre.

La ligne 20 « Ottignies – Louvain-la-Neuve – Wavre » constitue la ligne la plus intéressante au niveau des fréquences et des lieux desservis (gares et N4). Cependant, l'arrêt le plus proche est situé le long de la N4, - soit de l'autre côté de la E411.

Les lignes C et Cbis empruntent la E411 et desservent Bruxelles.

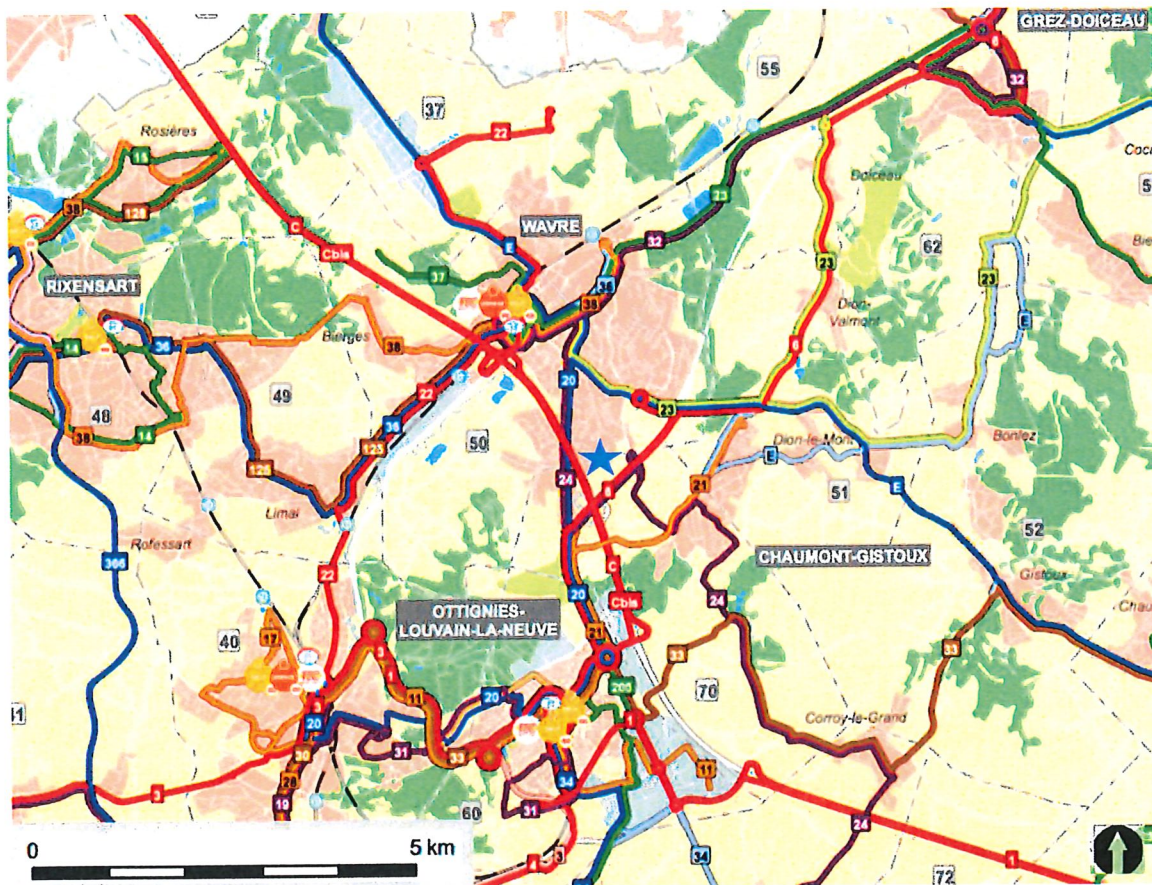


FIGURE 86 : PLAN DU RÉSEAU DE LA DIRECTION DU BRABANT WALLON - (SOURCE : INFOTEC.BE)

Légende

-  Périmètre SOL
-  C : Louvain-la-Neuve -Wavre-Ixelles
-  Cbis : Louvain-la-Neuve -Wavre-Kraainem-Woluwe
-  6 : Mille-Grez- Louvain-la-Neuve
-  20 : Ottignies - Louvain-la-Neuve-Wavre
-  24 Wavre-Corbais-Nil-Chastre

3.3.1.3.2 SNCB

Le périmètre se situe à :

- 3,25 km de la gare de Wavre – (moins de 10 min en voiture 35 min à pied). Cette gare est sur la L139 « Leuven à Ottignies » ;
- 3,5 km de la gare de Louvain-la-Neuve – Université – (5 min en voiture et environ 35 min à pied). Cette gare est desservie par la L161D « Ottignes-Louvain-la-Neuve ». Elle est prolongée vers Bruxelles par la suite ;
- 8 km de la gare d'Ottignies par la route (15 min en voiture).

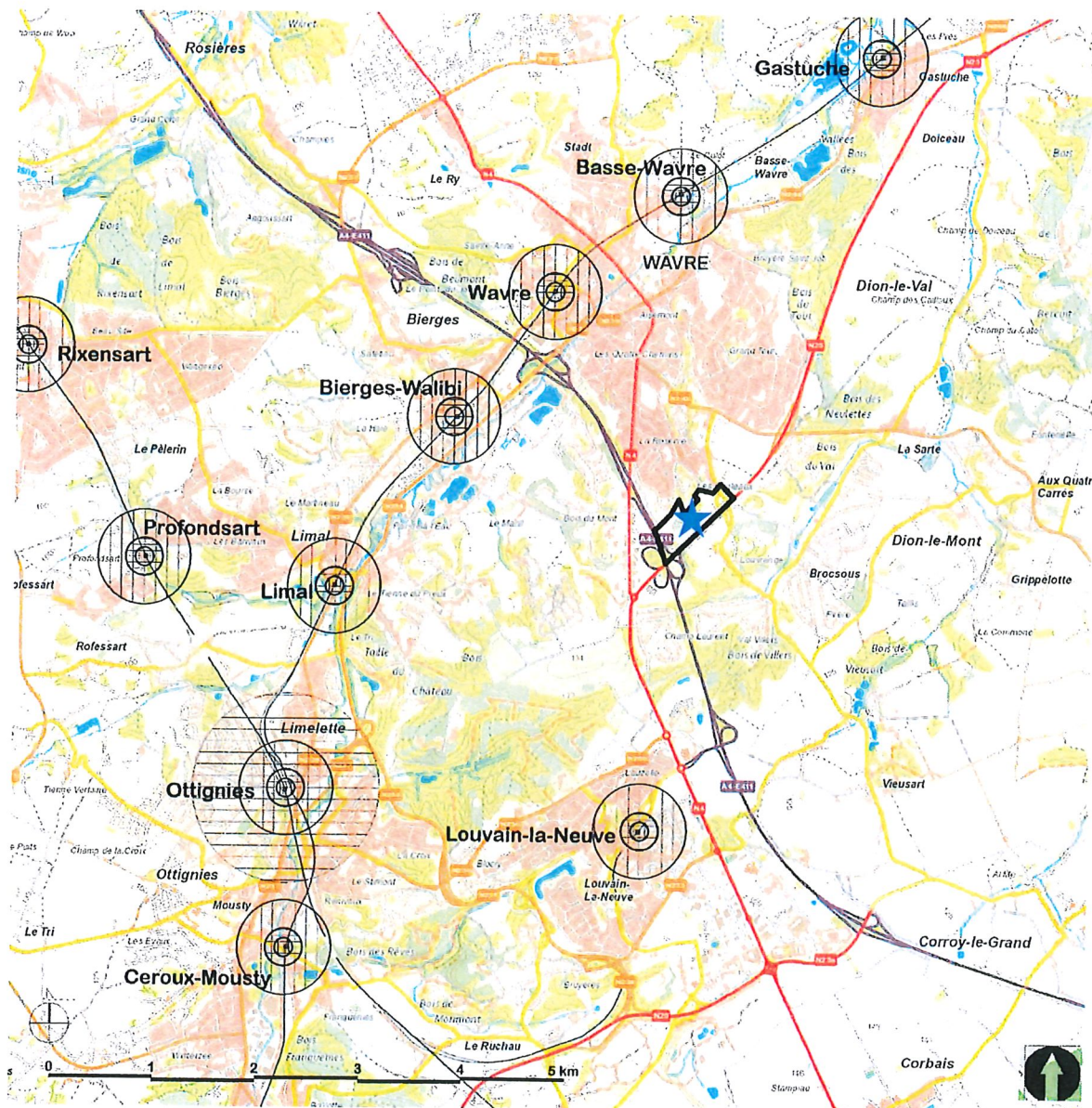


FIGURE 87 : CARTE D'ACCESSIBILITÉ EN TRAIN – (SOURCE : AGORA SUR FOND IGN AVEC LICENCE)

Légende



Périmètre SOL

Il est évident que **la proximité relative de la gare de Wavre est un avantage** mais est aussi **tributaire de correspondances aux gares d'Ottignies et de Leuven** pour les liaisons avec Bruxelles.

A ce titre, la gare de Louvain-la-Neuve est un peu plus intéressante car disposant de quelques trains directs vers Bruxelles, en desservant au passage diverses stations du Brabant wallon (Rixensart, Genval, La Hulpe).

La ligne 139 passant à Wavre dessert quant à elle Limal Bierges, Gastuche, Archennes, Florival, Pécrot et Weert-Saint-Georges (village de Nethen dans la commune de Grez-Doiceau) en Brabant wallon.

3.3.1.4 LE STATIONNEMENT

Aujourd'hui, **aucune structure spécifique** n'est prévue à cet effet dans et à proximité du périmètre. Des poches de stationnement en lien avec l'exploitation du « Domaine du Blé » sont observées. Il s'agit d'un stationnement à usage privé.

La thématique du stationnement, vu la position du périmètre à l'angle de la E411 et N25 et par son manque de desserte en transport en commun, va constituer un élément important dans l'établissement du futur projet.

3.3.1.5 LES MODES ACTIFS

Ici nous nous intéresserons principalement à la marche dite utilitaire ce qui est défini de la manière suivante par le PCM : « **La marche utilitaire est principalement liée à des déplacements contraints quotidiens, tels que : aller à l'école, faire des achats ou accomplir une démarche dans un environnement proche, les distances maximales étant alors de l'ordre du kilomètre (soit 10 à 15 minutes de marche).** ». En effet les déplacements de loisirs sont secondaires dans la perspective d'aménagement de ce périmètre.

Les **principaux problèmes rencontrés par les piétons à Wavre sont de manière générale le manque d'espace, la présence d'obstacles sur les trottoirs** ou accotements, le revêtement non adapté ou mal entretenu, les traversées mal sécurisées et le manque d'éclairage notamment au niveau de la N25. On observe souvent la présence de trottoirs trop étroits ou l'absence de trottoirs. Ceci se vérifie particulièrement à proximité du périmètre.

Le **chemin des Charrons** entoure le périmètre au sud et à l'ouest, c'est un chemin au **revêtement abîmé** de la largeur d'un chemin agricole accessible aux véhicules mais très peu circulé au-delà du parking du Domaine du Blé. Il longe la N25 et la bretelle de la N25 vers la E411 direction Bruxelles.



PHOTO 18 : VUES DU CHEMIN DES CHARRONS – SECTION SUPÉRIEURE - (SOURCE : AGORA, 2019)

PHOTO 19 : VUES DU CHEMIN DES CHARRONS – SECTION INFÉRIEURE - (SOURCE : AGORA, 2019)

Le chemin des Charrons donne accès à un passage sous la E411 qui permet de poursuivre son chemin via la Venelle aux Cailloux. Ce passage est étroit et en l'état actuel encore peu engageant pour une circulation quotidienne piétonne. La hauteur de l'infrastructure est réduite (environ 2,25 m), et la largeur accessible à pied ou à vélo également (environ 1,20 m). Il n'est pas éclairé et très sombre. Il ne présente pas de courbe et offre une visibilité de part et d'autre sans recoins.

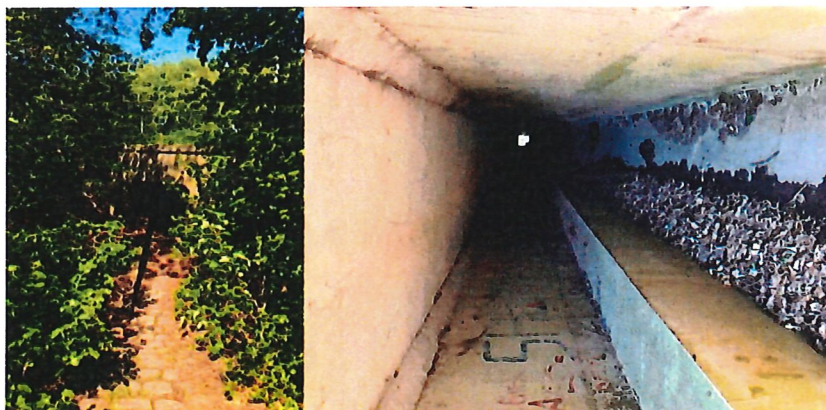


PHOTO 20 : PASSAGE SOUS LA E411 VENELLE AUX CAILLOUX/CHEMIN DES CHARRONS - (SOURCE : AGORA, 2019)

Le passage semble surtout avoir été conçu pour accueillir une canalisation hydraulique, visible à droite sur la photo ci-dessus. On peut noter que ce passage sous la E411 est fréquemment inondé.

Ce passage pourrait potentiellement être élargi en déplaçant la conduite hydraulique d'égouttage (en créant une nouvelle canalisation parallèle par fonçage ou forage dirigé) et équipé d'éclairage permanent. Son accès ouest est en forte pente et demanderait également à être élargi et adouci en termes de pentes.



Photo 21 : passage inférieur sous la E411 côté est et côté ouest – (Source : Agora, 2019)

Le passage inférieur donne d'une part accès à la Venelle aux Cailloux.



PHOTO 22 : PARTIE NON REVÊTUE DE LA VENELLE AUX CAILLOUX – (SOURCE : AGORA, 2019)

D'autre part, le passage se prolonge par un chemin de service longeant tout en courbes la bretelle nord-ouest de l'échangeur de Louvranges, pour aboutir à la traversée vélo de la N4 au nord du giratoire N4 # N25 (Decathlon). Ce chemin est asphalté, mais envahi par la végétation et dégradé sur la partie est de son parcours vers le passage inférieur.



PHOTO 23 : CHEMIN DE SERVICE ENTRE N4 ET PASSAGE INFÉRIEUR – (SOURCE : AGORA, 2019)

Le long de la N4, des pistes cyclables marquées permettent de rallier le centre de Wavre, et autour du giratoire, divers parcours permettent de rejoindre Louvain-la-Neuve.

Il existe également d'autres cheminements pratiqués :

- Le chemin n°54 repris à l'atlas suit son parcours sous les arbres, et ensuite s'incurve autour de la boucle du chemin de Vieusart donnant accès au passage automobile sous la N25 ;
- Un cheminement, pratiqué de fait, sur l'ancien tracé du ruisseau du Godru, longe les habitations de la Venelle des Noyers et la Venelle des Amandiers au nord du périmètre. Les traces dans la prairie indiquent un usage régulier ;
- Un cheminement relie le chemin de Vieusart au sud de la N25 à la chaussée de Huy N243, débouchant dans la Venelle du Grand Bon Dieu du Tour (hors carte)



PHOTO 25 : DÉBOUCHÉ DU CHEMIN N° 54 SUR LE CHEMIN DES CHARRONS – (SOURCE : GOOGLE EARTH)

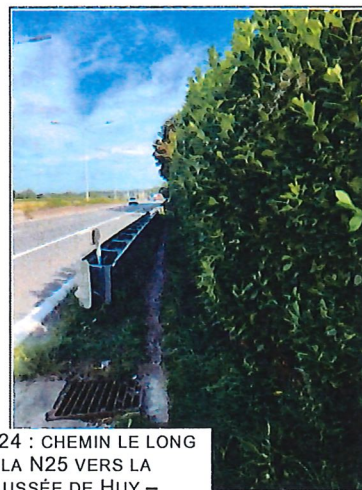


PHOTO 24 : CHEMIN LE LONG DE LA N25 VERS LA CHAUSSÉE DE HUY –



PHOTO 26 : VUES DU CHEMIN PRATIQUÉ DE FAIT - ANCIEN TRACÉ DU RUISSEAU DU GODRU- AU NORD DU PÉRIMÈTRE – (SOURCE : AGORA, 2019)

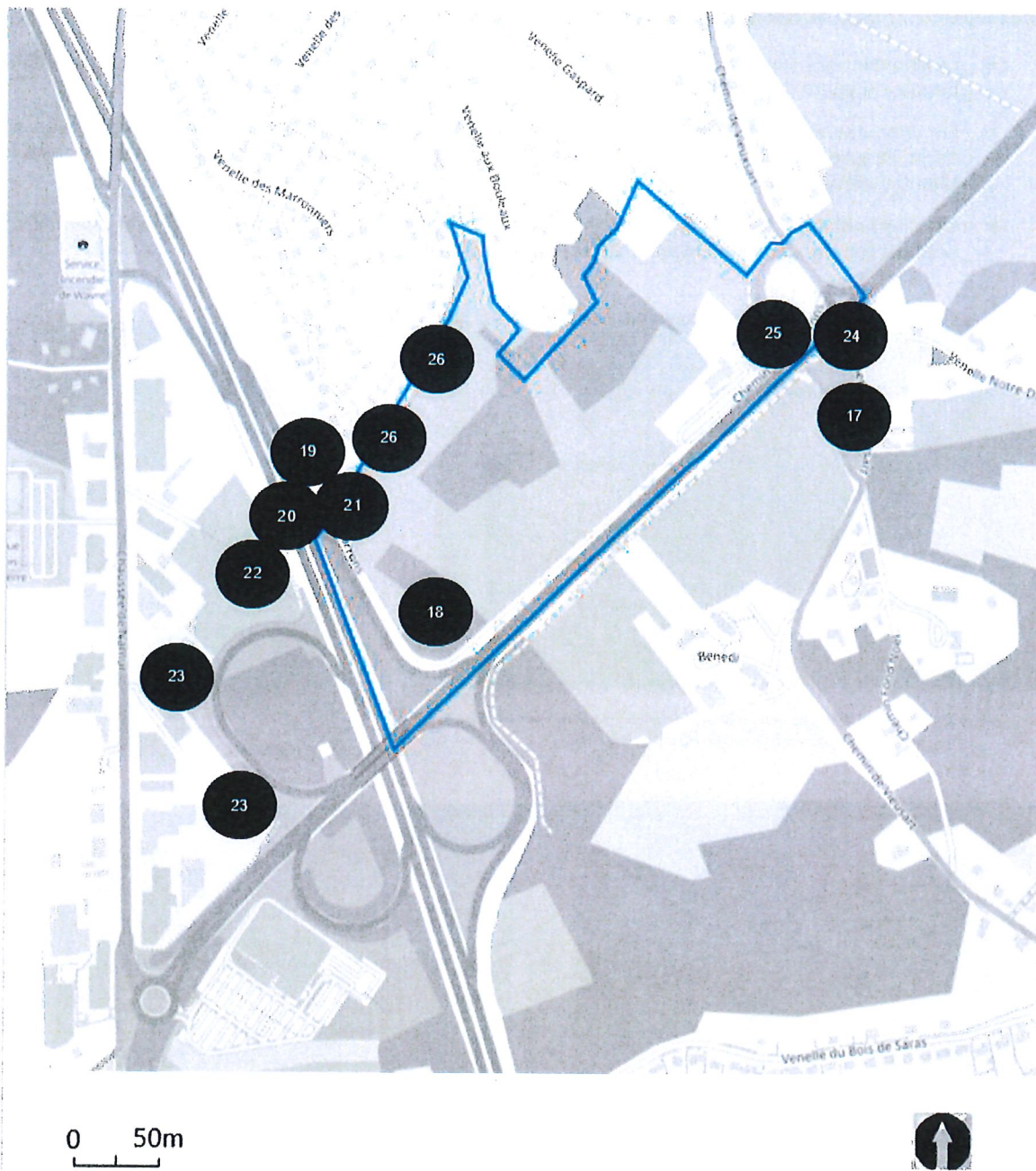


FIGURE 89 : LOCALISATION DES PHOTOS N°17 À 26 – (SOURCE : OPENSTREETMAP & AGORA)

3.3.1.5.2 CYCLISTES

Le Rando-Vélo 10, itinéraire cyclable de loisir reliant Bruxelles à Namur en passant par Wavre et Louvain-la-Neuve, longe le périmètre au niveau au chemin de Vieusart. Il s'agit du chemin qu'emprunte également le schéma directeur cyclable wallon. Pour rappel, il s'agit d'une « liaison entre pôles ».

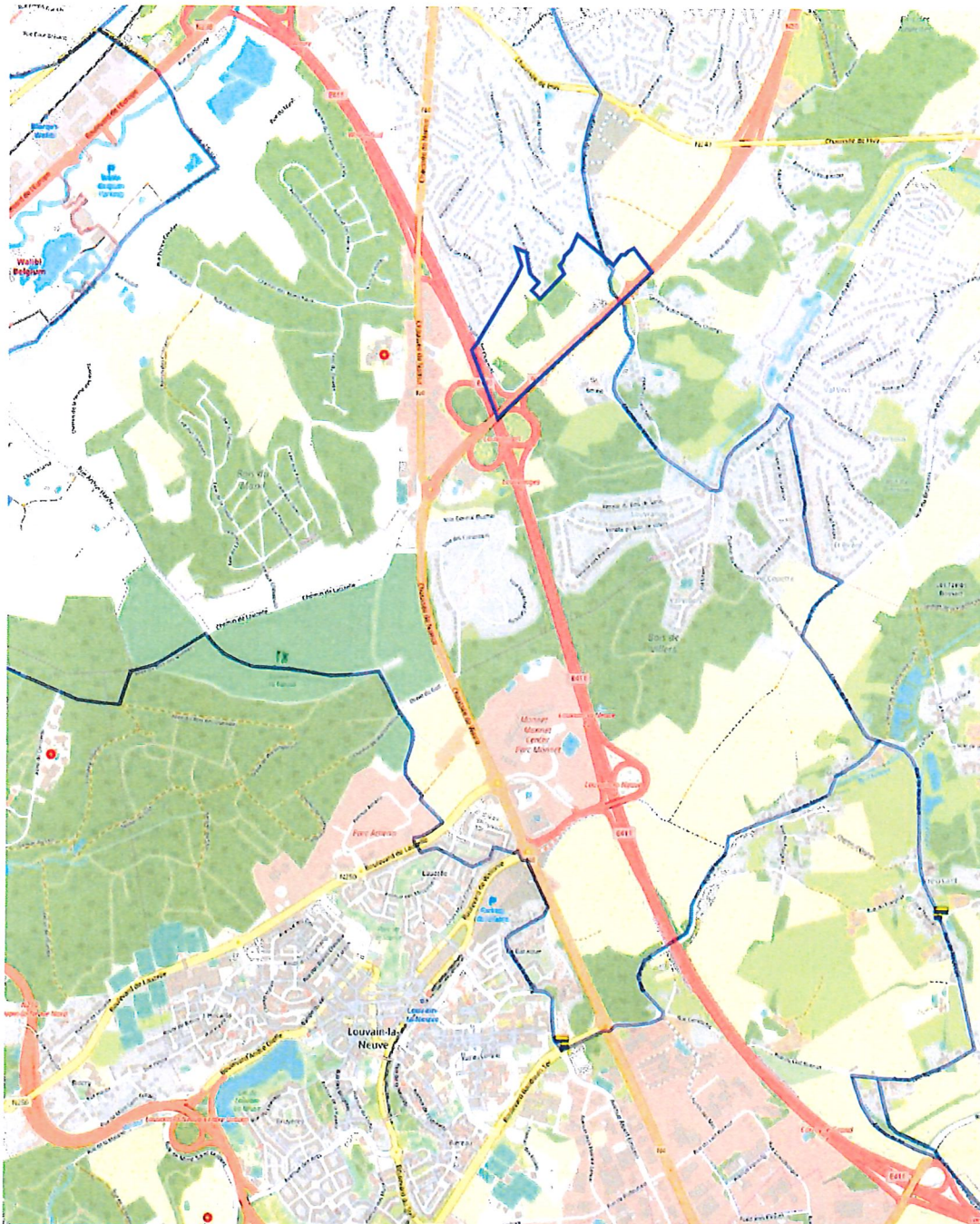


FIGURE 90 : LOCALISATION DU TRACÉ « RANDO-VÉLO 10 – (SOURCE : OPENSTREETMAP)

Légende

- Périmètre SOL
- Itinéraire cyclable Rando-Vélo 10

On peut voir également que le périmètre se situe à l'intersection considérée de la E411 et de la N25 soit deux axes inaccessibles pour les déplacements vélo.

SCHÉMA D'ORIENTATION LOCAL - ZACC « BOULEAUX / LOUVRANGES »

La carte du réseau cyclable du PCM de Wavre reprise ci-après permet d'appréhender les connexions possibles, soit :

- Par les cheminements identifiés ci-dessus moyennant un aménagement ;
- Via les voiries locales du quartier des venelles au nord du périmètre.

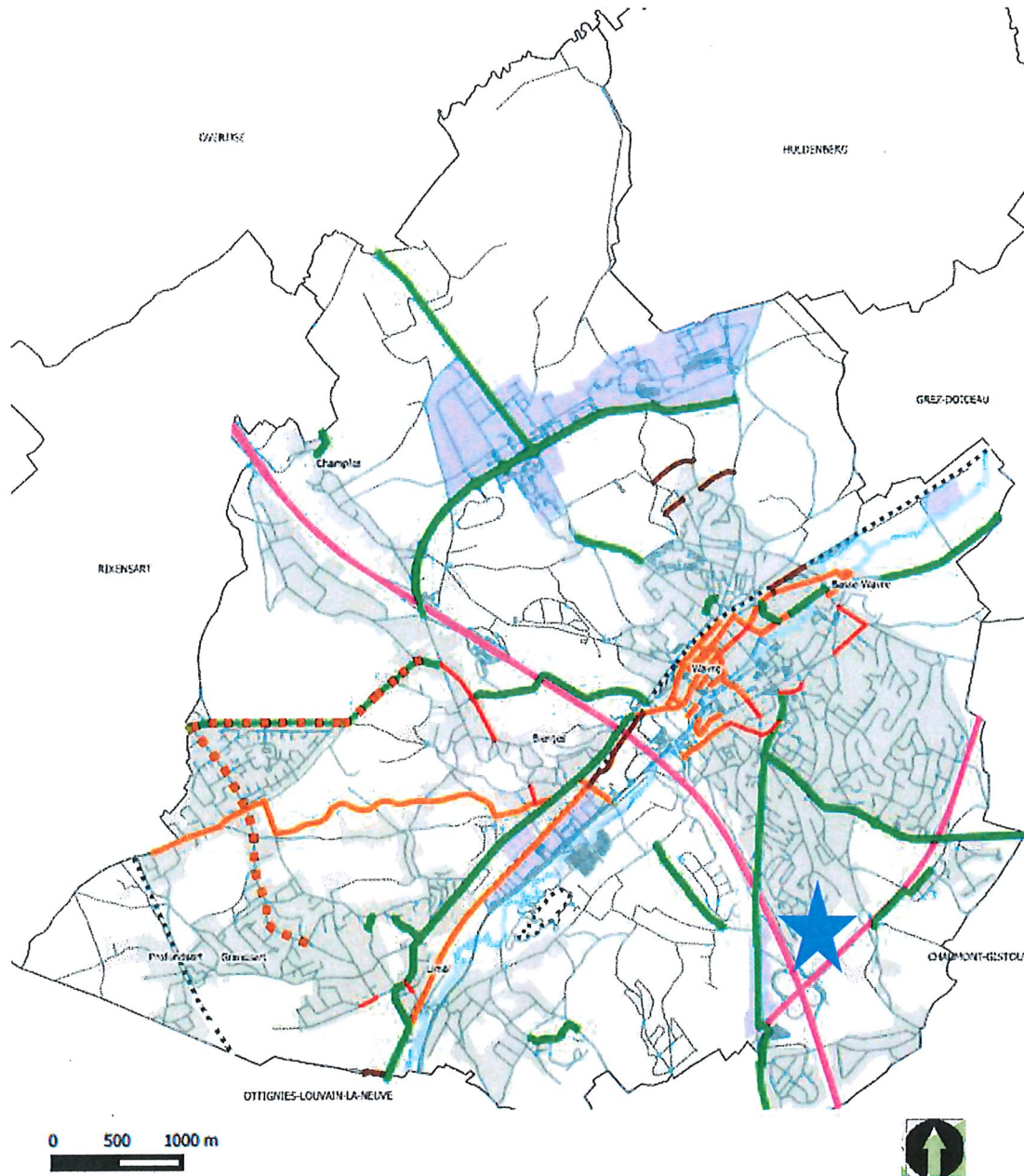


FIGURE 91 : PCM DE WAVRE – DIAGNOSTIC : RÉSEAU CYCLABLE EXISTANT ET PROJETÉ
(SOURCE : PCM, PHASE 1, AGORA, 2016)

Légende :



Périmètre SOL

□ Limite communale

— Piste cyclable séparée

— Piste cyclable marquée

— Chemin cyclable

— Projets d'aménagement cyclable

— SUL existants

— Travaux projetés

— Autres Voiries

— Réseau autoroutier

— Voies ferrées

Plus en détail, nous relevons les itinéraires marche + vélo potentiels ou existants suivants :

- N4 chaussée de Namur, équipée de pistes cyclables marquées :
 - Possibilité de rejoindre le site par le chemin des Charrons, nécessite une traversée sécurisée de la N4 face au chemin des Charrons et idéalement la transformation du chemin des Charrons en voirie réservée piétons / vélos / cavaliers / véhicules agricoles (signal F99C) ;
 - Environ 650 m de la N4 au site ;
 - Cet accès deviendrait le principal axe modes actifs vers le site ;
- Future véloroute rapide le long de la E411 (projet SPW)¹⁵⁷ :
 - Déboucherait sur la N4 à hauteur de l'actuelle caserne des pompiers ;
 - Possibilité de rejoindre le site par le chemin des Charrons, nécessite une traversée sécurisée de la N4 face à la caserne des pompiers et idéalement la transformation du chemin des Charrons en voirie réservée piétons / vélos / cavaliers / véhicules agricoles (signal F99C) ;
 - Environ 850 m du débouché de la véloroute au site, trajet le plus court ;
- Clinique du Bois de la Pierre :
 - Passage par le pont de la N4 chaussée de Namur ;
 - Possibilité de rejoindre le site par le chemin des Charrons, nécessite une traversée sécurisée de la N4 face à la caserne des pompiers et idéalement la transformation du chemin des Charrons en voirie réservée piétons / vélos / cavaliers / véhicules agricoles (signal F99C) ;
 - Environ 1250 m du débouché de la véloroute au site ;

 - Ou bien : Passage par le chemin des Cailloux et passage inférieur sous la E411, sous réserve de son éventuelle amélioration ;
 - Environ 500 m de l'entrée de la Clinique du Bois de la Pierre (N4) à la limite du site ;
- N4 depuis Louvain-la-Neuve
 - Pistes cyclables le long de la N4 vers le giratoire Decathlon ;
 - Traversée de la N4 par le passage souterrain face à la Voie Général Blücher, ou passage par les traversées à hauteur de l'entrée du parking Decathlon ;
 - Possibilité de rejoindre le site par le chemin des Charrons via la N4 chaussée de Namur, puis comme décrit ci-dessus ;
 - Environ 2000 m du passage inférieur « Blücher » au site ;

 - Ou bien : Traversée de la N4 par le passage souterrain face à la Voie Général Blücher, ou passage par les traversées à hauteur de l'entrée du parking Decathlon ;
 - Sentier le long de la N25 et l'échangeur en direction du chemin des Cailloux et passage inférieur sous la E411, sous réserve de son éventuelle amélioration ;
 - Environ 1250 m du passage inférieur « Blücher » à la limite du site ;
- Depuis la chaussée de Huy côté Chaumont / Dion : (hors carte) :
 - Au départ de la Venelle du Grand Bon Dieu du Tour, cheminement de fait étroit et non aménagé en bordure de la N25 derrière les glissières de sécurité ;
 - Passage via le mini-tunnel Vieusart ;
 - Environ 500 m entre le débouché du cheminement N25 et l'intersection de la Venelle Gaspard et du chemin de Vieusart ;
- Chemin des Charrons : dessert le site directement depuis ses deux extrémités N4 et chemin de Vieusart ;
- Venelle Gaspard : dessert le site au débouché du chemin de Vieusart ;
- Chemin de Louvranges : dessert le site depuis le sentier en usage de fait depuis le carrefour des « bulles à verre », environ 200 m jusqu'à la limite du site.

¹⁵⁷ Sous réserve de la réception de précisions ou plans sur le projet

3.3.2 DOMAINES SOCIAL ET ECONOMIQUE

Nb : Les données démographiques aux échelles de la Ville de Wavre, du bi-pôle et du Brabant wallon ne sont pas reprises ci-après. Nous renvoyons le lecteur à l'examen des besoins et des perspectives démographiques.

3.3.2.1 LE PORTRAIT SOCIO-ÉCONOMIQUE DU QUARTIER

Le présent paragraphe vise à dresser le **profil socio-économique de la population présente au niveau du périmètre et de ses abords**. Nous avons repris les 4 secteurs statistiques suivants :

- « Louvranges Bois du Val » → secteur n°25112A5PB. Il reprend majoritairement notre périmètre ;
- « Chéremont » → secteur n°25112A21- ;
- « Bruyère Sainte-Anne » → secteur n°25112A222 ;
- « Trèfle des balançoires » → secteur n°25112A5MA.

Les données présentées ci-dessous sont issues de l'INS, Censuses¹⁵⁸ pour l'année 2011¹⁵⁹.

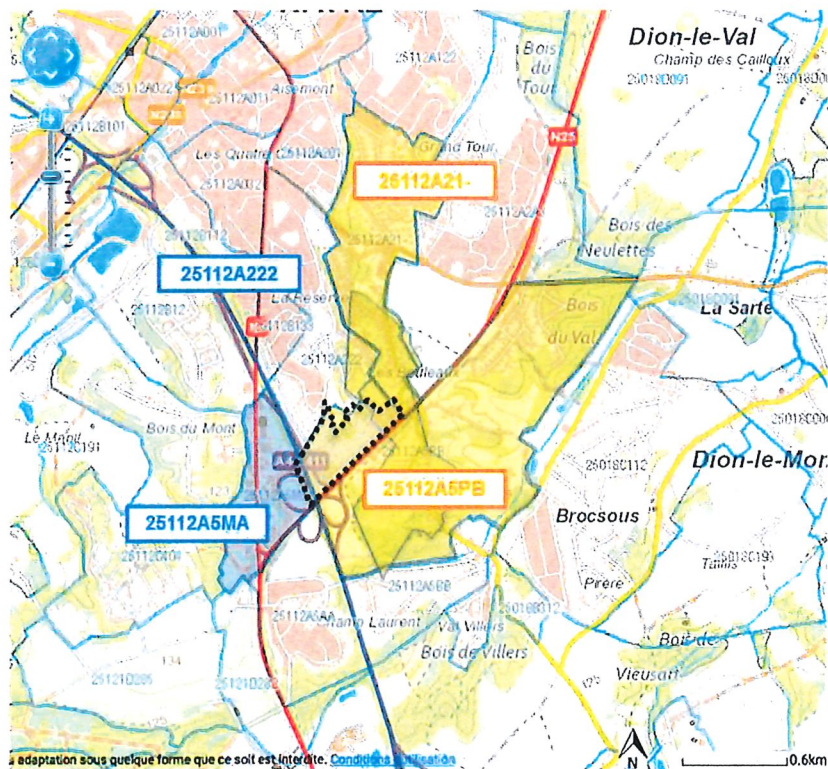


FIGURE 94 : REPRÉSENTATION DES SECTEURS STATISTIQUES PAR RAPPORT AU PÉRIMÈTRE DU RIE
(SOURCE : FOND DE PLAN IGN (NGI.BE) & AGORA)

¹⁵⁸ Lien : http://census2011.fgov.be/download/statsect_fr.html

¹⁵⁹ Il n'y a pas eu de nouveau recensement depuis cette date.

3.3.2.1.1 POPULATION ET LA DENSITÉ

En rapportant le nombre d'habitants¹⁶⁰ des secteurs à leurs superficies respectives, on obtient les densités de population suivantes :

Secteurs statistiques	Habitants	Superficie en ha	Densité (habitants/ha)
« Louvranges Bois du Val » → secteur n°25112A5PB	566	151	3,74
« Chérémont » → secteur n°25112A21-	836	62,45	13,39
« Bruyère Sainte-Anne » → secteur n°25112A222	1.036	51,98	19,93
« Trèfle des balançoires » → secteur n°25112A5MA	72	33,70	2,14
Wavre (ensemble des secteurs)	33.167	4200	7,93

TABLEAU 12 : DENSITÉ DE POPULATION POUR LES 4 SECTEURS STATISTIQUES ET POUR L'ENSEMBLE DE WAVRE (SOURCE : CENSUS 2011)

3.3.2.1.2 LOGEMENTS

Toujours sur base des 4 secteurs statistiques concernés, voici le nombre de logements occupés selon le régime de propriété :

Secteurs statistiques	Logements occupés par leur propriétaire	Logements loués	Non indiqué	Autres unités d'habitation ou habitations collectives	Total
<i>Louvranges Bois du Val</i>	136	51	2	1	190
<i>Chérémont</i>	250	63	6	0	319
<i>Bruyère Sainte-Anne</i>	296	133	5	0	434
<i>Trèfle des balançoires</i>	20	23	0	0	43
Wavre (ensemble des secteurs)	8.462	4.764	334	12	13.572

TABLEAU 13 : NOMBRE DE LOGEMENTS OCCUPÉS SELON LE RÉGIME DE PROPRIÉTÉ POUR LES 4 SECTEURS STATISTIQUES CONCERNÉS ET WAVRE – (SOURCE : CENSUS 2011)

On constate que majoritairement les logements sont occupés par leur propriétaire au niveau de ces secteurs statistiques.

¹⁶⁰ Au 01/01/2011.

3.3.2.2 SERVICES PUBLICS ET ÉQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES

Aucun service public ou équipement communautaire n'est présent sur le périmètre. A l'inverse, on peut citer la présence de l'espace culturel Columban de l'autre côté de la RN25 sur la partie sud de la ZACC (n°1 sur la figure ci-dessous). C'est un lieu dédié à la création, la culture et le développement personnel. Géré par l'asbl Columban, il est constitué d'une grande salle de spectacle de 150 places, d'un studio d'enregistrement et d'une grande salle dédiée aux cours et ateliers. Au fil des années, l'Espace Columban s'est forgé une renommée dans le monde du spectacle belge, en proposant une programmation inédite et très variée par un système de résidence d'artistes. Aujourd'hui, il constitue un pôle culturel incontournable.

Sur la N4 chaussée de Namur, on peut noter la présence de la clinique du Bois de la Pierre (n°2 sur la figure ci-dessous). Cette structure de 224 lits est spécialisée dans la réadaptation (locomotrice, neurologique, cardio-pulmonaire et de polypathologie) et les soins palliatifs et de confort. Son Centre de radiologie et sa Polyclinique proposent également diverses consultations spécialisées. A proximité on trouve la résidence pour personnes âgées, du même nom, offrant 34 lits MRS et de 31 lits MR (n°3 sur la figure ci-dessous), et la crèche.

Un peu plus haut sur la chaussée de Namur, à l'intersection de la sortie 7 de l'E411, se trouve la caserne de pompiers de la Ville de Wavre (n°4 sur la figure ci-dessous).

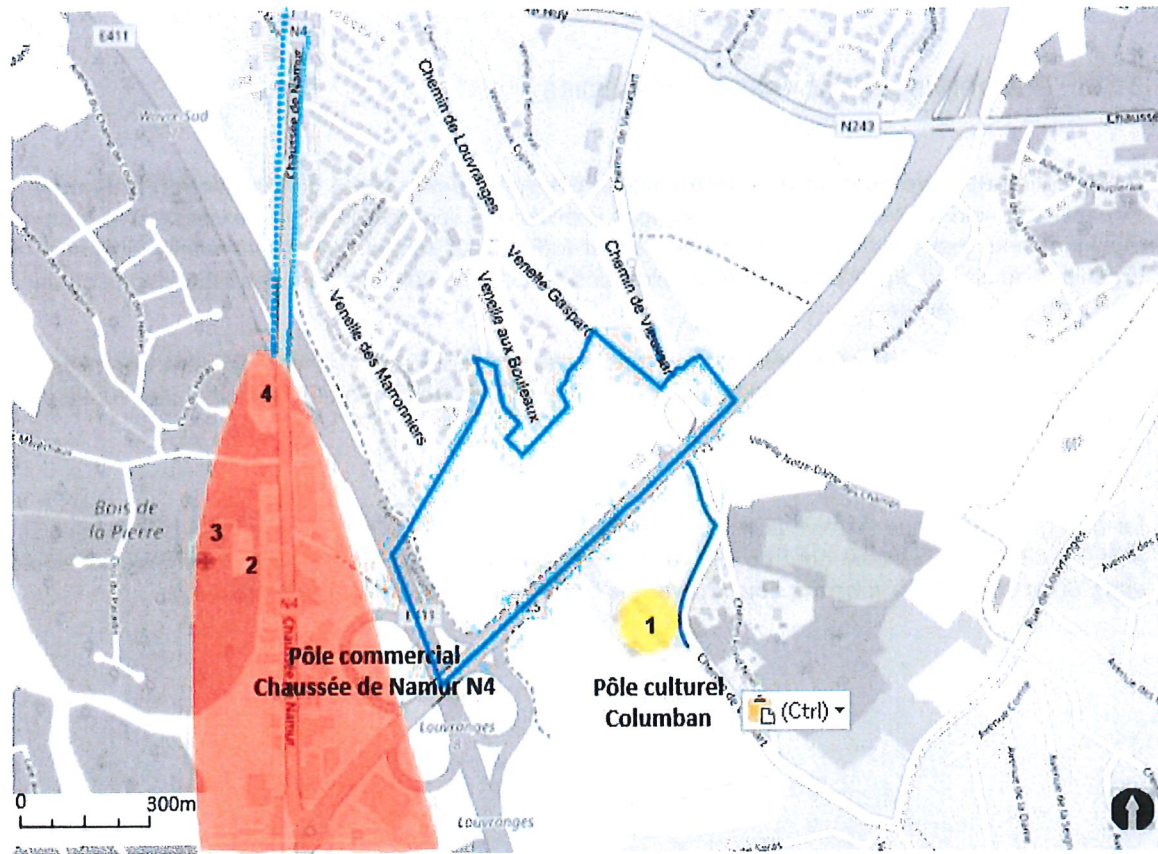


FIGURE 95 : SERVICE PUBLICS ÉQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRE – ACTIVITÉS COMMERCIALES ET ÉCONOMIQUES (SOURCE : OPENSTREETMAP)

Légende

- Périmètre SOL
- Pôle commercial
- Pôle culturel

3.3.2.2.1 LES ACTIVITÉS COMMERCIALES ET ÉCONOMIQUES

A l'exception du « Domaine du Blé », aucune activité commerciale¹⁶¹ ou économique n'est recensée sur et aux abords immédiats du périmètre. Le « Domaine du Blé » comprend deux restaurants, un bar et une terrasse extérieure. De nombreuses soirées et événements y sont organisés. S'agissant des horaires d'ouverture :

- « Le « 12/16 Restaurant » est ouvert du lundi au vendredi dès 12h.

- Le « Master Buffet » est quant à lui ouvert les jeudi soir, vendredi soir et samedi soir dès 20h sous réservation.

Nous vous accueillons pour le « Night » dès 18h30 les jeudi et dès 22h30 les vendredi, samedi et veilles de jours fériés »¹⁶². Il est également précisé qu'en été « nous vous proposons notre Master BBQ : cette formule est accessible afin de vous faire profiter d'un BBQ sur notre magnifique terrasse semi-couverte ».

Le périmètre se trouve à proximité du pôle commercial de la chaussée de Namur¹⁶³ N4. Ce pôle est composé de deux entités. Une première, au sud entre le rondpoint et l'échangeur avec l'enseigne sportive Décathlon¹⁶⁴ et son vaste espace de stationnement¹⁶⁵. La seconde plus au nord, le long de la chaussée, est composé d'un chapelet d'enseignes spécialisés dans l'équipement de la maison, les combustibles et les concessions automobiles.

3.3.3 ENVIRONNEMENT SONORE ET VIBRATOIRE

A l'exception de l'exploitation du « Domaine du Blé », aucune activité ou installation bruyante n'est à relever au sein du périmètre. Les principales implications sonores du domaine seraient le bruit de la musique, bruit des installations techniques et du trafic. Pour rappel, des événements extérieurs sont organisés au niveau de la terrasse. Les implications sonores ne sont pas connues étant donné qu'aucune mesure n'a été réalisée.

Les infrastructures autoroutières et routières, ouest et sud du périmètre, induisent des nuisances sonores. Ce propos s'appuie sur la cartographie du niveau moyen sonore des grands axes routiers de la Région wallonne.

La cartographie indique les niveaux sonores suivants oscillant de 70-75 dB(A), le long de la N25 et E411, à 55-59 dB(A) sur la partie nord du périmètre. Globalement, le niveau moyen du périmètre est compris entre 60 et 65 dB(A) → « bruits courants à des bruits bruyants mais supportables ».

¹⁶² Lien : <http://www.domaineduble.com/contact.php>

¹⁶³ Identifié comme un des huit pôles commerciaux de la ville de Wavre dans le Schéma de développement Commercial ville de Wavre (2015).

¹⁶⁴ Le magasin Decathlon à Wavre, dispose d'une surface de vente de 6500 m² et un parking de 634 places.

¹⁶⁵ Le parking dédié 26 places de stationnement au covoiturage - Carpool



FIGURE 96 : NIVEAU DE BRUIT LDEN DES GRANDS AXES ROUTIERS EN 2006 – JOUR (SOURCE : APPLICATION CIGALE (GEOAPPS.WALLONIE.BE))166

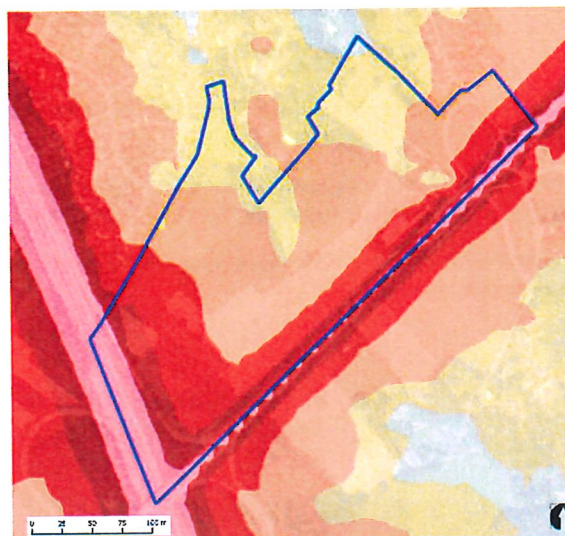


Figure 95 : NIVEAU DE BRUIT LDEN DES GRANDS AXES ROUTIERS EN 2006 – NUIT (Source : Application cigale (geoapps.wallonie.be))

Légende

□ Périimètre SOL

Niveau de bruit (dB)

55 - 59
60 - 64
65 - 69
70 - 75
> 75

Légende

□ Périimètre SOL

Niveau de bruit (dB)

50 - 54
55 - 59
60 - 64
65 - 69
>70

L'échelle de bruit associée à quelques exemples donnés à ce tableau permet d'associer certains bruits connus à leur niveau en dB(A) :

SENSATION AUDITIVE	NIVEAU SONORE DB(A)	BRUITS COUTUMIERS
Seuil d'audition	0	Silence
A peine audible	10 – 15	Forêt calme
Calme	30 - 50	Appartement dans un quartier calme, Restaurant tranquille
Bruits courants	50 – 60	Conversation normale, Musique de chambre
Bruyant mais supportable	60 – 75	Bureau, Restaurant bruyant
Bruits pénibles	80 – 85	Trafic urbain important, Concert de musique
Très difficilement supportable	100 – 110	Marteau pneumatique
Seuil de douleur	120 – 130	Banc d'essai de moteurs
	120 – 140	Avion à réaction

TABEAU 14 : NIVEAU DE RÉFÉRENCE DES BRUITS COUTUMIERS – (SOURCE : AGORA ÉTUDES D'INCIDENCES)

¹⁶⁶ Il existe un petit décalage avec les couleurs de la légende.

SCHÉMA D'ORIENTATION LOCAL - ZACC « BOULEAUX / LOUVRANGES »

Les relevés de bruit effectués en 2020 dans le cadre du rapport d'incidences environnementales¹⁶⁷ apportent un éclairage actualisé, qui confirme les tendances ci-dessus.

« La zone de l'avant-projet est bruyante à très bruyante avec des niveaux sonores compris entre 55 et 65 dB(A) en journée et de 50 à 60 dB(A) la nuit¹⁶⁸.

Des zones plus calmes sont cependant visibles au niveau des riverains situés venelle des Noyers et venelle Gaspard, au Nord du site, et au sud au droit des habitats groupés de la cité Benedi. Ceci est lié à la topographie du site.

A part les quelques îlots où on observe moins de 50 dB(A) de jour et 45 dB(A) la nuit, le bruit routier est omniprésent sur la zone d'étude. »

PROJET HOPITAL WAVRE - CARTE DE BRUIT SITUATION EXISTANTE
PERIODE DE JOUR - MAILLAGE 10 x 10m - Hauteur 4m

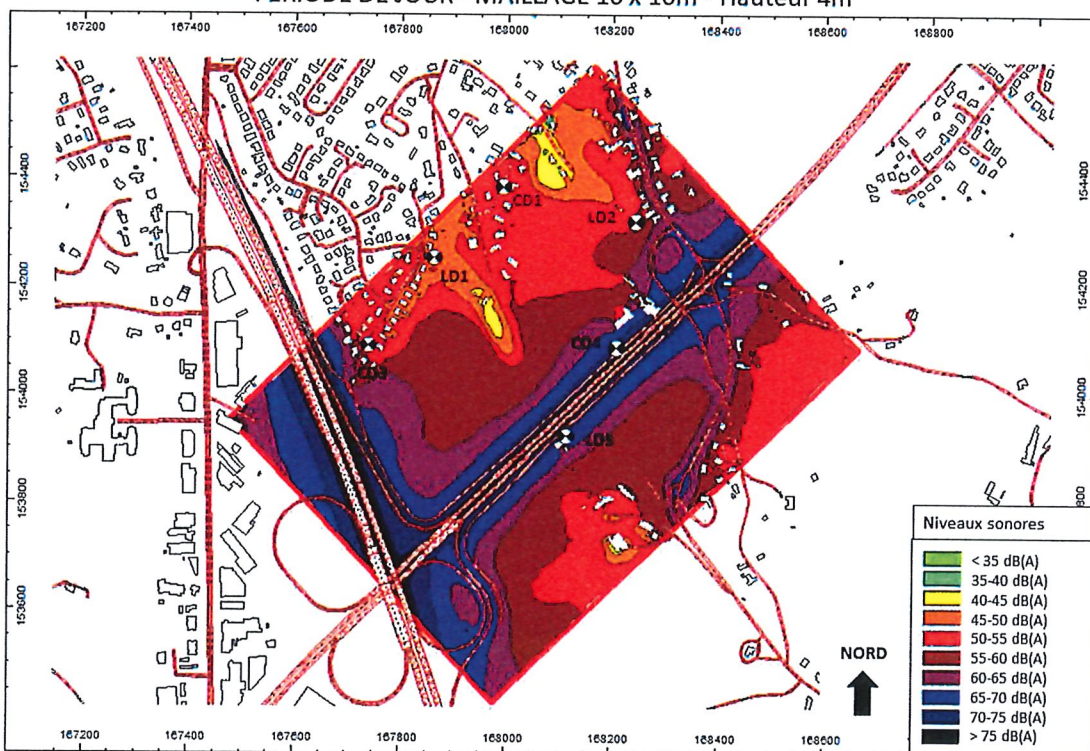


FIGURE 97 : CARTE DE MODÉLISATION DES MESURES DE BRUIT EN SITUATION DE JOUR (SOURCE ASM)

¹⁶⁷ Rapport XMU 2020, Rapport des incidences environnementales relatif à l'avant-projet de schéma d'orientation local portant sur la zone d'aménagement communal concerté (ZACC) dite « Bouleaux - Louvranges – partie nord » p. 76-77

¹⁶⁸ En ce qui concerne le trafic routier, il n'existe pas de normes en Wallonie. Néanmoins, à titre d'information, relevons que, dans le cas du trafic routier, l'OMS recommande un niveau d'exposition à l'extérieur L_{DEN} de 53 dB(A), le jour, et de 45 dB(A), la nuit.

PROJET HOPITAL WAVRE - CARTE DE BRUIT SITUATION EXISTANTE
PERIODE DE NUIT - MAILLAGE 10 x 10m - Hauteur 4m

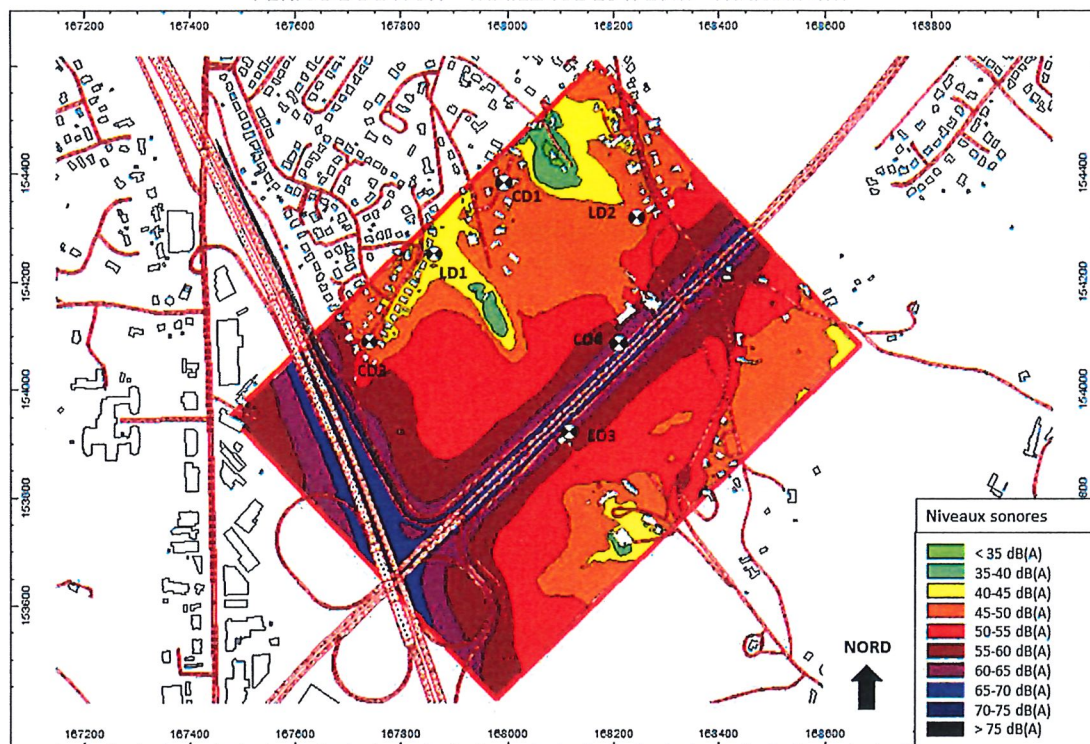


FIGURE 98 : CARTE DE MODELISATION DES MESURES DE BRUIT EN SITUATION DE NUIT (SOURCE ASM)

« En conclusion, l'environnement sonore du site est actuellement en grande partie influencé par le bruit généré par la nationale N25, puis par l'autoroute A4/E411 et, dans une moindre mesure par celui des voiries locales (chemin de Vieusart, venelle Notre Dame des Champs...) ainsi que par le trafic aérien.

A proximité de la nationale N25, l'environnement sonore peut être qualifié de très bruyant. Par contre le bruit de l'autoroute est atténué par la topographie et à un impact sonore moindre et plus diffus sur la zone d'étude. En effet, les résultats obtenus aux points les plus proches de l'autoroute A4/E411 montrent un environnement sonore peu bruyant, comme cela est le cas sur les points plus éloignés des deux voies routières (LD1 et LD2 par exemple). »

Ces cartes plus récentes permettent également de visualiser l'important effet écran créé par les bâtiments, comme on peut le voir au droit du Domaine du Blé (à proximité du point CD4), où le niveau de bruit nocturne passe directement de 55-60 dB(A) à 45-50 dB(A) derrière le bâtiment, pourtant de hauteur modeste R+1. De jour, un effet de -10 dB(A) est également identifiable, voire plus.

Ceci permet d'anticiper une incidence largement positive de la part de constructions à réaliser sur le site pour un effet bénéfique sur toutes les zones d'habitat au nord qui seraient ainsi bénéficiaires d'un écran formé par le bâti des infrastructures hospitalières et annexes.

3.3.4 CLIMAT ET QUALITÉ DE L'AIR

3.3.4.1 LE CLIMAT, LES VENTS ET L'ENSOLEILLEMENT

Wavre se situe dans la région climatique de la « Moyenne Belgique ». Dans la région, les **vents dominants** proviennent principalement de **secteur sud-ouest** (côté échangeur).

Le **périmètre** bénéficie de **bonnes conditions d'ensoleillement** puisque celui-ci est globalement dégagé. Les zones boisées génèrent certaines zones d'ombres (fonction de la saisonnalité et des heures de la journée).

3.3.4.2 LA QUALITÉ DE L'AIR ET ODEURS

Il n'existe **pas de station de mesure** de la qualité de l'air sur le territoire communal. La station de mesure télémétrique la **plus proche** est implantée rue de l'Eglise à **Corroy-le-Grand** (station TMNT02 à plus de 5 km à vol d'oiseau). Compte tenu de la distance, cette station n'est pas très représentative de la qualité de l'air locale.

A l'échelle du périmètre, il n'y a pas d'activités qui puissent impacter la qualité de l'air ambiant. Le périmètre bordant des voiries de circulation à grand gabarit, celles-ci sont éventuellement susceptibles de modifier localement la qualité de l'air via un accroissement du **dioxyde d'azote (NO₂) et des particules fines (PM₁₀)**. Il s'agit des principaux traceurs de la pollution atmosphérique liée au trafic automobile. Aucune donnée chiffrée n'est en notre possession.

3.3.5 DÉCHETS

Des **dépôts sauvages** sont parfois observés sur les abords du chemin des Charrons. Les déchets générés par le « Domaine du Blé » sont traités en interne.

3.3.6 ENERGIE

Actuellement, les besoins induits sont liés à l'exploitation du « Domaine du Blé » et à l'éclairage public. Différents points lumineux sont aménagés le long de la E411, N25 et dans une moindre mesure le long du chemin du Vieusart.

La **réglementation PEB 2017** valable depuis le 1^{er} janvier 2017 est d'application jusqu'au 31 décembre 2020. Une nouvelle réglementation PEB entrera en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2021. Les exigences PEB en vigueur constituent une étape en vue d'atteindre, à partir du 1^{er} janvier 2021, le standard **NZEB** « **NEARLY ZERO ENERGY BUILDING** » (bâtiment dont la consommation est quasi nulle). Les exigences PEB seront donc **renforcées** pour les bâtiments à construire. En 2017, les exigences PEB ont été revues notamment au niveau des valeurs U et E et de la consommation spécifique. Elles sont synthétisées dans le tableau page suivante.

→ **Pour un bâtiment neuf destiné à recevoir des activités hospitalières** les exigences 2017 à respecter sont les suivantes :

- un **niveau K** d'isolation thermique globale¹⁶⁹ ≤ 35 ;
- un **niveau E** reflétant les besoins d'énergie primaire du bâtiment compris entre 90/65.

Remarque importante : les exigences présentées ci-dessus sont à considérer à titre indicatif puisqu'il s'agit non pas d'une demande de permis d'urbanisme mais bien d'un SOL.

→ Dès lors, les nouvelles constructions devront **se soumettre à la législation en vigueur au moment des futures demandes de permis** d'urbanisme qui se feront par la suite (soit au-delà de 2021).

¹⁶⁹ Tenant compte de la compacité et de l'isolation des parois extérieures

SCHÉMA D'ORIENTATION LOCAL - ZACC « BOULEAUX / LOUVRANGES »

NATURE DES TRAVAUX SOUMIS À PERMIS			Valeurs U	Niveau K	Niveau E _w	Consommation spécifique	Ventilation	Surchauffe
			U	K	E _w	E _{spec}	V	S
Procédure AVEC responsable PEB	Bâtiment neuf ou assimilé	PER Maisons unifamiliales Appartements			65	115 kWh/m ² a n	Annexe C2	< 6.500 Kh
		PEN Bureaux Services Enseignement Hôpitaux HORECA Commerces Hébergements collectifs ...	$\leq U_{max}$ (1)	$\leq K35$ + nœuds constructifs	90/65 (2)		Annexe C3	
	I Industriel		$\leq K55$ + nœuds constructifs					
	Rénovation importante (4)		uniquement éléments modifiés				(3)	
Procédure SANS responsable PEB Déclaration PEB simplifiée	Rénovation simple, y compris Changement d'affectation chauffé > chauffé (4)		$\leq U_{max}$ (1)				(3)	
	Changement d'affectation non chauffé > chauffé (4)		des éléments modifiés et neufs	$\leq K65$ + nœuds constructifs			Annexe C2 ou C3	

(1) Exigences renforcées pour certaines parois - cf. tableau des valeurs U ci-dessous

(2) La performance de l'unité PEN est calculée au prorata des exigences (90/65) propres à chacune des parties fonctionnelles

(3) Selon l'annexe C2 ou C3, les exigences doivent être respectées pour les amenées et les extractions d'air dans les nouveaux locaux, et uniquement les amenées d'air dans les locaux existants lorsque les châssis de porte ou fenêtre sont remplacés.

(4) Cas particuliers.

- La rénovation simple ou importante d'un bâtiment industriel n'est soumise à aucune exigence PEB.

- Tout bâtiment industriel, initialement chauffé ou non chauffé pour les besoins de l'homme, qui, par changement de destination, acquiert une destination de logement individuel, de bureaux et de services ou d'enseignement, est soumis aux mêmes exigences que le changement de destination - non chauffé > chauffé (niveau K, valeur U et ventilation).

FIGURE 99 : EXIGENCES PEB 2017 PAR NATURE DE TRAVAUX – (SOURCE : SITE ENERGIE SPW)

3.3.7 ÊTRE HUMAIN

3.3.7.1 LES SITES SEVESO

Aucun site SEVESO (seuil bas et seuil haut) n'est implanté sur et aux abords du périmètre (rayon de plus de 10km).

3.3.7.2 ACCESSIBILITÉ DES SERVICES DE SECOURS

Wavre dépend de la zone de secours « Brabant wallon », qui couvre 27 communes. La commune comporte un poste de secours¹⁷⁰ qui est actuellement situé à proximité immédiate du périmètre sur la N4 chaussée de Namur au n° 115.

Un projet de relocalisation est actuellement à l'étude sans qu'un choix définitif n'ait été arrêté quant à un nouveau site.

3.3.7.3 SÉCURITÉ SUR LE PÉRIMÈTRE ET À SES ABORDS

Le périmètre est actuellement libre d'accès. Le périmètre n'est pas éclairé la nuit. Il en va de même pour le chemin des Charrons, exception faite de la section sud-est qui profite de l'éclairage de la bretelle d'accès à la E411.

Hormis, les clients du « Domaine du Blé » et les quelques promeneurs empruntant le chemin des Charrons ou la venelle Gaspard, l'activité humaine sur le périmètre est limitée. Pour l'heure, aucun contrôle social n'est assuré à la fois sur et aux abords du périmètre.

3.3.7.4 SANTÉ ET QUALITÉ DE VIE

La qualité de vie d'un site est une notion assez subjective qui tient compte de nombreux facteurs : localisation, qualité paysagère, etc.

Les abords du périmètre ne comportent actuellement pas d'aménagements récréatifs ou de détente. S'agissant de l'ambiance sonore, nous renvoyons le lecteur au paragraphe « environnement sonore et vibratoire ». Pour rappel, nous nous situons à proximité de deux grands axes de circulation.

3.3.8 RÉSEAUX ET INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

3.3.8.1 LE PLAN D'ASSAINISSEMENT PAR SOUS-BASSIN HYDROGRAPHIQUE (PASH)

Pour l'assainissement des eaux, la commune de Wavre dépend du PASH du sous-bassin de le Dyle. Le périmètre est repris en zone d'assainissement collectif de 2.000 EH et plus (Equivalent – Habitant).

Le périmètre ne génère actuellement aucune eau usée. Le PASH ne renseigne pas la présence d'un égouttage gravitaire existant qui traverse le périmètre. Des canalisations de récolte des eaux usées (réseau gravitaire) sont notamment localisées au nord du périmètre (Venelles des Amandiers, aux Bouleaux Gaspard et des Platanes ainsi que le long des chemins Louvranges et de Vieusart). Aucun réseau n'est recensé le long du chemin des Charrons (sud et ouest du périmètre).

Le réseau d'égouttage amène les eaux à la station d'épuration Basse-Wavre¹⁷¹ qui dispose d'une capacité de 201.000 EH A titre indicatif, celle-ci est gérée par l'Intercommunale du Brabant Wallon (inBW).

¹⁷⁰ Chaussée de Namur, 115. Lien : <https://brabant-wallon.secourspompiers.be/casernes/wavre-1563>

¹⁷¹ Elle est implantée le long de la Dyle.

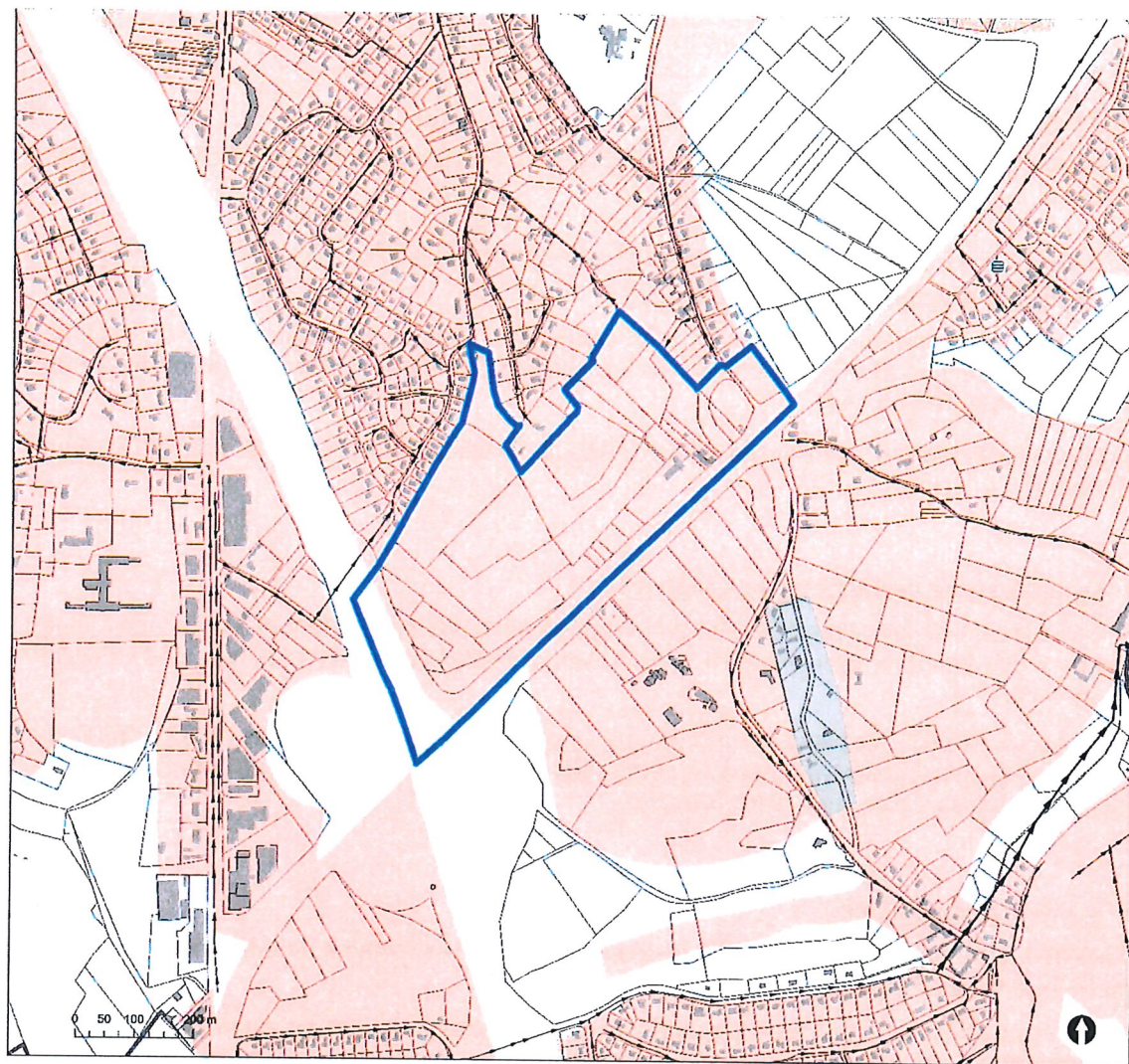


FIGURE 100 : RÉGIME D'ASSAINISSEMENT ET STATION D'ÉPURATION
 (SOURCE : PORTAIL DE LA SOCIÉTÉ PUBLIQUE DE GESTION DE L'EAU (WWW.SIG.SPGE.BE))

légende

- Périmètre SOL
- RESEAU D'EGOUTTAGE**
- Egout gravitaire
- > Collecteur gravitaire
- »»»»» Egout sous pression
- »»»»» Collecteur sous pression
- PASH**
- Assainissement collectif
- Assainissement autonome
- Assainissement transitoire

3.3.8.2 ALIMENTATION EN EAU DE DISTRIBUTION

L'alimentation en eau est gérée par l'inBW (Intercommunale du Brabant Wallon). Le chemin de Vieusart, ou encore le chemin des Charrons sont desservis par des conduites d'eau. Les canalisations présentent des diamètres différents.

Deux bouches incendie sont également implantées le long du chemin des Charrons.

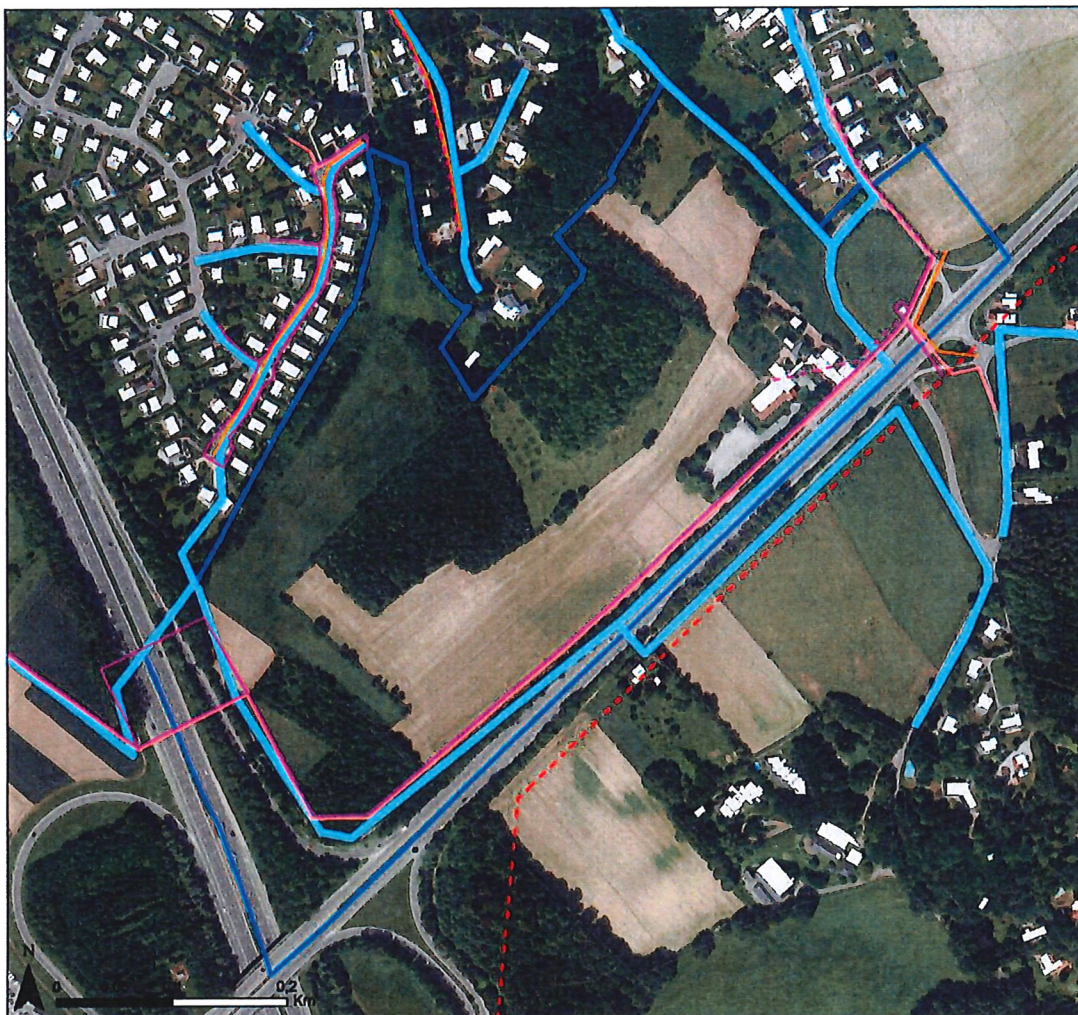


FIGURE 101 : RÉSEAU DE DISTRIBUTION D'EAU ET RÉSEAU DE DISTRIBUTION D'ÉLECTRICITÉ
(SOURCE : INTERCOMMUNALE DU BRABANT WALLON- RÉGIE DE DISTRIBUTION D'ÉLECTRICITÉ DE WAVRE)

Légende

- Périmètre SOL
- Réseau de distribution électricité**
 - Cable basse tension souterrain
 - ... Cable basse tension aérien
 - Cable éclairage public souterrain
 - Cable signalisation souterrain
- Réseau de distribution eau**
 - Réseau de distribution eau
- Ligne haute tension plan de secteur**
 - .. Ligne HT en projet
 - Ligne HT existante

Nb : Une carte des réseaux est également reprise en Annexe.

3.3.8.3 RÉSEAUX DE TRANSPORT ET DE DISTRIBUTION D'ÉNERGIE

Dans la commune, le réseau de distribution d'électricité est géré par la **Régie de distribution d'électricité** (REW, Réseau des énergies de Wavre). Le chemin des Charrons est alimenté en électricité par un réseau basse tension. Différents autres câbles sont présents aux abords du périmètre. Les réseaux convergent vers le poste électrique implanté au niveau de l'intersection entre les chemins de Vieusart et des Charrons. Les réseaux sont majoritairement implantés en souterrain.

Une ligne à haute tension Elia est présente de l'autre côté de la N25 à hauteur du chemin du Forgeron, en bordure sud du périmètre, à l'extérieur de celui-ci.

Pour l'heure, le **projet de ligne haute tension aérienne** qui s'implanterait de l'autre côté de la N25 est abandonné (Cf. Plan de secteur - WalOnMap) – Celui-ci se situe en dehors de notre périmètre.

Sur base des indications préalables reçues, le Chemin des Charrons en direction de la N4 est apte à accueillir différents raccordements des impétrants (conduite gaz moyenne pression disponible à son débouché sur la N4 chaussée de Namur par exemple).

3.3.8.4 RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

Concernant la couverture en **téléphonie mobile**, la ville de Wavre est couverte par les **3 opérateurs mobiles** : Telenet (Base), Orange et Proximus qui mettent à disposition des habitants un réseau 4G (Source : www.speed.be). Deux sites d'antennes le sont localisés à l'ouest (n°1 sur la figure ci-dessous) et au sud-ouest du périmètre (n°2 sur la figure ci-dessous).

Site Antennes de l'IBPT

Légende | Recherche d'un site | Partage de sites | Exposition aux ondes | Liste des données | Cadastre

1.
Site sélectionné: 2160
Materiaux L&M S.A. Chaussée de Namur 150 1300 Wavre
Statut: Opérationnel
Coordonnées: 4.61606 E / 50.6964 N Lambert: X: 167475 / Y: 154010 m
Antennes:
1. Proximus: 10WSU_00
2.
Site sélectionné: 3087
E411 exit 8 N25 1300 Wavre
Statut: Opérationnel
Coordonnées: 4.61937 E / 50.69317 N Lambert: X: 167710 / Y: 153651 m
Antennes:
1. Telenet: SBW4554E
2. Orange Belgium: 210W1,5

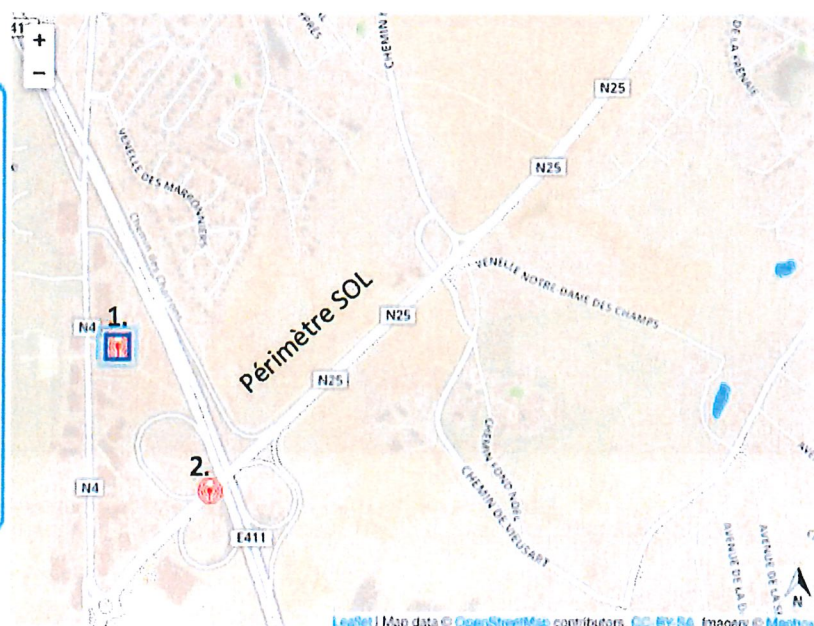


FIGURE 102 : LOCALISATION DES SITES D'ANTENNES ÉMETTRICES - (SOURCE : CADASTRE DES SITES D'ANTENNES IBPT)

Après intervention, le Chemin des Charrons devra être le porteur d'un itinéraire pour les modes actifs, et il devra servir accessoirement de chemin de service pour la maintenance des infrastructures qui y sont installées.

3.3.9 CONCLUSION RELATIVE À L'ENVIRONNEMENT HUMAIN

❖ AU NIVEAU DE LA MOBILITÉ :

- ➔ Le **Plan Provincial de Mobilité** ne propose aucune mesure pour le périmètre. Il souligne le manque de liaison Est-ouest pour relier entre eux les pôles urbains du Brabant Wallon ;
- ➔ Le **Plan Communal de Mobilité** (PCM) n'avance aucune mesure particulière pour ce périmètre. À l'échelle de la Ville de Wavre, celui-ci entend permettre la mise en œuvre du **contournement nord**¹⁷². Celui-ci va permettre une nouvelle connexion **N257** et **N25** ;
- ➔ Les réflexions du PCM portent notamment sur la nécessité :
 - De **dissuader** les **automobilistes** wavriens d'emprunter "**systématiquement la voiture** pour toutes les distances". Comment ? En favorisant la mobilité douce et les déplacements à pied, notamment via la création de nouveaux cheminements cyclables et pédestres sécurisés ;
 - D'**améliorer le réseau de transports en commun**.
- ➔ Le **Schéma Directeur Cyclable Wallon** (SDCW) précise que le **chemin de Vieusart** constitue une « **liaison entre pôle** » (est du périmètre). Il permet notamment de rejoindre d'une part, le centre urbain de Wavre, et d'autre part le centre urbain de Louvain-la-Neuve ;
- ➔ Même si des **chemins** et **sentiers existent**, les conditions de circulation des piétons et PMR apparaissent limitées ;
- ➔ Situé à l'**est** de la **E411**, de la **N4**, le long de la **N25**, ou encore à l'**ouest** de la **N243**, le périmètre semble **facilement accessible en voiture**. Cependant, « l'**accès** »¹⁷³ se limite au **chemin de Vieusart** et à la **N25** (intersection de cette dernière avec le chemin de Vieusart) ;
- ➔ Le périmètre jouxte l'**échangeur n°8**¹⁷⁴ et permet de connecter l'E411, aux **N25** et **N4**. Au niveau de cette infrastructure, le mouvement en sens sud-nord vers la **N4** côté ouest n'est pas aménagé ;
- ➔ Les **flux de circulation**¹⁷⁵ montrent une arrivée importante depuis Grez-Doiceau via la **N25** (près de 2000 evp/h)¹⁷⁶, complétée par 280 evp/h au chemin de Vieusart, depuis Vieusart (± 200) et Wavre (± 80 evp/h) à la période de pointe du matin. Ce constat est inversé à la pointe du soir - arrivée importante depuis le giratoire du Décathlon et Namur (**N4**) - ;
- ➔ Des **poches de stationnement** en lien avec l'exploitation du « **Domaine du Blé** » sont observées. Il s'agit d'un stationnement à **usage privé** ;
- ➔ Le **périmètre ne bénéficie pas d'une très bonne desserte** en transports en commun, mais la proximité relative des gares de Louvain-la-Neuve et de Wavre est à considérer. Des lignes de bus scolaire desservent les abords de ce territoire.
- ➔ La Wallonie développe sa **vision FAST** visant à augmenter de manière importante les parts modales de la marche, du vélo et des transports en commun, ainsi que le taux de remplissage des véhicules automobiles. Le PCM de Wavre est antérieur à cette vision, mais elle est évidemment aussi d'application comme orientation à suivre.

¹⁷² En mai 2019, le fonctionnaire délégué de la Région wallonne a octroyé le permis pour la réalisation de cette infrastructure routière

¹⁷³ A nuancer compte tenu de l'inoccupation des lieux. Il s'agit de l'accès carrossable permettant de rejoindre le « **Domaine du Blé** ».

¹⁷⁴ Ou de Louvranges

¹⁷⁵ Différents comptages de circulation ont été menés le 12 mars 2019 aux pointes du matin et du soir le long de la **N25**

¹⁷⁶ Equivalent véhicule par heure

AU NIVEAU DES DOMAINES SOCIAL & ÉCONOMIQUE

- Le périmètre est principalement localisé au sein du secteur statistique dénommé « **Louvranges Bois du Val** ». Celui-ci dispose d'une **densité de population relativement faible**, de l'ordre de 3,74 hab./ha contre 7,93 hab./ha pour Wavre (ensemble des secteurs statistiques)¹⁷⁷. Elle s'explique par la présence d'infrastructures routières et la présence d'un pôle commercial et d'activité le long de la N4 ;
- À l'exception du « **Domaine du Blé** », **aucune activité commerciale¹⁷⁸ ou économique** n'est recensée sur et aux abords immédiats du périmètre. Le « Domaine du Blé » comprend un hôtel, deux restaurants, un bar et une terrasse extérieure, utilisés comme espace d'événements ;
- **Aucun service public ou équipement communautaire** n'est présent sur le périmètre. **En revanche**, est implanté l'**espace culturel** Columban de l'autre côté de la N25. Le long de la chaussée de Namur -N4- est localisé la clinique du Bois de la Pierre qui est une structure de 224 lits spécialisée dans la réadaptation.

AU NIVEAU DE L'ENVIRONNEMENT SONORE & VIBRATOIRE

- L'ambiance sonore est **influencée** par le **trafic automobile** induit par les **infrastructures autoroutières et routières**. La cartographie indique les niveaux sonores suivants oscillant de 70-75 dB(A), le long de la N25 et E411, à 55-59 dB(A) sur la partie nord du périmètre. Globalement, le niveau moyen du périmètre est compris entre 60 et 65 dB(A) → « **bruits courants à des bruits bruyants mais supportables** ».
- Ponctuellement, **l'exploitation du « Domaine du Blé »** est susceptible de générer des gênes acoustiques en lien avec les événements extérieurs organisés ou le bruit de la musique. Cependant, les implications sonores ne sont pas connues étant donné qu'aucune mesure n'a été réalisée.

❖ AU NIVEAU DU CLIMAT & DE LA QUALITÉ DE L'AIR

- Le **périmètre** bénéficie de **bonnes conditions d'ensoleillement** puisque celui-ci est globalement dégagé. Les **fronts végétaux** qui se développent sur les pourtours ont un impact local en matière d'**ombres portées** ;
- Le périmètre bordant des voiries de circulation à grand gabarit, celles-ci sont éventuellement susceptibles de modifier localement la qualité de l'air via un accroissement du **dioxyde d'azote** (NO₂) et des **particules fines** (PM₁₀). Il s'agit des principaux traceurs de la pollution atmosphérique liée au trafic automobile. Aucune donnée chiffrée n'est en notre possession.

❖ AU NIVEAU DES DÉCHETS

- De notre analyse, il ressort que des **dépôts sauvages** sont parfois observés sur les abords du chemin des Charrons. Les déchets générés par le « Domaine du Blé » sont traités en interne.

¹⁷⁷ Les données issues du census de 2011 n'ont malheureusement faits l'objet d'aucune actualisation

AU NIVEAU DE L'ÉNERGIE

- Les besoins énergétiques actuels proviennent de l'exploitation du « Domaine du Blé » et de l'exploitation du réseau routier – E411, N25 et chemin de Vieusart → éclairage le long des infrastructures de communication ;
- Les nouvelles constructions devront **se soumettre à la législation en vigueur au moment des futures demandes de permis** d'urbanisme qui se feront par la suite.

AU NIVEAU DE L'ÊTRE HUMAIN

- **Aucun site SEVESO¹⁷⁹** (seuil bas et seuil haut) n'est implanté sur et aux abords du périmètre (rayon de plus de 10km) ;
- Un **poste de secours¹⁸⁰** est situé à **proximité immédiate du périmètre sur la N4 chaussée de Namur** ;
- Le périmètre est actuellement **libre d'accès**. Hormis, les clients du « Domaine du Blé » et les quelques promeneurs empruntant les chemins et sentiers recensés, **l'activité humaine** sur le périmètre est limitée au trafic agricole. Pour l'heure, aucun contrôle social n'est assuré à la fois sur et aux abords du périmètre.

AU NIVEAU DES RÉSEAUX ET INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

- Au plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique (PASH), le périmètre est repris en **zone d'assainissement collectif de 2.000 EH et plus** (Equivalent – Habitant) ;
- Le PASH ne renseigne pas la présence d'un **égouttage gravitaire existant** au sein du **périmètre**. Les premières canalisations de récolte des eaux usées (réseau gravitaire) sont localisées au nord du périmètre (Venelles des Amandiers, aux Bouleaux Gaspard et des Platanes ainsi que le long des chemins Louvranges et de Vieusart) ;
- L'**alimentation** en eau est gérée par l'**inBW** (Intercommunale du Brabant Wallon). Le chemin de Vieusart, ou encore le chemin des Charrons sont desservis par des conduites d'eau. Les canalisations présentent différents diamètres ;
- Le chemin des Charrons est alimenté en électricité par un **réseau basse tension**. Un **poste électrique** est implanté au niveau de l'intersection entre les chemins de Vieusart et des Charrons.

¹⁷⁹ La directive Seveso est le nom générique d'une série de directives européennes qui imposent aux États membres de l'Union européenne d'identifier les sites industriels présentant des risques d'accidents majeurs, appelés « sites Seveso », et d'y maintenir un haut niveau de prévention

¹⁸⁰ Chaussée de Namur, 115. Lien : <https://brabant-wallon.secourspompiers.be/casernes/wavre-1563>

3.4 ENVIRONNEMENT NATUREL

3.4.1 FAUNE & FLORE

3.4.1.1 LOI SUR LA CONSERVATION DE LA NATURE

La Loi de la Conservation de la Nature du 12 juillet 1973 prévoit différents types de statuts de zones protégées pour les zones centrales : la réserve naturelle domaniale (RND), la réserve naturelle agréée (RNA), la réserve forestière (RF), la zone humide d'intérêt biologique (ZHIB), ainsi que la cavité souterraine d'intérêt scientifique (CSIS).

En dehors des statuts, il n'y existe, en principe, pas d'autres statuts de protection officiels. Au sein du périmètre et dans un rayon de plus de 5 km, il n'existe **aucun site protégé au sens de la Loi de la Conservation de la Nature**¹⁸¹.

3.4.1.2 ZONE NATURA 2000

Le périmètre ne se situe pas au sein d'un site Natura 2000.

A environ 1,5 km de l'extrémité sud-ouest du périmètre, est recensé le site Natura 2000 de la « Vallée de la Dyle » à Ottignies (BE 31006). Selon le portail de « *La Biodiversité en Wallonie* », ce site est « *constitué de 3 zones principales : le massif des Bois de Lauzelle et du Stocquois, le massif du Bois des Rêves, et une zone constituée du Marais de Limelette et de terrasses alluviales de la Dyle. Les formations forestières dominant le site sont les forêts des métaclimax des hêtraies acidophiles et neutrophiles atlantiques. Dans les zones situées sur les sols les plus pauvres apparaissent des boulaies et des chênaies-boulaies à molinie. Les fonds de vallée abritent quant à eux certains habitats forestiers des sols plus humides, qu'il s'agisse de chênaies-frênaies, de forêts alluviales ou marécageuses. Il est à noter le très grand intérêt des zones de suintements à sphaignes dans le Bois de Lauzelle. Ces différents milieux forestiers constituent notamment l'habitat du pic mar et du pic noir. Les fonds de vallée et les zones marécageuses du site abritent en outre une série de milieux non forestiers : cours d'eau et étangs, mégaphorbiaies, magnocaricaies et roselières, qui constituent l'habitat d'une série d'oiseaux et du Maillot de Desmolin. Il convient enfin de souligner l'importance des fragments de landes dispersés dans le site, ces habitats étant devenus très rares en Brabant Wallon* »¹⁸².

Il couvre une superficie de 304.1458 ha.

3.4.1.3 SITES DE GRAND INTÉRÊT BIOLOGIQUE : SGIB

L'**inventaire des SGIB** a pour but de recenser (identifier, localiser et décrire) les espaces naturels ou semi-naturels terrestres ou aquatiques remarquables en Wallonie. Il rationalise le recueil et la gestion de nombreuses données biologiques (faune, flore, habitats) et constitue un outil fondamental de la connaissance scientifique du patrimoine naturel.

Un SGIB correspond à unité géographique englobant un ensemble d'unités d'habitat ou de biotope homogènes adjacentes ou relativement proches (de l'ordre de 500 à 600 m maximum, pour autant que la réalité terrain assure une certaine « continuité », par exemple, des sites localisés dans un même bassin versant, sites ouverts non isolés les uns des autres par une matrice difficilement pénétrable par les espèces, etc.).

¹⁸¹ Consultation de l'application patrimoine naturel du geoportail.wallonie.be

¹⁸² Lien : <http://biodiversite.wallonie.be/fr/be31006-vallee-de-la-dyle-a-ottignies.html?IDD=402653834&IDC=2892>

Au sein du périmètre du périmètre visé et sur ses abords immédiats, il n'existe aucun SGIB.



FIGURE 103 : LOCALISATION DU SITE NATURA 2000 ET DES SGIB À PROXIMITÉ DU PÉRIMÈTRE
(SOURCE : PORTAIL DE LA BIODIVERSITÉ EN WALLONIE : BIODIVERSITE.WALLONIE.BE)

Légende

- Limite communale
- Périmètre SOL
- SGIB
- Zones Natura 2000

Dans un rayon de 3.000 m, 4 SGIB sont recensés.

Code	Référence figure	Nom	Superficie (en ha)	Distance par rapport au centre du périmètre
2869	1.	Lande du Bois de la Pierre	2,92 ha	± 1.100 m
2870	2.	Talus de la Chaussée de Namur, dans sa traversée du Bois de Villers	0,60 ha	± 1.600 m
2891	3.	Marais de la ruelle à l'Buse	1,84 ha	± 1.750 m
219	4.	Bois de Lauzelle	231,88 ha	± 2.900 m

TABLEAU 15 : LISTE DES SGIB LOCALISÉS DANS UN RAYON DE 3.000 M – (SOURCE : AGORA)

3.4.1.4 ARBRES ET HAIES REMARQUABLES

Au sein du périmètre et ses abords (rayon de 1.000m), aucune haie ou groupe d'arbres remarquables n'est recensé.

3.4.1.5 BORDS DE ROUTE ET FAUCHAGE TARDIF

La commune de Wavre est signataire de la Convention « Bords de route » dans le cadre de l'opération « Bords de route – fauchage tardif ». Sur la partie est du périmètre, une section du chemin de Vieusart est gérée en fauchage tardif.

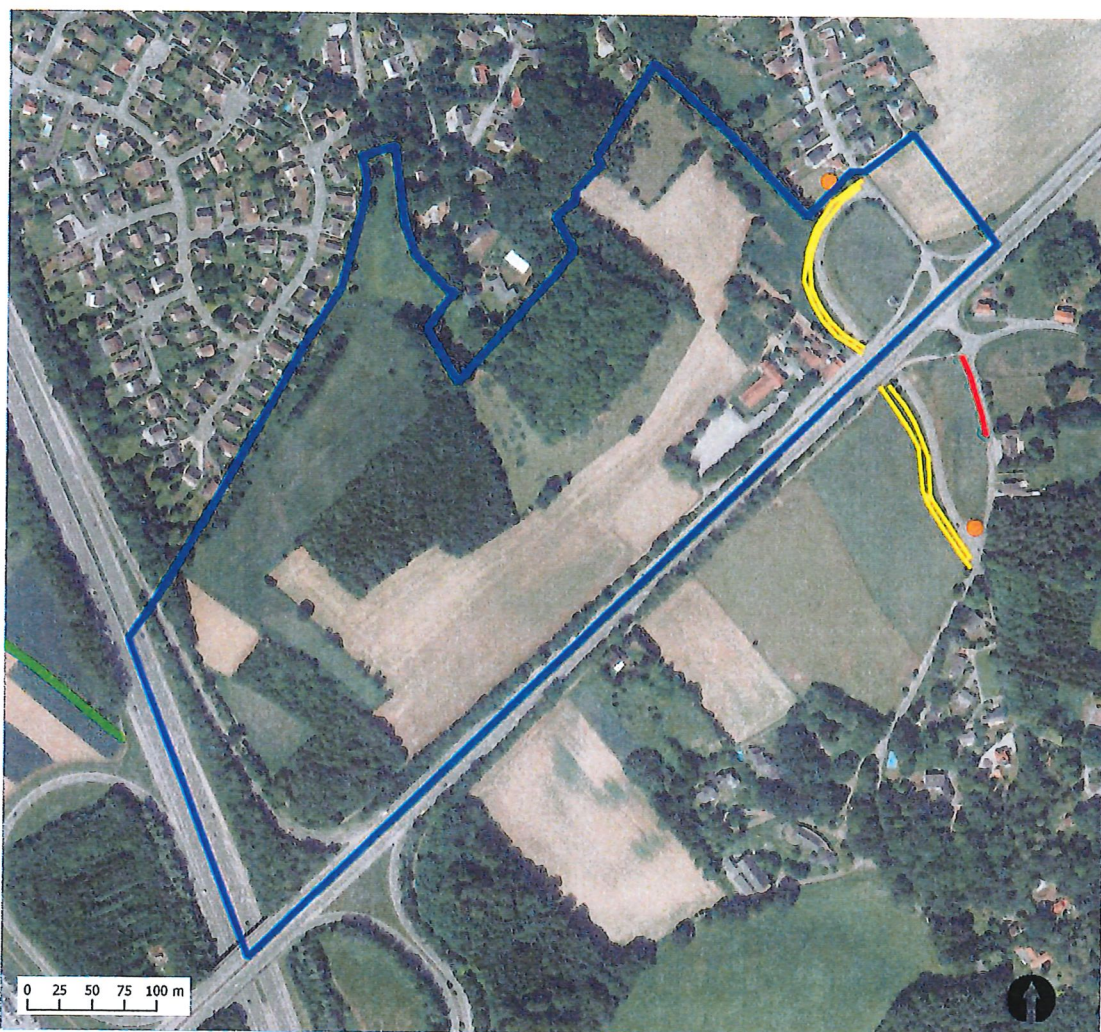


FIGURE 104 : LOCALISATION DES ARBRES, GROUPES ET ALIGNEMENTS D'ARBRES REMARQUABLES AINSI QUE LES BORDS DE ROUTE EN FAUCHAGE TARDIF – (SOURCE : GEOPORTAIL.WALLONIE.BE)

Légende

- Périmètre SOL
- Arbres remarquables
- Haies remarquables
- Emplacement des panneaux fauchage tardif
- zone de fauchage tardif avec bandes de sécurité
- zone de fauchage tardif sans bandes de sécurité
- zone de fauchage tardif - ramassage

3.4.1.6 MILIEUX BIOLOGIQUES OBSERVÉS SUR LE PÉRIMÈTRE

Le périmètre est principalement constitué de :

- **Zones de prairies/cultures** qui, selon le système de rotation appliqué, peut se trouver d'une année à l'autre en cultures sarclées (maïs, blé, etc.) ou en jachère. Ces parcelles présentent une **faible diversité biologique**, mais constituent des zones de nourrissage pour un certain nombre d'espèces animales (petits mammifères, oiseaux, etc.), et ce particulièrement en hiver. Les jachères comprennent des plantes qui peuvent monter en graine et attirer divers oiseaux ou autres espèces animales ;
- **Zones boisées et/ou haies** : arbres et arbustes. Elles peuvent constituer des **zones de refuge ou des ressources de nourriture** pour la faune. De manière générale, ces zones ne présentent **pas un intérêt biologique particulier**. Le bois de châtaigniers au nord du site présente des éléments paysagers intéressants.

Les champs et leurs bordures constituent des refuges pour la flore et pour de nombreux invertébrés, dont les auxiliaires de cultures (carabidés, pollinisateurs, etc.). Ils offrent des habitats propices à la nidification de l'avifaune et d'importantes ressources alimentaires, notamment en invertébrés pour les jeunes oiseaux.

En période hivernale, les cultures non récoltées et les bords de champs fournissent des graines aux oiseaux plus sédentaires (perdrix, bruant jaune, pinson des arbres, etc.) ou aux oiseaux de passage (bruant des roseaux, mouette rieuse, héron cendré etc.). En outre, ces milieux ont également une fonction d'abri contre les intempéries et les prédateurs, particulièrement à la mauvaise saison quand plus aucun autre refuge n'est disponible dans les étendues agricoles.

3.4.2 SOLS/SOUS-SOLS, EAUX SOUTERRAINES ET EAUX DE SURFACE

3.4.2.1 SITUATION DE FAIT

3.4.2.1.1 SOUS-SOL

a) RELIEF

Le périmètre se situe sur un **plateau d'altitude moyenne**. Plus précisément, il se localise de part et d'autre des vallées de la Dyle (en direction de Wavre au nord) et de la Louvrance (au sud).

Le relief du périmètre est marqué :

- Par les remblais dus à la construction de la E411 et la N25 (ouest et sud du périmètre) ;
- Par une certaine déclivité en direction nord/sud vers les quartiers résidentiels (Les Bouleaux/Bruyère Sainte-Anne). Ainsi, on note une différence de niveau de +/- 27,5 mètres entre l'extrémité sud-ouest et la pointe nord. Les courbes de niveau et les pentes sont reprises sur la figure ci-après :

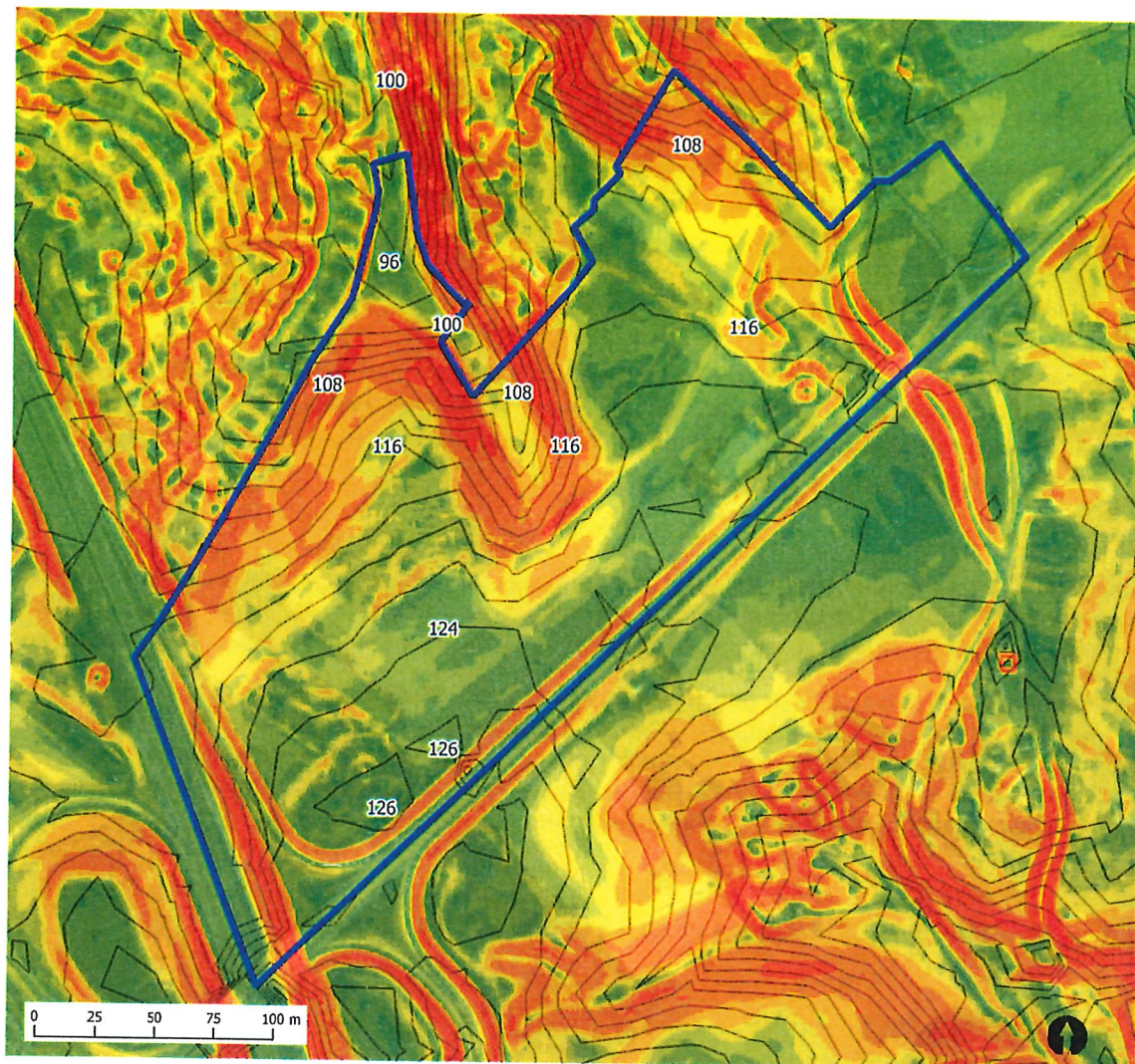









FIGURE 105 : RELIEF ET CLASSES DE PENTES SUR ET AUX ABORDS DU PÉRIMÈTRE
(SOURCE : GEOPORTAIL.WALLONIE.BE)

Légende

-  Périètre SOL
-  Courbes de niveau
- Pentes (%)**
-  <4%
-  Entre 4% et 8%
-  Entre 8% et 14%
-  Entre 14% et 39%
-  >39%

b) CONTEXTE GÉOLOGIQUE

Selon la carte des principaux sols de Wallonie, le périmètre comporte principalement **des sols limoneux à drainage naturel favorable**. Dans le sud-ouest du périmètre, les sols sablo-limoneux disposent d'un **drainage modéré ou imparfait**. Une poche de sols sableux ou limoneux-sableux à drainage naturel excessif ou légèrement excessif est observée.

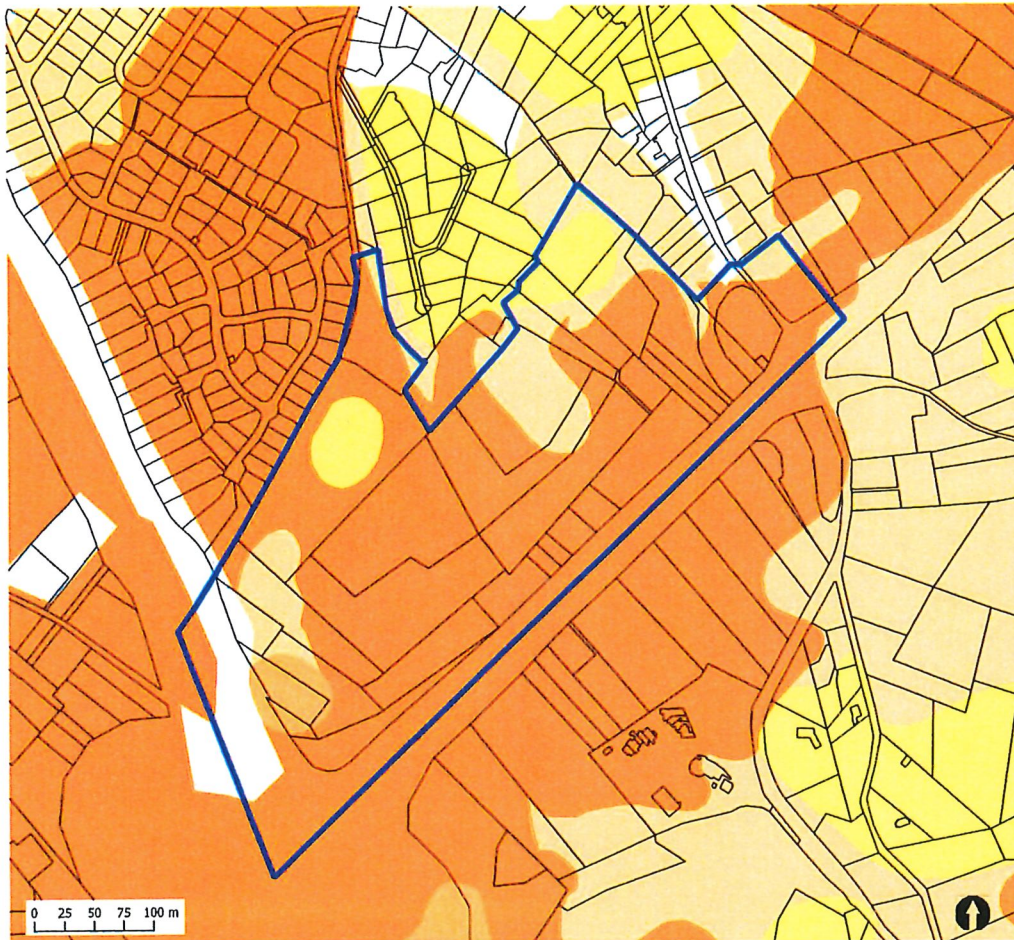


FIGURE 106 : PRINCIPAUX TYPES DE SOLS AU NIVEAU DU PÉRIMÈTRE – (SOURCE : GEOPORTAIL.WALLONIE.BE)

Légende

Périètre SOL

Types de sol

- Sols artificiels ou non cartographiés
- Sols limoneux à drainage naturel favorable
- Sols limono-caillouteux à charge de silice ou de gravier ou de conglomérat et à drainage naturel principalement favorable

- Sols sableux ou limono-sableux à drainage naturel excessif ou légèrement excessif
- Sols sablo-limoneux à drainage naturel principalement favorable
- Sols sablo-limoneux à drainage naturel principalement modéré ou imparfait

Il n'existe aucune sablière ou carrière en exploitation au sein de la commune et, par conséquent, à proximité du périmètre. Étant donné l'absence de calcaire dans cette partie de la Wallonie, l'Atlas du Karst ne relève pas non plus de phénomènes karstiques (sites karstiques¹⁸³ et écoulements souterrains).

¹⁸³ Massif calcaire dans lequel l'eau a creusé de nombreuses cavités

3.4.3 EAUX DE SURFACE, EAUX PLUVIALES ET EAUX DE DISTRIBUTION

3.4.3.1 RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE

Le périmètre fait intégralement partie du **sous-bassin hydrographique de la Dyle-Gette** (superficie de 947 km²), affluent de l'Escaut. Il est plus précisément localisé **sur le flanc sud de la vallée de la Dyle**, qui s'écoule à **environ 2.000 m au nord du périmètre**.

Le périmètre se trouve dans le **bassin versant** de la Dyle.

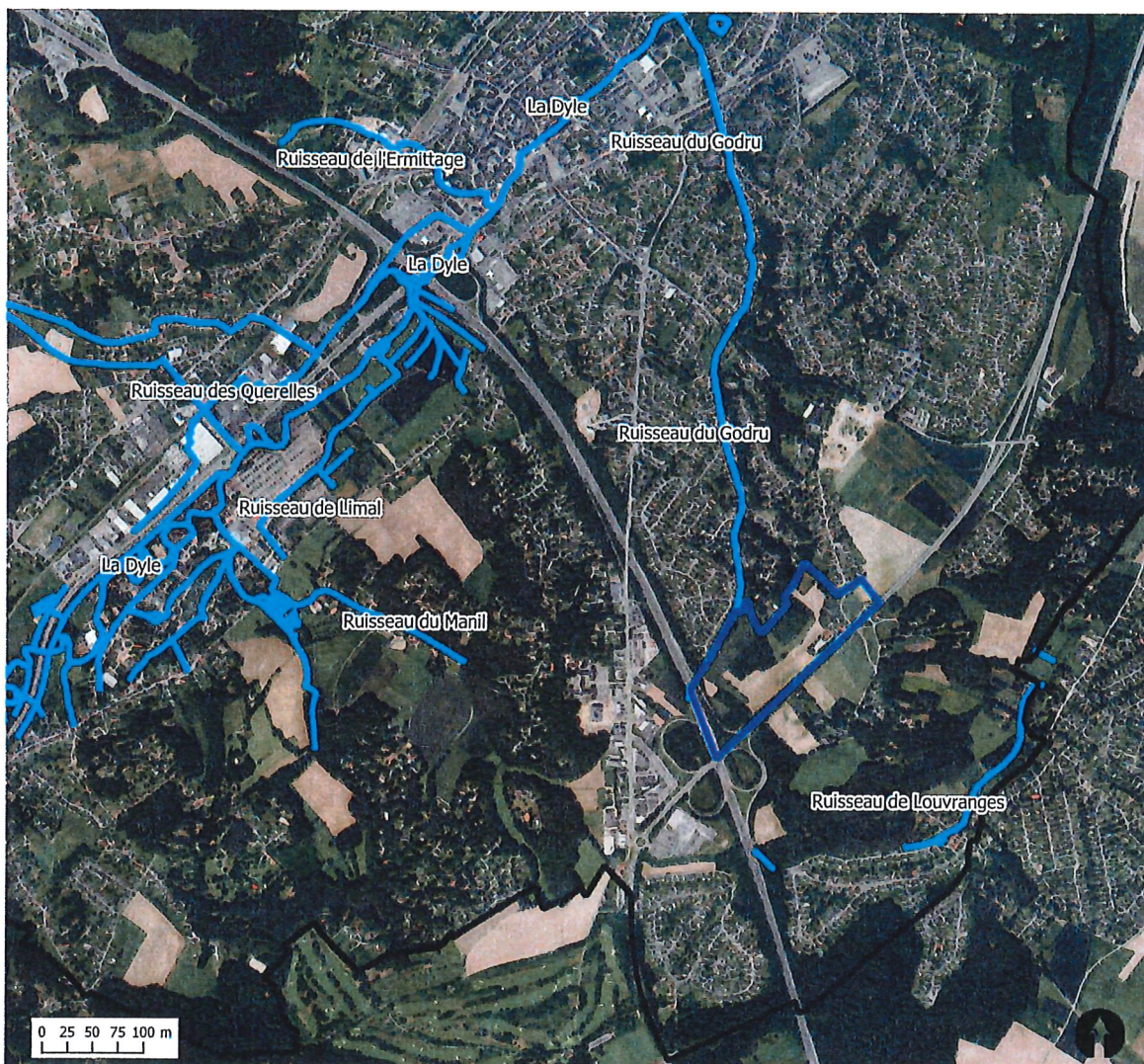





FIGURE 107 : RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE AUTOUR DU PÉRIMÈTRE – ORTHOPHOTOPLAN 2018
(SOURCE : APPLICATION CIGALE (GEOAPPS.WALLONIE.BE))

Légende

-  Limite communale
-  Périmètre SOL
-  Réseau hydrographique

La consultation de l'Atlas des cours d'eau non navigables ne renseigne **aucun cours d'eau sur le périmètre**. En outre, **aucun plan d'eau de surface permanent** n'est non plus recensé.

Les cours d'eau non navigables **les plus proches** sont (cf. figure ci-dessus) :

- Le ruisseau de Godru, affluent de la Dyle est situé à ± 900 m au nord ;
- Le ruisseau de Louvrange, affluent de la Dyle est situé à ± 1.000 m à l'est. Il ne reprend pas les eaux du périmètre puisqu'il se situe de l'autre côté de la N25.

Précisons qu'un cours d'eau non classé est recensé au nord du périmètre. Celui-ci s'écoule le long de la Venelle des Amandiers et du Chemin de Louvranges.

3.4.3.2 RISQUES D'INONDATION PAR DÉBORDEMENT DE COURS D'EAU

Les eaux pluviales s'écoulent selon des axes préférentiels. Ces ruissellements peuvent entrainer des coulées de boues dans le cas de très fortes pluies. Les risques de développement d'axes de ruissellement sont repris sur la carte du ruissellement concentré.

Le périmètre est bordé par des **potentiels axes de ruissellement concentré**. Un axe de ruissellement à risque faible borde le sud du périmètre et le traverse à l'est. Au niveau du bord nord-est du périmètre, ce risque de ruissellement devient plus important. A l'ouest, le périmètre est bordé par un risque moyen. Le périmètre présente également un risque de ruissellement concentré faible du centre au nord, à proximité du ruisseau de Godru.

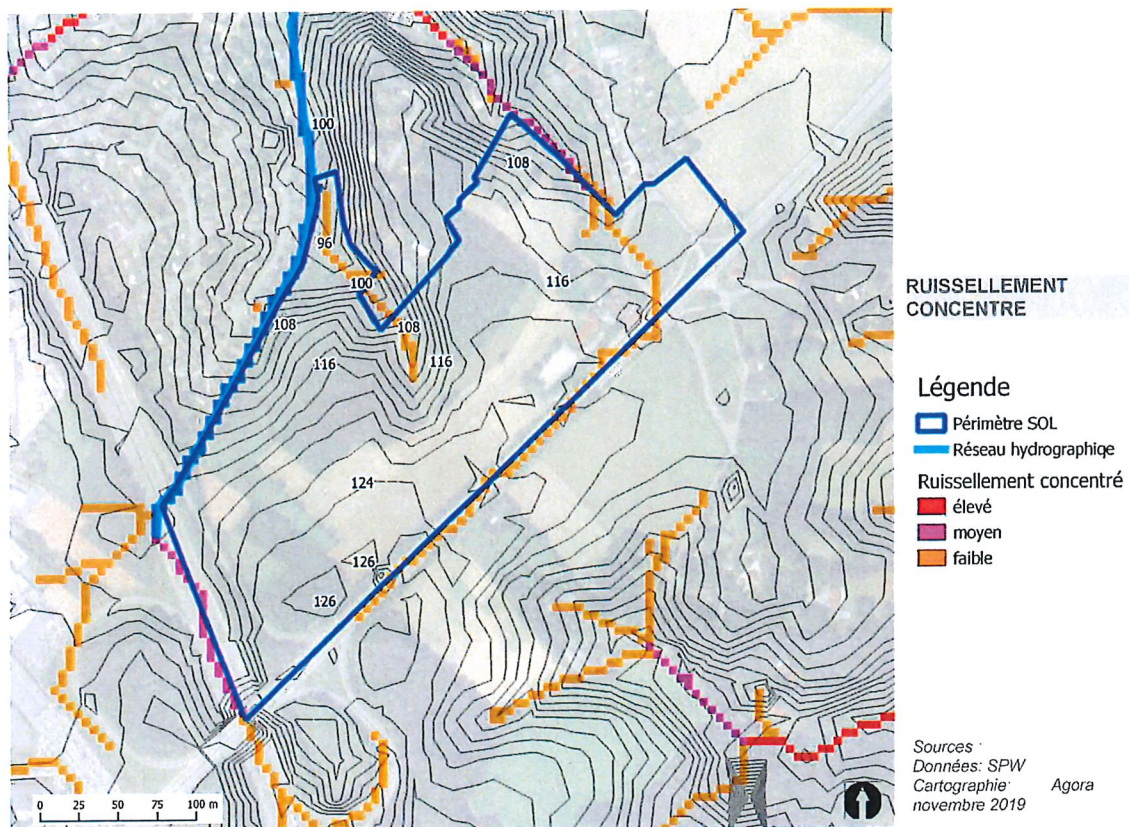


FIGURE 108 : RUISSELLEMENT CONCENTRÉ – ORTHOPHOPLAN 2018 – (SOURCE : APPLICATION CIGALE (GEOAPPS.WALLONIE.BE))

La **carte de l'aléa d'inondation** par débordement du cours d'eau et par ruissellement représente les zones possiblement inondées lors du débordement d'un cours d'eau ou suite au rassemblement du ruissellement des eaux pluviales¹⁸⁴. Cet aléa est déterminé en fonction de la récurrence d'une inondation ou d'une pluie à l'origine du ruissellement et son importance.

Selon cette carte, le périmètre est uniquement concerné par des possibles inondations **par ruissellement**. Le périmètre est traversé à l'est par un aléa variable (du sud-est au nord-est : très faible à moyen à mesure). Le périmètre est également bordé à l'ouest par un aléa élevé (axe le long de l'E411).

En effet, le passage piéton sous l'autoroute est fréquemment inondé.

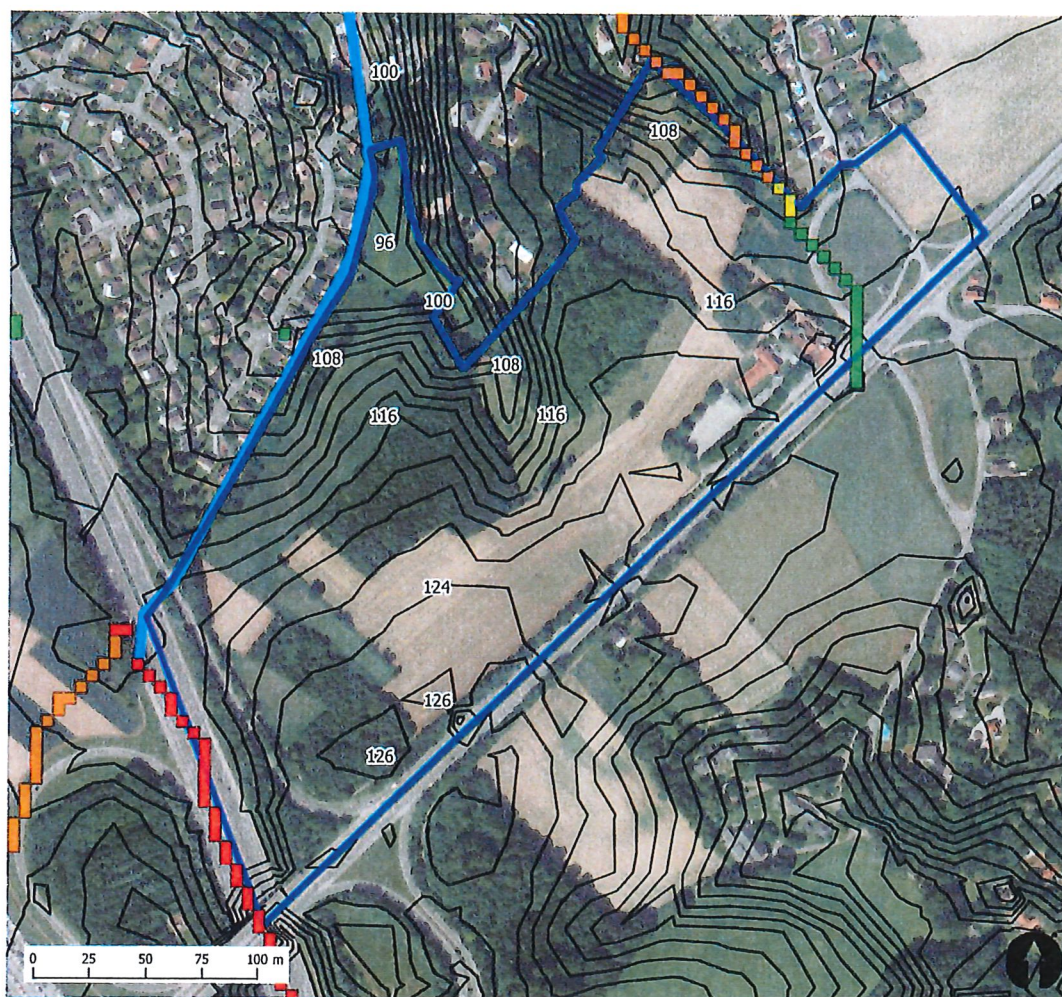


FIGURE 109 : LES ALÉAS D'INONDATION – ORTHOPHOTOPLAN 2018 – (SOURCE : APPLICATION CIGALE (GEOAPPS.WALLONIE.BE))

Légende

- Périmètre SOL
- Réseau hydrographique
- Aléa d'inondation**
- Aléa élevé
- Aléa faible
- Aléa moyen
- Aléa très faible

¹⁸⁴ SPW, 2016

En fonction de la probabilité de retour de crue, plusieurs scénarii peuvent être considérés :

- Selon un retour de crue après 25 ans (forte probabilité) ;
- Selon un retour de crue après 50 ans ;
- Selon un retour de crue après 100 ans (probabilité moyenne).

Comme évoqué précédemment, le périmètre n'est pas concerné par un risque d'inondation lié au débordement d'un cours d'eau. Néanmoins, il est bordé par des axes de ruissellement dont le débit varie respectivement de faible à moyen à l'ouest et à l'est. Pour les périodes de retour de 50 et 100 ans, un axe de ruissellement peut être observé à l'est du périmètre.

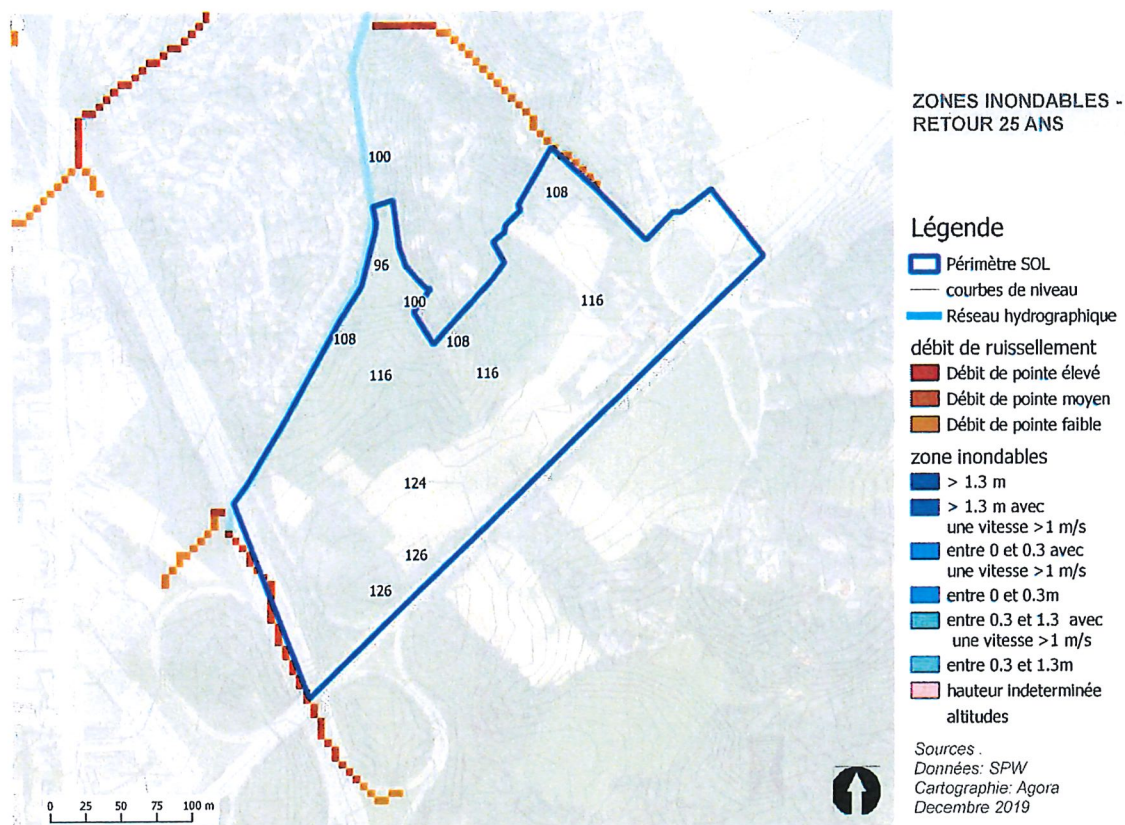


FIGURE 110 : RETOUR DE CRUE APRÈS 25 ANS— ORTHOPHOTOPLAN 2018
(SOURCE : APPLICATION CIGALE (GEOAPPS.WALLONIE.BE))

SCHÉMA D'ORIENTATION LOCAL - ZACC « BOULEAUX / LOUVRANGES »

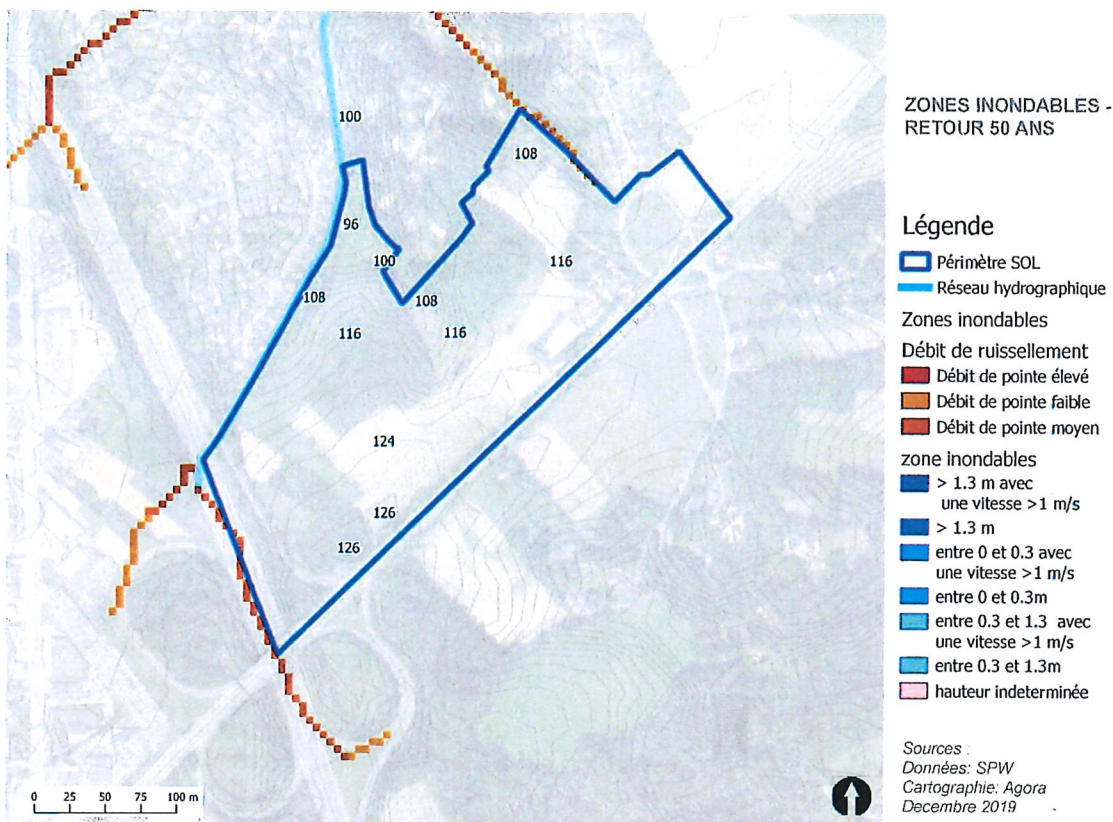


FIGURE 111 : RETOUR DE CRUE APRÈS 50 ANS— ORTHOPHOPLAN 2018 – (SOURCE : APPLICATION CIGALE (GEOAPPS.WALLONIE.BE))

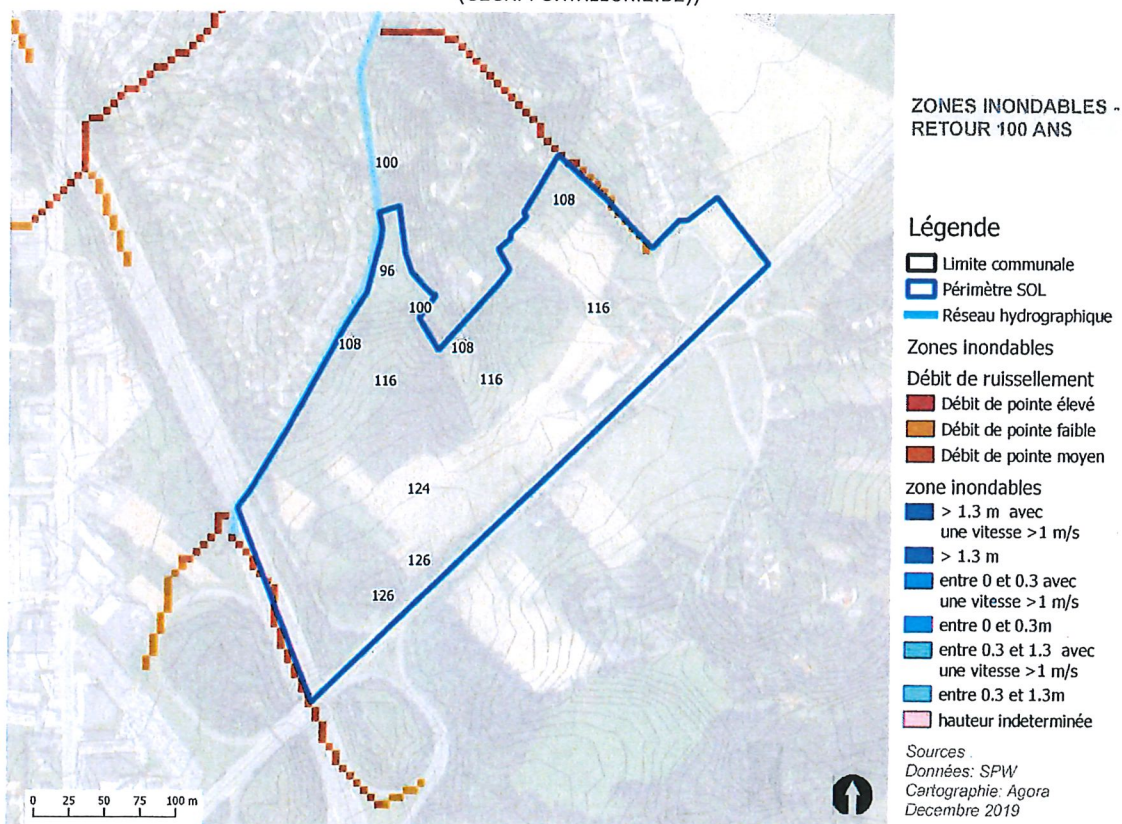


FIGURE 112 : RETOUR DE CRUE APRÈS 100 ANS— ORTHOPHOPLAN 2018 – (SOURCE : APPLICATION CIGALE (GEOAPPS.WALLONIE.BE))

A noter qu'en considérant une période de retour de crue de 100 ans, seul le ruisseau de Louvranges¹⁸⁵ est susceptible de déborder et de causer des inondations dont la hauteur d'eau est indéterminée.

Globalement, les risques d'inondation du périmètre sont relativement faibles, à l'exception du bord ouest (E411).

3.4.3.2.1 LES CAPTAGES DES EAUX SOUTERRAINES

On ne répertorie aucun captage d'eau souterraine, dans un rayon de 1.500 m autour du périmètre. On peut également noter qu'au vu de la topographie, qui oriente le sens d'écoulement des eaux de surface et souterraines, les zones de captages ne risquent pas d'être contaminées par les eaux s'écoulant au sein du périmètre considéré. En effet, celles-ci rejoindront le Ruisseau de Godru, qui rejoint la Dyle à l'est des captages répertoriés.

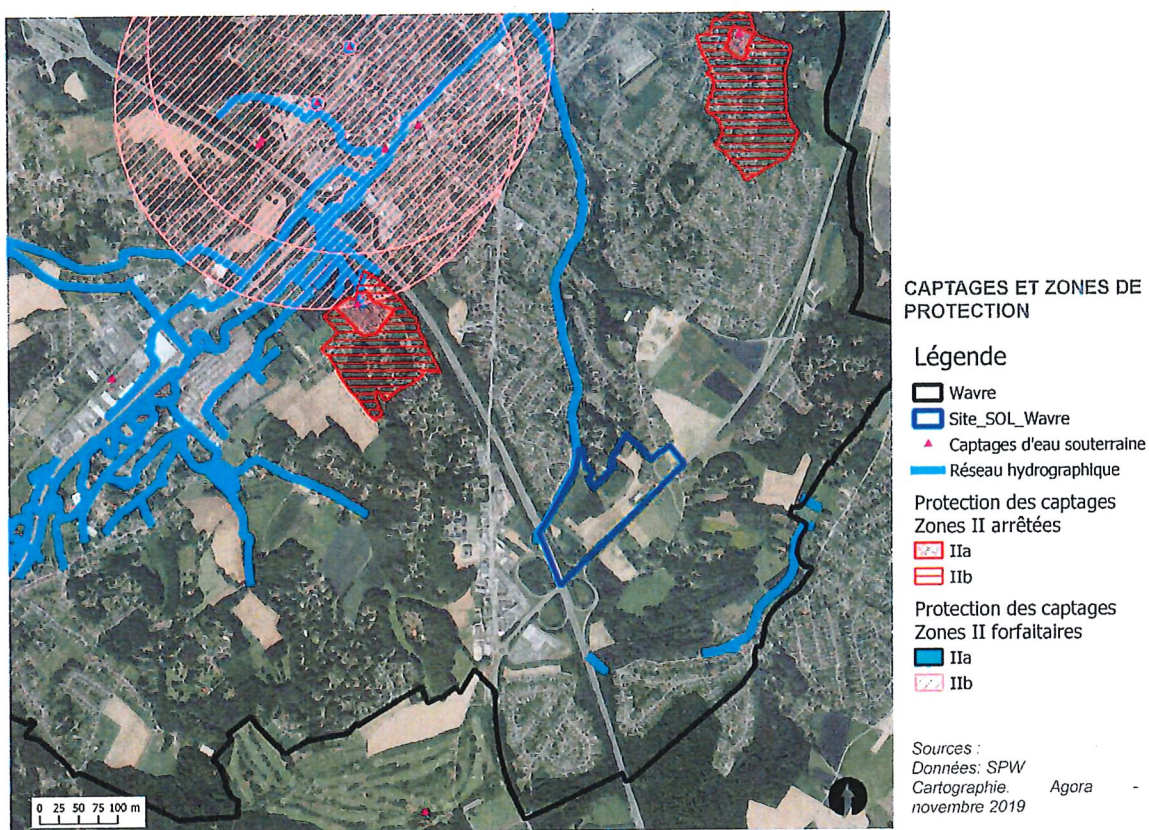


FIGURE 113 : CAPTAGES ET ZONES DE PROTECTIONS – ORTHOPHOTOPLAN 2018
(SOURCE : CAPTAGES ET ZONES DE PROTECTION (WWW.CARTO1.WALLONIE.BE))

¹⁸⁵ Hors périmètre

3.4.4 CONCLUSION RELATIVE À L'ENVIRONNEMENT NATUREL

AU NIVEAU DE LA FAUNE & LA FLORE

- De notre analyse, il ressort que le périmètre ne présente **pas un intérêt biologique particulier**. Potentiellement, les fronts végétaux composés d'arbres et d'arbustes peuvent constituer des **zones de refuge ou des ressources de nourriture** pour la faune.

AU NIVEAU DES SOLS, SOUS-SOLS, EAUX SOUTERRAINES ET EAUX DE SURFACE

- Le périmètre comporte principalement **des sols limoneux à drainage naturel favorable** - carte des principaux sols de Wallonie -. Dans le sud-ouest du périmètre, les sols sablo-lumineux disposent d'un **drainage modéré ou imparfait**. Une poche de sols sableux ou limoneux-sableux à drainage naturel excessif ou légèrement excessif est observée au nord ;
- Le périmètre se trouve dans le **bassin versant** de la Dyle. Un cours d'eau non classé est recensé au nord du périmètre. Celui-ci s'écoule le long de la Venelle des Amandiers et du Chemin de Louvranges ;
- Globalement, les **risques d'inondation du périmètre sont relativement faibles, à l'exception du bord ouest (E411)**.

4 LES POTENTIALITÉS ET LES CONTRAINTES DU PÉRIMÈTRE

4.1 LES POTENTIALITÉS

L'analyse des Atouts – Faiblesses – Opportunités – Menaces (AFOM) permet de synthétiser et de croiser les différentes thématiques abordées dans le diagnostic de manière à déterminer les potentialités du territoire.

ATOUS	FAIBLESSES	OPPORTUNITÉS	MENACES
CONTEXTE JURIDIQUE & RÉGLEMENTAIRE			
<p>Plan de secteur : grande majorité du périmètre en zone d'aménagement communal concerté + deux zones d'habitat (extrémités nord et est) + surimpression de « <i>réserve d'infrastructure principale</i> » (extrémité sud-ouest)</p>			
Une grande disponibilité foncière à l'échelle de la Ville de Wavre et du bi-pôle « Wavre-Ottignies-Louvain-la-Neuve »	Pas encore de Schéma de Développement Communal (SDC) ¹⁸⁶ . Il en découle l'absence de stratégie précise pour ce périmètre	L'ouverture de la ZACC L'aménagement d'un nouvel accès via la surimpression de « réserve d'infrastructure principale »	
Situation cadastrale			
La Clinique Saint-Pierre d'Ottignies détient environ 13ha48 des parcelles du périmètre			La non-maîtrise foncière sur certaines parties du périmètre
Situation de droit			
Aucun élément patrimonial, zone Natura 2000, etc. sur et aux abords immédiats du périmètre Le permis d'urbanisation présent à l'est n'a pas été mis en œuvre		Le périmètre est inscrit en zone en assainissement collectif de 2.000 EH et plus au PASH (Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique)	
Chemins, sentiers vicinaux et innomés			
		La présence de sentiers et chemins sur et aux abords immédiats du périmètre	

¹⁸⁶ Document en cours d'élaboration – pas encore d'approbation officielle ou d'éléments préalables communiqués en 2020 au moment de déposer le projet de SOL

SCHÉMA D'ORIENTATION LOCAL - ZACC « BOULEAUX / LOUVRANGES »

ATOUTS	FAIBLESSES	OPPORTUNITÉS	MENACES
LOCALISATION			
Aux échelles de la Ville de la Wavre et du bi-pôle « Wavre-Ottignies-Louvain-la-Neuve »			
<p>Le positionnement du périmètre au sein du « <i>bi-pôle régional de Wavre Ottignies- Louvain-la-Neuve</i> »</p> <p>La situation à moins de 3,5 km des gares de Wavre et Louvain-la-Neuve (en ce compris les centres-villes)</p>	<p>Le manque de lien entre les entités du bi-pôle et le périmètre (en ce compris les équipements/services et commerces)</p>	<p>Une accessibilité à la croisée d'infrastructures autoroutières et routières N25, N4 et E411</p>	
À l'échelle du périmètre			
<p>La ZACC se situe dans le prolongement du tissu bâti existant (quartiers résidentiels)</p>		<p>Un espace de transition entre ce territoire urbanisé et les infrastructures de communication</p>	
ENVIRONNEMENT BÂTI			
<p>Un périmètre majoritairement non-bâti → espace de transition</p> <p>Les fronts végétaux bordant une partie du périmètre (aucun arbre ou haie classé)</p> <p>Aucune perspective visuelle lointaine n'est observée depuis et vers le périmètre</p>	<p>Le relief et les pentes rencontrés à certains endroits (en direction des quartiers résidentiels ; soit vers le nord du périmètre)</p> <p>La présence des constructions du « Domaine du Blé » → établissement en cours d'exploitation</p>	<p>Le relief pour implanter des structures/infrastructures bâties et non bâties en souterrain</p>	<p>L'urbanisation du périmètre au regard des zones résidentielles attenantes (nord et est du périmètre)</p>
ENVIRONNEMENT HUMAIN			
Au niveau de la mobilité			
<p>La présence d'infrastructures autoroutières et routières (ouest et nord du périmètre)</p> <p>Le chemin de Vieusart qui constitue une « liaison cyclable entre pôle » au SDCW</p>	<p>L'isolement du périmètre (au niveau des connexions aux infrastructures autoroutières et routières) → aucune connexion directe</p> <p>L'absence de desserte en transports publics</p> <p>La qualité et le confort des chemins et sentiers existants</p>	<p>La connexion aux infrastructures autoroutières et routières</p> <p>La proximité relative des gares de Louvain-la-Neuve et de la Ville de Wavre est à considérer</p> <p>L'amélioration de l'offre en transports publics</p> <p>L'affirmation du réseau cyclopédestre (en lien avec la présence de chemins et sentiers pour les modes actifs)</p>	<p>Les flux de circulation induits sur les voiries locales (quiétude des quartiers résidentiels)</p>

SCHÉMA D'ORIENTATION LOCAL - ZACC « BOULEAUX / LOUVRANGES »

ATOUTS	FAIBLESSES	OPPORTUNITÉS	MENACES
Au niveau des domaines social et économique : dynamique territoriale (en lien avec les documents existants)			
<p>Le positionnement du périmètre au sein du « bi-pôle régional de Wavre Ottignies- Louvain-la-Neuve »</p> <p>La redynamisation du centre-ville de Wavre (en lien avec la déclaration politique générale 2019-2024)</p>		<p>Le renforcement de « <i>la spécificité des pôles dans le domaine de la santé, de la culture, du sport, de la société de la connaissance ; ou encore de soutenir les partenariats (logements, économie, ...)</i> » comme énoncé dans le projet de SDT</p>	
Au niveau des domaines social et économique : accroissement de la population à l'horizon 2033 (aux échelles de Wavre et du bi-pôle). L'accroissement de la part des 60ans et plus (vieillesse de la population) est la plus importante			
<p>Aucun besoin n'est relevé par le Contrat de Développement Territorial en matière d'équipements culturels et de loisirs, d'infrastructures scolaires ou sportives, etc.</p>	<p>Des besoins évidents auxquels les politiques et les communes devront répondre dans les prochaines années (logements, services publics et équipements communautaires → crèches, écoles, centre d'accueil pour les personnes âgées, etc., ou encore en matière d'activités commerciales et économiques)</p> <p>De besoins évidents pour encadrer le vieillissement de la population (besoins d'accueil des seniors et en matière de soins de santé)</p>	<p>L'amélioration de l'offre en matière de services publics et équipements communautaires</p> <p>La possibilité de proposer de nouveaux habitats</p>	<p>Une « offre en soins hospitaliers limitée en Brabant wallon »</p>
Au niveau des domaines social et économique : situation locale			
<p>La proximité du pôle commercial sur la N4 (chaussée de Namur)</p>	<p>À l'exception du « Domaine du Blé », aucune activité commerciale ou économique n'est recensée sur le périmètre</p>	<p>Le développement de nouveaux services et commodités qui pourraient être utilisés par les habitants des quartiers attenants</p>	

SCHÉMA D'ORIENTATION LOCAL - ZACC « BOULEAUX / LOUVRANGES »

ATOUTS	FAIBLESSES	OPPORTUNITÉS	MENACES
Au niveau de l'environnement sonore			
	<p>Les infrastructures autoroutières et routières, ouest (E411) et sud (N25), induisent des nuisances sonores</p>	<p>De nouveaux aménagements, dispositifs techniques, architecturaux et végétaux afin de minimiser les incidences sonores induites</p> <p>Plus précisément, on peut d'ores et déjà signaler les opportunités de l'effet écran potentiel des bâtiments à construire s'intercalant entre le N25 et la E411 et les quartiers d'habitat Bruyère Ste-Anne, La Réserve, Les Bouleaux au nord du site ;</p>	
Au niveau de l'être humain			
<p>Aucun site SEVESO (seuil bas et seuil haut) n'est implanté sur et aux abords du périmètre (rayon de plus de 10km)</p>		<p>La présence d'un poste de secours sur la N4</p>	
Au niveau des réseaux techniques et infrastructures			
	<p>L'absence de réseaux techniques et infrastructures traversant le périmètre</p> <p>La nécessité de prolonger et adapter les réseaux existants</p>	<p>La possibilité de mener une réflexion sur la gestion des différents impétrants</p>	<p>Les besoins induits par l'urbanisation sur les différents réseaux et infrastructures techniques</p>

ATOUS	FAIBLESSES	OPPORTUNITÉS	MENACES
ENVIRONNEMENT NATUREL			
<p>Aucun captage d'eau souterraine sur et aux abords du périmètre, problème karstique ou d'aléa d'inondations</p> <p>La faible valeur biologique des zones boisées du périmètre</p> <p>Le périmètre comporte principalement des sols limoneux à drainage naturel favorable</p> <p>Les risques d'inondation du périmètre sont relativement faibles, à l'exception du bord ouest (E411).</p>		<p>De mener une réflexion sur l'intégration écologique du périmètre</p> <p>Les opportunités paysagères de maintien de certains éléments boisés au sein d'un projet « d'hôpital dans la verdure »</p>	<p>L'artificialisation présagée du périmètre suite à son urbanisation</p>

FIGURE 114 : LES POTENTIALITÉS DU PÉRIMÈTRE – (SOURCE : AGORA)

4.2 LES CONTRAINTES

La **carte des contraintes** reprend l'ensemble des éléments qui vont contraindre la mise en œuvre du périmètre. Ce sont les invariants à prendre en compte pour développer tout projet.

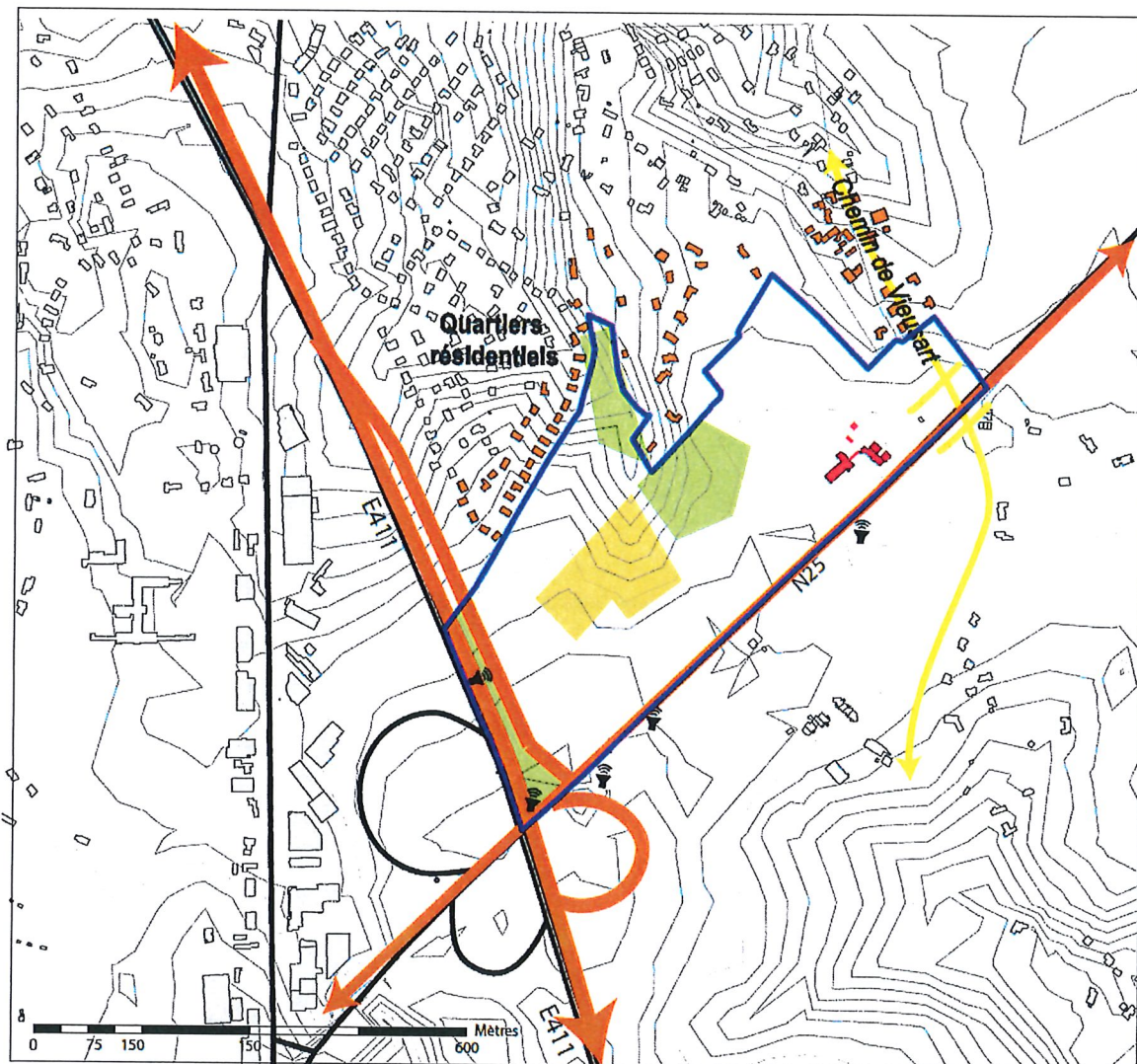










FIGURE 115 : LES CONTRAINTES DU PÉRIMÈTRE – (SOURCE : AGORA)

Légende

-  Périmètre SOL
-  La parcelle bâtie à l'intérieur du périmètre
-  Le voisinage : le quartier résidentiel
-  Le contexte paysager - forêt et zone végétale
-  L'accès difficile RN25 - Via chemin Vieusart
Passage sous voie
-  La zone verte au plan de secteur le long de l'E411
-  Le relief
-  L'impact sonore de la N25 et l'E411

4.3 LES ENJEUX POUR LE PÉRIMÈTRE

Enjeu 1 <i>La possible arrivée d'un équipement public</i>	Enjeu 2 <i>L'accessibilité depuis les axes routier et autoroutier & la gestion des flux sur et aux abords du périmètre</i>	Enjeu 3 <i>Les perspectives d'évolution de la population (accroissement démographique et vieillissement de la population)</i>	Enjeu 4 <i>L'environnement bâti et non bâti dans lequel s'inscrit la ZACC</i>	Enjeu 5 <i>Le relief du périmètre avec des différences de niveau</i>
Environnement bâti et non bâti		Environnement humain		Environnement naturel
Principaux éléments à prendre en considération : <ul style="list-style-type: none"> → Un parti architectural adapté à l'/aux activité(s) développé(s) (l'hôpital de demain) et tenant compte des milieux bâtis existants → La gestion et le traitement des « zones de transitions » → L'intégration et la conception des espaces bâtis et non bâtis → La réversibilité du futur projet et des futurs bâtiments 		Principaux éléments à prendre en considération : <ul style="list-style-type: none"> → L'équilibre social et économique → besoins induits et générés notamment en matière de vieillissement et de santé → L'offre hospitalière dans le Brabant Wallon → Le développement d'équipements et de services (crèche - maison de repos, résidences services) → Le développement de logements publics et adaptés → L'accessibilité → connexions avec les réseaux de communication → La gestion du stationnement et des flux → La hiérarchie des flux, le confort et la sécurité des différents usagers au sein du périmètre → La gestion de l'environnement sonore 		Principaux éléments à prendre en considération : <ul style="list-style-type: none"> → Le relief du périmètre → Les fronts végétaux en limite du périmètre → L'imperméabilisation des sols → La gestion des eaux – aucun impact sur le réseau hydrographique local → L'intégration paysagère – transition des milieux bâtis existants et projetés avec la verdure environnante

5 LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET D'URBANISME

5.1 OBJECTIF GÉNÉRAL :

METTRE EN PLACE LES CONDITIONS DU DÉVELOPPEMENT D'UNE INSTITUTION HOSPITALIÈRE IMPORTANTE AU CŒUR DU BRABANT WALLON EN RESPECTANT UN BON ÉQUILIBRE ENTRE LES FONCTIONS EXISTANTES ET NOUVELLES

Il s'agit de définir pour le Brabant wallon un nouveau site pour le développement à court et plus long terme de son infrastructure hospitalière, en y associant les fonctions annexes et complémentaires requises aujourd'hui, en prévoyant de l'espace pour des besoins futurs et en assurant que le site soit multifonctionnel et durable.

A l'échelle locale, une bonne cohabitation de ces nouveaux équipements et des futures extensions avec le tissu urbain et paysager environnant et les réseaux de communication existants sera assurée.

La vision d'un hôpital « dans la verdure » est un des fils conducteurs des aménagements futurs.

5.2 OBJECTIF SPÉCIFIQUE SOUS L'ANGLE : DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME

5.2.1 METTRE EN PLACE DIFFÉRENTES AIRES PERMETTANT L'AMÉNAGEMENT HARMONIEUX DU PÉRIMÈTRE

5.2.1.1 DÉVELOPPER UNE AIRE DE SERVICES PUBLICS ET D'ÉQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES



Cette aire est destinée à l'accueil d'une infrastructure hospitalière importante et de ses accès. Elle comprend également la réalisation d'infrastructures complémentaires à l'échangeur autoroutier existant E411 # N25. Elle a pour objectif de répondre aux besoins supra locaux (Bi-pôle, Province BW).

L'infrastructure hospitalière est conçue en tenant compte de la qualité environnementale de la végétation environnante.

5.2.1.2 DÉVELOPPER UNE AIRE DE TRANSITION D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES



Cette aire a pour objectif de répondre aux besoins connexes à l'équipement hospitalier et aux besoins de la ville de Wavre en termes de services à la population¹⁸⁷.

Elle assure une transition tant urbanistique que fonctionnelle entre la structure hospitalière à développer et le tissu environnant.

De manière à assurer une cohabitation entre la situation existante et la future activité hospitalière, d'autres activités compatibles peuvent y prendre place. Y seront proscrits les commerces de détail, la grande distribution et toute activité de loisirs qui n'ont pas une finalité thérapeutique¹⁸⁸.

Le long de la RN25, la résidence y sera strictement limitée à des besoins sociétaux ou de gardiennage.

5.2.1.3 DÉVELOPPER UNE AIRE D'HABITAT



Cette aire peut accueillir toutes les activités conformes au plan de secteur pour la zone d'habitat.

Cette aire a pour objectif de pérenniser les possibilités prévues au plan de secteur, et d'assurer une transition harmonieuse avec les aires voisines de même affectation.

¹⁸⁷ Exemples : résidence services, crèche, maison de repos, maison d'accueil, laboratoire médical, hôtel, maison de répit, espace co-working, etc.

¹⁸⁸ Exemples : hippothérapie, ferme thérapeutique, etc.

Les activités de service et les équipements de services publics peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.

5.2.1.4 DÉVELOPPER UNE AIRE D' ESPACES VERTS TAMPON



Cette aire est destinée au maintien, à la protection et à la régénération du milieu naturel. Elle contribue à la formation du paysage et constitue une transition végétale adéquate entre des aires dont les destinations sont différentes.

Son emprise varie entre 20 et 30 m environ et prend place au nord du périmètre et en zone d'habitat dans les parcelles inoccupées non habitées au sud du Chemin des Amandiers et du chemin des Noyers.

Au sein de cette aire végétalisée, l'urbanisation est proscrite, exception faite :

- Des cheminements pour les piétons, PMR et cyclistes¹⁸⁹ ;
- Des éventuels équipements et réseaux techniques ;
- Des dispositifs végétaux et techniques destinés à atténuer les nuisances sonores et visuelles issues des fonctions développées ;
- De l'implantation de mobilier à des fins didactiques, paysagères et récréatives.

Cette aire comporte des haies, des espaces enherbés, buissonnants ou arborés. Avec les éventuels équipements destinés à la temporisation des eaux de pluie, ils participent au développement de la biodiversité.

¹⁸⁹ La dénomination de « modes actifs » est ensuite utilisée dans le document

5.2.1.5 DÉVELOPPER UNE AIRE D' ESPACES VERTS PAYSAGERS



Cette aire est destinée à la conservation du bois de châtaigniers, en raison de son intérêt paysager et de sa participation à la biodiversité du site.

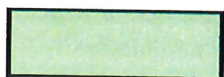
Au sein de cette aire, l'urbanisation est proscrite, en conservant néanmoins la possibilité d'y réaliser, de manière limitée, et uniquement en vue d'améliorer l'accessibilité aux promeneurs et/ou de compléter la protection des aires d'habitation voisines :

- Des cheminements pour les piétons, PMR et cyclistes;
- Des éventuels équipements et réseaux techniques ;
- Des dispositifs végétaux et techniques destinés à atténuer les nuisances sonores et visuelles issues des fonctions développées ;
- De l'implantation de mobilier à des fins didactiques, paysagères et récréatives.

Et ce pour autant que le bois existant de châtaigniers soit préservé d'un seul tenant.

5.2.2 ASSURER LA TRANSITION AVEC L'INFRASTRUCTURE AUTOROUTIÈRE EN INTÉGRANT DES ZONES DU PLAN DE SECTEUR

5.2.2.1 ZONE D'ESPACES VERTS AU PLAN DE SECTEUR



Cette zone, à l'ouest du périmètre, a pour objectif d'assurer la transition entre l'infrastructure autoroutière, et les autres zones avoisinantes. La couverture végétale existante le long de la E411 est à redévelopper en intégrant la création d'une nouvelle sortie de l'autoroute E411 vers la N25 au départ de laquelle la nouvelle entrée principale du site devra s'intégrer.

5.2.2.2 ZONE AUTOROUTIÈRE



Zone non affectée au plan de secteur ("zone blanche").

5.2.3 GARANTIR UNE OCCUPATION DU SOL RESPECTUEUSE DU PÉRIMÈTRE

Une superficie de 25 000 m² « d'espace verts »¹⁹⁰ est imposée sur la superficie de l'ensemble des deux aires suivantes : l'Aire d'équipements publics et de services communautaires & aire de transition d'équipements et de services.

Pour l'aire d'habitat, en vue de rester en continuité avec le tissu existant voisin, et de tenir compte de l'éloignement du centre de Wavre, une densité brute maximale de 15 logements à l'hectare est imposée. Cette densité maximale est également applicable aux logements implantés à titre secondaire à l'aire de transition d'équipements et de services.

5.2.4 ANTICIPER L'ADAPTABILITÉ DU SITE AUX BESOINS FUTURS

La flexibilité des fonctions est envisagée dès la conception des bâtiments et espaces extérieurs, afin de favoriser l'adaptabilité du site aux besoins changeants. Les possibilités de mutualisation des espaces de stationnement seront recherchées.

5.2.5 PRIVILÉGIER UNE ARCHITECTURE DURABLE¹⁹¹

Le parti architectural doit être innovant tout en respectant les milieux bâtis existants et futurs. Il intègre l'objectif de réemploi des matériaux dans une vision durable (économie circulaire et écoconception).

¹⁹⁰ Tout espace végétalisé (engazonné, arboré, planté de fleurs et d'arbres et buissons)

¹⁹¹ Système de conception et de réalisation ayant pour préoccupation de concevoir une architecture respectueuse de l'environnement et de l'écologie

5.3 OBJECTIF SPÉCIFIQUE SOUS L'ANGLE : ENVIRONNEMENTAL

5.3.1 VISER À ATTÉNUER LES NUISANCES SONORES

L'urbanisation du périmètre doit tenir compte de la problématique sonore induite par le trafic automobile (E411 – N25) et les fonctions développées.

L'implantation des affectations et des futurs bâtiments vise à former écran entre ces infrastructures routières majeures, et les aires de résidence à proximité ainsi qu'à l'intérieur du périmètre. La localisation des bâtiments de plus grand gabarit du côté des chaussées fréquentées est à privilégier, en envisageant une rugosité des façades réduisant les effets de la réflexion du bruit routier¹⁹².

Des mesures d'isolation acoustique et/ou des aménagements de dispositifs anti-bruit complémentaires devront accompagner toute demande de permis et démontrer leur efficacité, en particulier dans les zones à fortes contraintes en bordure de la N25 de l'aire d'habitat. Il faut prévoir un recul minimum de 30 mètres pour l'aire d'habitat.

Les mouvements de terre devront être valorisés pour la réalisation de merlons afin de protéger au mieux le périmètre du SOL et les quartiers environnants. A l'occasion des travaux de construction de bâtiments, des aménagements routiers et des travaux de raccordements des impétrants, une attention particulière sera apportée en bordure de la N25, de la E411 le long du chemin des Charrons et autour de l'échangeur E411 – N25 réaménagé.

Parmi les fonctions développées sur le site, en particulier le centre hospitalier envisagé, la création d'un hélicoptère n'est pas souhaitée¹⁹³.

5.3.2 FAVORISER LA BIODIVERSITÉ ET LA CRÉATION D'UN RÉSEAU ÉCOLOGIQUE

Le développement de l'aire végétalisée au nord, la zone d'espaces verts, les dispositifs techniques¹⁹⁴, architecturaux et végétaux des bâtiments, ainsi que les espaces verts¹⁹⁵ attendus au sein des différentes aires d'urbanisation sont des éléments favorables au développement de la biodiversité. Il y a lieu de développer une diversité de milieux écologiques (zones plantées, espaces enherbés ou encore zones humides).

Un maillage des fonctions entre les espaces développés au sein des aires d'urbanisation et l'aire végétalisée est attendu. Il y a lieu de substituer à la disparition de la plupart des zones de liaison (boisements), des zones de développement de la biodiversité en déployant sur le site une nouvelle trame verte, diversifiée, alternant espace ouvert et espace fermé (massif boisé d'essences indigènes), en relation avec la trame bleue des eaux de ruissellement.

Le bois de châtaigniers, à conserver d'un seul tenant, offre diverses opportunités de jouer un rôle majeur dans l'intégration positive à cette trame verte et doit faire partie de ce réseau écologique, avec la trame bleue des eaux de ruissellement et en continuité d'un réseau interconnecté.

¹⁹² Ainsi que la maîtrise des effets de l'amplification de vents locaux

¹⁹³ Les hôpitaux sont de moins en moins équipés d'un hélicoptère. Le Clinique actuelle à Ottignies n'en dispose pas. L'évolution des pratiques médicales d'urgence conduit à une quasi-absence d'utilisation de besoin de transport aérien de personnes polytraumatisées. En pratique, l'hôpital ULB/Erasmus a abandonné et démolit cette infrastructure, l'hôpital EPICURA de Baudour ne l'a utilisée qu'une ou deux fois en 20 ans et envisage de le désaffecter au profit d'un parking temporaire requis pendant une période de travaux. Dans les faits, les hôpitaux ne disposant pas d'un hélicoptère forment une très large majorité.

¹⁹⁴ Retenues d'eau à ciel ouvert et/ou infiltrations via le sol

¹⁹⁵ En ce compris les espaces publics

5.3.3 GÉRER LES EAUX DE RUISSELLEMENT

Les effets de la déclivité du périmètre sont gérés afin de limiter les quantités d'eaux reprises par les canalisations.

L'infiltration naturelle¹⁹⁶ est privilégiée par la création de plusieurs dispositifs de retenues d'eau à ciel ouvert et/ou infiltrations via le sol tels que notamment : zones de tamponnement végétalisées, noues/fossés enherbés ou plantés, utilisation de matériaux perméables, créant une trame bleue liée à la gestion des eaux de ruissellement, afin d'éviter tout ruissellement vers les quartiers environnants.

Le Godru n'a pas vocation à reprendre les eaux de ruissellement excédentaires.

Les bâtiments comportent des dispositifs de collecte et de réutilisation des eaux pluviales (toitures végétalisées, citernes, ou encore des parkings végétalisés).

¹⁹⁶ Source : CSPO et sous réserve d'étude technique

5.4 OBJECTIF SPÉCIFIQUE SOUS L' ANGLE : DE L' INTÉGRATION PAYSAGÈRE

5.4.1 S'INSCRIRE DANS LES LIGNES DE FORCE DU PAYSAGE

La configuration du plateau, le long de la N25 en bordure de la ligne de crête au sud du site, est privilégiée pour la localisation des équipements hospitaliers.

Les pentes existantes côté nord induisent une évolution du bâti en gradients successifs.

La vision d'un hôpital « dans la verdure » qui assure le bien-être et accélère la guérison des patients doit être le guide d'un maillage vert et bâti associant ces deux mondes et multipliant les surfaces d'interaction entre ceux-ci.

Le thalweg, débouchant face à la venelle des Amandiers, offre des opportunités en ce sens, avec un possible remodelage du relief au sein de l'Aire de services publics et d'équipements communautaires, en créant, le cas échéant, de nouveaux gradients paysagers dans la partie amont du thalweg débouchant dans le prolongement du chemin de Louvranges.

La zone tampon au nord du site s'allonge en parallèle à ce thalweg et forme le point bas du périmètre du SOL. Cette aire végétalisée suit en parallèle le tracé de l'ancien ruisseau du Godru. Ils forment ensemble dans le site la ligne de force paysagère est/ouest.

Le bois de châtaigniers, à conserver d'un seul tenant, offre un point d'appui majeur pour le caractère naturel, vert et végétal du site.

5.4.2 INSCRIRE LES CONSTRUCTIONS ET LES RÉSEAUX DE COMMUNICATION DANS LE RELIEF EXISTANT

L'implantation des différents éléments bâtis et des réseaux de communication s'efforce de tenir compte de la topographie existante. Les cheminements routiers et cyclopédestres s'implantent préférentiellement le long des courbes de niveau.

5.4.3 INSCRIRE LES CONSTRUCTIONS DANS UN ÉCRIN DE VERDURE

Il importe de maximaliser, en particulier aux abords des bâtiments, les plantations avec plusieurs strates végétales (haies, buissons et arbustes, arbres – effet filtrant). On veillera à respecter le concept d'un hôpital dans la verdure sur l'ensemble des constructions aux sein du périmètre du SOL.

On veillera à maintenir intégralement le bois de châtaignier (pas de modification du relief du sol et du tapis herbacé, ou de réduction de son emprise¹⁹⁷) ; les aménagements nécessaires pour accueillir les cheminements cyclopédestres sont admis dans la totalité du périmètre ; on maintiendra une cohérence dans la structure du paysage (cime visible).

¹⁹⁷ Correspondant au périmètre de la parcelle 110A, propriété du CPAS de Wavre

5.4.4 DÉVELOPPER DES VOLUMÉTRIES ET DES GABARITS TENANT COMPTE DU RELIEF EXISTANT

5.4.4.1 AIRE D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET DE SERVICES COMMUNAUTAIRES

Cette aire autorise une volumétrie plus imposante et peut également intégrer quelques éléments de type repère situés dans les perspectives visuelles de la N25 ou de la E411.

Les hauts gabarits sont à situer de préférence du côté de ces deux grandes infrastructures routières.

Une diminution progressive des gabarits en direction des milieux bâtis existants et futurs (nord et est du périmètre) est imposée.

Afin d'atténuer leur volumétrie, certains niveaux peuvent être enterrés ou semi-enterrés.

L'impact paysager vers et depuis les quartiers habités environnants, incluant le chemin des Amandiers et ses abords, la chaussée de Namur, le chemin de Vieusart et les parties élevées de la Chaussée de Huy sera réduit au maximum.

5.4.4.2 AIRE DE TRANSITION D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES

Cette aire autorise des gabarits moyens, ils permettent d'assurer la transition entre les gabarits des aires d'équipement public et l'aire d'habitat. Afin d'atténuer leur volumétrie, certains niveaux peuvent être enterrés ou semi-enterrés.

Pour garantir la transition entre les futures activités dans cette aire et l'aire d'habitat, une haie et/ou une bande arborée devra être aménagée en bordure de la Zone d'habitat au plan de secteur.

5.4.4.3 AIRE A VOCATION PRINCIPALE DE RÉSIDENCE

Cette aire autorise des gabarits bas et moyens en lien avec le tissu environnant. Afin d'atténuer leur volumétrie, certains niveaux peuvent être enterrés ou semi-enterrés.

5.4.5 ASSURER UN AMÉNAGEMENT VÉGÉTAL PARTICIPANT À LA STRUCTURATION ÉCOLOGIQUE ET PAYSAGÈRE : LE COUVERT PLANTÉ



Il s'agit de réaliser une végétalisation sous forme de **couvert planté** tout en opérant une transition avec les principaux axes routiers en limite du périmètre :

- le long de la N25 par des solutions végétales permettant d'assurer les nouvelles connexions et accès au périmètre tout en assurant une transition visuelle et fonctionnelle entre le site et cette grande voirie ;
- du côté de la E411 pour reconstituer si nécessaire après travaux une végétalisation dense qui encadre visuellement les nouveaux raccordements de voirie réalisés.

Par **couvert planté**, on entend :

- soit des plantations haute tige assurant une couverture verte des infrastructures au sol et formant une limite visuelle reconnaissable,
- soit des plantations arbustives et/ou couvre-sol assurant une séparation visuelle voire physique entre ces voiries exclusivement destinées au trafic motorisé, et les abords de l'aire voisine d'équipements ou de résidence qui accueillent tous les types d'usagers.

Les deux types de plantations peuvent être utilisées alternativement ou conjointement selon les besoins.

5.5 OBJECTIF SPÉCIFIQUE SOUS L' ANGLE : DE LA MOBILITÉ ET DU RÉSEAU VIAIRE

5.5.1 RESPECTER LE « PRINCIPE STOP » ET INTÉGRER LES PMR

Les projets s'inscrivent dans la démarche de la Région Wallonne de respecter le « principe STOP »¹⁹⁸, à savoir favoriser en priorité les modes les plus durables (marche, vélo et transports en commun) avant les modes motorisés individuels. Les équipements et installations seront systématiquement conçus en vue de garantir un usage aisé par les PMR (personnes à mobilité réduite).

5.5.2 DÉVELOPPER UN AXE STRUCTURANT MODES ACTIFS¹⁹⁹



Les différentes aires d'urbanisation sont interconnectées via la création d'un maillage « modes actifs », qui relie les différents accès du site entre eux. Il peut être indépendant, ou associé à des d'autres voiries, en assurant la sécurité et le confort des usagers.

L'axe structurant modes actifs est connecté aux chemins et sentiers recensés en situation existante, avec pour objectif de faciliter les échanges « modes actifs » avec les quartiers environnants, et avec le réseau viaire sur le site.

Le réseau permet des liaisons est-ouest et nord-sud à travers le site et servira, entre autres, d'alternative aux chemins qui seraient amenés à être interrompus, en particulier le chemin des Charrons. Le réseau reprend également le cheminement de fait établi en limite nord du site entre le point bas du chemin des Charrons au nord-ouest du périmètre et le chemin de Louvranges, ainsi qu'au moins une liaison de ce cheminement vers le centre du site et son réseau de voiries.

Il est impératif de mettre en œuvre des liaisons de qualité entre les deux extrémités du chemin des Charrons en sens est-ouest, et de raccorder le site en liaisons modes actifs au Chemin de Louvranges, à la Venelle Gaspard (infrastructures sans aucun trafic motorisé) et au Chemin de Vieusart.

Les différentes indications d'itinéraires sur le plan et au sein du présent document sont indicatives et suggestives. Elles ne préjugent pas des parcours définitifs à mettre en œuvre, lesquels devront impérativement prendre en compte les nécessités d'atténuer les dénivelés induits par le relief, et les impératifs d'implantation des bâtiments et des voiries.

Il sera tenu compte des plans de mobilité définis par les différentes instances (Région, Province et Communes).²⁰⁰

¹⁹⁸ Le principe "STOP" : S= Stappers/piétons T= Trappers/Cyclistes O= Openbaar Vervoer/transports Publics P= Privé Vervoer/transport privés (automobile). Il hiérarchise les différents modes de déplacement et dit STOP au tout à la voiture. D'abord aller à Pied, puis Pédaler, ensuite Prendre les transports en commun et seulement après penser à la voiture Privée.

¹⁹⁹ Cyclistes, piétons et PMR

²⁰⁰ Par exemple et de manière non limitative, PCM, réseau points nœuds, schéma directeur cyclable, WaCy , ...

5.5.3 RELIER LE SITE AUX QUARTIERS ENVIRONNANTS POUR LES MODES ACTIFS

Le site sera relié aux quartiers environnant pas des infrastructures piétons et vélos, autant que possible à réaliser sous la forme de chemins réservés sans trafic motorisé. Y seront impérativement inclus :

- Une **liaison nord majeure vers le Chemin des Charrons**, côté N4, en vue de rencontrer les demandes potentielles d'accès depuis Wavre via la N4 chaussée de Namur, et depuis le projet de future véloroute nord-sud parallèle à l'autoroute E411 en direction de Bruxelles ;
- Une liaison vers le **Chemin de Louvranges**, ouvrant l'accès au site à pied et à vélo pour les habitants du quartier ;
- Une liaison vers la **Venelle Gaspard**, à maintenir dans son rôle d'axe de promenade non motorisé sous sa couverture végétale ;
- Un lien vers le **Chemin de Vieusart**, donnant accès tant à sa section nord vers Les Bruyères et les Quatre Sapins, que vers sa section sud (hameau de Vieusart, et cheminement N25 vers la chaussée de Huy) ;
- Concernant le passage inférieur sous l'autoroute :



Si une solution satisfaisante par le passage inférieur existant s'avère réalisable, le passage sera officialisé et aménagé de manière à être praticable (revêtement, luminosité, propreté, et sécurité) par les usagers quotidiens²⁰¹. Il constitue un élément permettant potentiellement un raccourci intéressant pour assurer la connexion du périmètre à la N4²⁰² et au réseau piéton/cyclable existant vers Louvain-la-Neuve.

²⁰¹ Une option serait de déplacer la conduite hydraulique installée au pied du tunnel sur un tracé parallèle par fonçage ou forage dirigé, avec évidemment aussi une amélioration du revêtement, de l'éclairage, et des problèmes ponctuels inondations à son débouché côté est.

²⁰² Avec notamment la Clinique du Bois de la Pierre, et via le giratoire Decathlon la liaison vers Louvain-la-Neuve

5.5.4 DÉVELOPPER L'OFFRE EN TRANSPORTS PUBLICS & LES RÉSEAUX CYCLABLES ET PÉDESTRES AFIN DE LIMITER LES FLUX ROUTIERS DEPUIS ET VERS LE PÉRIMÈTRE

5.5.4.1 DÉVELOPPER DES ESPACES DESTINÉS À LA MULTIMODALITÉ

Le périmètre est équipé d'espaces multimodaux. Ils sont localisés à l'intersection des axes structurants motorisés et cyclopédestres, et au sein des futurs espaces publics prévus dans les trois aires urbanisables au sein du périmètre : l'aire d'équipements publics et de services communautaires, l'aire de transition d'équipements et de services et l'aire à vocation principale de résidence.

Les espaces multimodaux sont accessibles aux PMR.

5.5.4.2 PROPOSER DES SOLUTIONS ADAPTÉES AUX NOUVELLES PRATIQUES

Les aménagements permettent la mise en place de navettes, encouragent le recours aux modes actifs pour des trajets de courte distance et sont adaptés aux PMR²⁰³. Ils proposent un pôle vélos – stationnement, une station de gonflage, etc.

5.5.4.3 PROLONGER ET ADAPTER LES RÉSEAUX DE COMMUNICATION DE TRANSPORTS PUBLICS

En concertation avec les opérateurs de transport en commun TEC, un ou plusieurs arrêts de transports publics sont à développer. Ils sont à localiser préférentiellement à proximité de l'entrée principale des équipements, et/ou des espaces destinés à la multimodalité. Des liaisons efficaces via et/ou vers le site sont mises en place notamment entre les deux gares SNCB / TEC de Louvain-la-Neuve et de Wavre.

²⁰³ La Personne à Mobilité Réduite 'est : « toute personne gênée dans ses mouvements en raison de sa taille, de son état, de son âge, de son handicap permanent ou temporaire ainsi qu'en raison des appareils ou instruments auxquels elle doit recourir pour se déplacer. Plusieurs facteurs peuvent diminuer l'aisance à circuler : la cécité, la surdité, la grossesse, l'accident, les difficultés de compréhension de la langue ou simplement l'encombrement par l'utilisation d'un caddie, d'un landau, de colis, de bagage... »

5.5.5 ASSURER UNE ACCESSIBILITÉ MOTORISÉE RESPECTUEUSE DE SON ENVIRONNEMENT

5.5.5.1 PROSCRIRE LES ACCÈS MOTORISÉS DEPUIS ET VERS LE NORD DU PÉRIMÈTRE

L'objectif est d'empêcher du charroi motorisé supplémentaire ainsi que le stationnement parasite au sein et depuis les voiries locales des quartiers résidentiels situés au nord du périmètre.

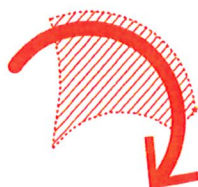
Le trafic de transit sera découragé sur le réseau local de voiries, en particulier sur le Chemin de Vieusart, dans sa section nord vers Les Bruyères et les Quatre Sapins, et sur les voiries des quartiers La Réserve et Bruyère Sainte-Anne, de manière à y assurer la tranquillité des riverains.²⁰⁴

5.5.5.2 ASSURER L'ACCESSIBILITÉ DU PÉRIMÈTRE EN CRÉANT DES CONNEXIONS VERS ET DEPUIS LES INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES ET AUTOROUTIÈRES TOUT EN RÉDUISANT AU MAXIMUM LES NUISANCES DE CIRCULATION POUR LES RIVERAINS

L'accessibilité routière du site répond à l'impératif de départs rapides des véhicules d'urgence vers l'ensemble du Brabant wallon, en se situant au croisement des deux grands axes nord-sud (E411) et est-ouest (N25) de la Province. Elle répond aussi à l'échelle supra-locale aux besoins d'accès aisé depuis toutes les directions pour la patientèle et pour le personnel du futur équipement hospitalier.

La localisation à proximité des principales voiries régionales du Brabant wallon doit aussi permettre d'éviter d'avoir à recourir de manière significative à des voiries de desserte locale à Wavre.

5.5.5.2.1 CRÉER UN NOUVEL ACCÈS PRINCIPAL AU SITE DEPUIS LA E411



Ce nouvel accès a pour objectif de répondre aux besoins, en permettant à la fois de rejoindre le site depuis la E411 et la N25 sans recourir au réseau local. Il permettra simultanément de compléter l'échangeur en y ajoutant une bretelle autorisant des mouvements directs vers le nord de Louvain-la-Neuve et les divers établissements de la chaussée de Namur à Wavre via le giratoire du Décathlon. Il limitera fortement l'impact de la mobilité liée aux services et équipements développés sur le réseau de desserte locale proche du site, tout en répondant à la demande de mobilité nouvelle.

Compte tenu des contraintes techniques, la nouvelle sortie d'autoroute nécessite une aire de réservation nouvelle pour la création de la sortie de la E411 qui a une ampleur plus large que la zone autoroutière actuelle.

²⁰⁴ Si nécessaire et opportun, ces voiries peuvent être mises en circulation locale, et/ou équipées de dispositifs ralentisseurs

5.5.5.2.2 DÉVELOPPER D'AUTRES ACCÈS AU SITE



Un nouveau accès entrée/sortie depuis la N25 depuis Grez-Doiceau/Leuven et en direction de Louvain-la-Neuve/Wavre et la E411 (A sur la carte d'orientation). Répond à la nécessité de permettre des départs aisés du site vers le réseau routier majeur, tout en offrant un 2^e accès depuis Grez-Doiceau via la N25 sans passer par le chemin de Vieusart.



Un nouvel accès entrée/sortie, à usage limité, depuis le Chemin de Vieusart (A sur la carte d'orientation). Par usage limité, représenté en pointillé, on entend la possibilité d'un éventuel accès par les modes actifs et les transports en commun, les véhicules d'urgence, certaines catégories de personnel, certaines livraisons, et un accès de secours occasionnel en cas d'indisponibilité des accès principaux.

5.5.6 ORGANISER LA MOBILITÉ INTERNE DU SITE

5.5.6.1 DÉVELOPPER UN AXE STRUCTURANT PRINCIPAL À AMÉNAGER



Un axe structurant est-ouest traverse le périmètre. Cet axe se développe entre les accès au site.

Il conviendra de dimensionner les voiries internes au site de manière à ne pas provoquer de remontées de files sur les grands axes, et en positionnant les accès en prenant en compte les besoins de longueurs d'entrecroisement sur la N25 et la E411.

Les voiries internes au site vers les divers équipements s'y greffent et elles participent à la structuration des lieux en desservant les différents espaces d'urbanisation, et de stationnement.

La configuration des voies de circulation est lisible et reconnaissable. Elle propose des profils permettant les circulations voire, le cas échéant, le stationnement, des différents modes de transport.

5.5.6.2 CRÉER DES ESPACES PUBLICS



Ils s'implantent au sein des différentes aires urbanisées et constituent des espaces de respiration, de séjour et de végétalisation.

Ces espaces sont connectés aux réseaux modes actifs et par ailleurs destinés à la multimodalité (en lien avec les § 5.5.2 et § 5.5.6).

5.5.7 ORGANISER LE STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS TOUT EN RÉDUISANT AU MAXIMUM L'IMPACT PAYSAGER

5.5.7.1 AIRE D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET DE SERVICES COMMUNAUTAIRES & AIRE DE TRANSITION D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES

L'offre en stationnement est adaptée aux différents besoins rencontrés par les équipements et services. L'impact du stationnement sur les espaces de circulation doit être minime. Le parcage le long des voiries dans les aires d'équipement est à proscrire. Il faut également veiller à ce que les quartiers voisins ne soient pas impactés par du stationnement parasite en offrant des emplacements de parking en suffisance avec une gestion adéquate.

Toutes les formes de stationnement sont autorisées. En cas de stationnement « à l'air libre », celui-ci est aménagé sous la forme d'un parking paysager et végétalisé. Il conviendra d'étudier la faisabilité de mutualiser les parkings (parking à plusieurs fonctions).

5.5.7.2 AIRE A VOCATION PRINCIPALE DE RÉSIDENCE

Le besoin de stationnement de chaque logement est assuré hors du domaine public de la voirie. L'impact visuel et physique de ces stationnements sur l'espace public doit être limité.

5.6 OBJECTIF SPÉCIFIQUE SOUS L' ANGLE : DES INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX TECHNIQUES

5.6.1 RÉALISER UN RÉSEAU D'ÉGOUTTAGE SÉPARATIF

Le périmètre est équipé d'un réseau d'égouttage séparatif. Les solutions de type gravitaire sont privilégiées.

Les eaux usées sont rejetées vers les réseaux d'égouttage existants c'est-à-dire :



- soit sur le chemin des Charrons, N4 chaussée de Namur par voie gravitaire vers le collecteur de la vallée de la Dyle,
- soit vers d'autres collecteurs, en fonction de leur accessibilité technique, sous réserve de la vérification de leur capacité et de leur bon état,
- soit, **en cas d'impossibilité technique démontrée de ces options gravitaires**, via une station de pompage vers le collecteur Pisselet sur le territoire de Chaumont-Gistoux au sud.

5.6.2 PROLONGER ET ADAPTER LES DIFFÉRENTS RACCORDEMENTS

Différents raccordements sont à opérer compte tenu du fait que la majorité du périmètre n'est pas urbanisée. Les réseaux de distribution sont adaptés et prolongés depuis le réseau existant. Les réseaux sont enterrés sauf contraintes techniques. Dans la mesure du possible, des équipements hors sol tels que cabine électriques et armoires sont évités, ou intégrés à d'autres constructions.

5.6.3 PRÉVOIR DES ZONES DE RÉTENTION DES EAUX PLUVIALES



Leur localisation sur la carte est purement indicative. Elles s'implantent en fonction des besoins effectifs des projets en amont de la zone de résidence au plan de secteur au pied des pentes présentes sur le périmètre.

6 LES INDICATIONS

6.1 LES GABARITS

Aire d'équipements publics et de services communautaires : un gabarit maximum R+5+T.

Aire de transition d'équipements et de services : un gabarit maximum R+3+T.

Aire a vocation principale de résidence : un gabarit compris entre R+1+T à R+2+T.

6.2 LA STRUCTURATION ÉCOLOGIQUE ET PAYSAGÈRE

Le couvert planté doit permettre :

- L'ensoleillement des jardins des habitations existantes ;
- Un certain contrôle social (en lien avec la présence de percées visuelles).

Des équipements extérieurs appropriés devraient y être implantés afin de proposer des espaces de rencontres à destination des occupants. L'aménagement de revêtements drainants²⁰⁵ au sein des espaces publics est préconisé.

6.3 LA STRUCTURATION DU RÉSEAU VIAIRE

L'**Axe structurant motorisé principal** a une largeur minimale de **10 mètres**. La voirie est encadrée par des espaces publics plantés.

Pour les axes cyclopédestres principaux :

Les zones de circulation ont une largeur minimale **de 2.5 mètres**.

Le réseau permet des liaisons est-ouest et nord-sud à travers le site, et comporte des parcours alternatifs pour des chemins qui seraient amenés à être interrompus, en particulier le chemin des Charrons.

Les revêtements sont roulants et présentent une cohérence d'ensemble.

Du mobilier urbain agrémenté les circulations (bancs, parkings couverts pour les cyclistes, etc.) et est localisé aux endroits stratégiques, tels que les croisements ou lieux d'intermodalité avec les bus.

²⁰⁵ En lien avec la volonté de temporiser les eaux pluviales

8 SYNTHÈSE DES PRINCIPAUX ENJEUX DU TERRITOIRE, DES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET D'URBANISME ET DE LA CARTE D'ORIENTATION

Principaux besoins du territoire		Objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme	Carte d'orientation
	Brabant Wallon & Bi-pôle & Ville de Wavre		
Besoins en matière de santé	<p>Viellissement de la population, ce qui risque d'accroître les besoins en médecins généralistes, le nombre de lits pour les hospitalisations de jour, ou encore les infrastructures d'accueil des personnes âgées²⁰⁶</p> <p>« En comparaison (avec les) arrondissements voisins, l'offre en soins hospitaliers peut apparaître limitée en Brabant wallon »²⁰⁷. L'est du Brabant wallon est aujourd'hui totalement dépourvu d'hôpital</p> <p>Besoins forts et moyens rencontrés à Ottignies-Louvain-la-Neuve et Wavre en matière d'accueil des personnes âgées</p> <p>Les besoins exposés aux échelles du Brabant Wallon et du bi-pôle sont également attendus sur le territoire wavrien</p>	<p><u>Objectif général</u> :</p> <p>Mettre en place les conditions du développement d'une institution hospitalière importante au cœur du Brabant wallon en respectant un bon équilibre entre les fonctions existantes et nouvelles</p> <p><u>Déclinaison sous l'angle</u> : Aménagement & urbanisme</p> <ul style="list-style-type: none"> Mettre en place les différentes aires permettant l'aménagement harmonieux du périmètre Garantir une occupation du sol respectueuse du périmètre <p><u>Déclinaison sous l'angle</u> : Environnemental</p> <ul style="list-style-type: none"> Favoriser la biodiversité et la création d'un réseau écologique Conserver intégralement le bois de châtaigniers 	<p>Aire de services publics et d'équipements communautaires</p> <p>Aire de transition d'équipements et de services</p> <p>Aire végétalisée</p> <p>Aménagement végétal participant à la structuration écologique et paysagère : Le couvert planté</p>
Besoins en matière de logements	<p>Projets de logements permettraient de répondre aux besoins jusqu'en 2028</p> <p>Ville de Wavre entend proposer des nouvelles formes de logements plus en phase avec les perspectives démographiques</p>	<p><u>Déclinaison sous l'angle</u> : Aménagement & urbanisme</p> <ul style="list-style-type: none"> Mettre en place les différentes aires permettant l'aménagement harmonieux du périmètre Garantir une occupation du sol respectueuse du périmètre <p><u>Déclinaison sous l'angle</u> : Environnemental</p> <ul style="list-style-type: none"> Favoriser la biodiversité et la création d'un réseau écologique 	<p>Aire d'habitat → densité brute²⁰⁸ maximale de 15 logements à l'hectare</p>

²⁰⁶ Le taux de couverture relatif aux infrastructures d'accueil des personnes âgées de la province est le plus faible de Wallonie

²⁰⁷ Source : Le Contrat de Développement territorial de 2017 du Brabant wallon, p. 74

²⁰⁸ Elle prend en compte la surface utilisée par les espaces et équipements publics

Principaux besoins du territoire		Objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme	Carte d'orientation
	Brabant Wallon & Bi-pôle & Ville de Wavre		
La possible arrivée d'un équipement public		<p><u>Objectif général :</u></p> <p>Mettre en place les conditions du développement d'une institution hospitalière importante au cœur du brabant wallon en respectant un bon équilibre entre les fonctions existantes et nouvelles</p> <p><u>Déclinaison sous l'angle :</u> Environnemental</p> <ul style="list-style-type: none"> • Privilégier une architecture durable 	Aire de services publics et d'équipements communautaires
L'accessibilité depuis les axes routier et autoroutier & la gestion des flux sur et aux abords du périmètre		<p><u>Déclinaison sous l'angle :</u> Mobilité et du réseau viaire</p> <ul style="list-style-type: none"> • Respecter le « principe STOP » • Développer un axe structurant modes actifs²⁰⁹ connecté aux cheminements existants • Affirmer le passage piéton sous l'autoroute • Intervenir sur les transports publics & les réseaux cyclables et pedestres afin de limiter les flux routiers depuis et vers le périmètre tout en proposant des solutions alternatives à la voiture • Assurer l'accessibilité du périmètre en créant des connexions vers et depuis les infrastructures routières et autoroutières tout en réduisant au maximum les nuisances de circulation pour les riverains • Organiser la mobilité interne du site • Créer de l'espace public • Organiser le stationnement motorisé <p><u>Déclinaison sous l'angle :</u> Environnemental</p> <ul style="list-style-type: none"> • Viser à atténuer les nuisances sonores du trafic routier • Profiter des mouvements de terre lors des travaux pour réaliser par exemple des merlons antibruit. 	<p>Un accès à l'E411</p> <p>Développer d'autres accès au site</p> <p>Axe structurant connecté aux entrées/sorties et aux voiries</p> <p>Axe structurant modes actifs²¹⁰ connecté aux cheminements existants</p> <p>Espaces destinés à la multimodalité</p>

²⁰⁹ Cyclistes, piétons et PMR

²¹⁰ Cyclistes, piétons et PMR

Principaux besoins du territoire		Objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme	Carte d'orientation
	Brabant Wallon & Bi-pôle & Ville de Wavre		
<p align="center">Les perspectives d'évolution de la population (accroissement démographique et vieillissement de la population)</p>		<p><u>Objectif général :</u></p> <p>Mettre en place les conditions du développement d'une institution hospitalière importante au cœur du brabant wallon en respectant un bon équilibre entre les fonctions existantes et nouvelles</p> <p><u>Déclinaison sous l'angle :</u> Environnemental</p> <ul style="list-style-type: none"> • Viser à atténuer les nuisances sonores du trafic routier • Anticiper l'adaptabilité du site aux besoins futurs 	<p>Aire de services publics et d'équipements communautaires</p> <p>Aire de transition d'équipements et de services</p> <p>Aire d'habitat → densité brute maximale de 15 logements à l'hectare</p>
<p align="center">L'environnement bâti et non bâti dans lequel s'inscrit la ZACC</p>		<p><u>Déclinaison sous l'angle :</u> Aménagement & urbanisme</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mettre en place les différentes aires permettant l'aménagement harmonieux du périmètre • Garantir une occupation du sol respectueuse du périmètre <p><u>Déclinaison sous l'angle :</u> L'intégration paysagère :</p> <ul style="list-style-type: none"> • S'inscrire dans les lignes de force du paysage • Inscrire les constructions et les réseaux de communication dans le relief existant • Développer des volumétries et des gabarits tenant compte du relief existant <p><u>Déclinaison sous l'angle :</u> Environnemental</p> <ul style="list-style-type: none"> • Viser à atténuer les nuisances sonores du trafic routier • Anticiper l'adaptabilité du site aux besoins futurs • Favoriser la biodiversité et la création d'un réseau écologique • Conserver le bois de châtaigniers • Intégrer d'autres parties de verdure existantes au maillage écologique • Privilégier une architecture durable <p><u>Déclinaison sous l'angle :</u> Mobilité et du réseau viaire</p>	<p>Aire de services publics et d'équipements communautaires</p> <p>Aire de transition d'équipements et de services</p> <p>Aire d'habitat</p> <p>Aire d'espaces verts tampon au nord</p> <p>Aire d'espaces verts paysagers pour la conservation du bois de châtaigniers</p> <p>Zone d'espaces verts au plan de secteur</p> <p>Zone non affectée au plan de secteur ("zone blanche")</p> <p>Espaces publics</p>

SCHÉMA D'ORIENTATION LOCAL - ZACC « BOULEAUX / LOUVRANGES »

Principaux besoins du territoire		Objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme	Carte d'orientation
	Brabant Wallon & Bi-pôle & Ville de Wavre		
		<ul style="list-style-type: none"> Intervenir sur les transports publics & les réseaux cyclables et pédestres afin de limiter les flux routiers depuis et vers le périmètre tout en proposant des solutions alternatives à la voiture Assurer l'accessibilité du périmètre en créant des connexions vers et depuis les infrastructures routières et autoroutières tout en réduisant au maximum les nuisances de circulation pour les riverains Organiser la mobilité interne du site Créer de l'espace public Organiser le stationnement motorisé <p><u>Déclinaison sous l'angle</u> : Infrastructures et réseaux techniques</p> <ul style="list-style-type: none"> Réaliser un réseau d'égouttage séparatif Prolonger et adapter les différents raccordements Valoriser les potentialités de raccordement via le chemin des Charrons²¹¹ 	
	LE RELIEF DU PÉRIMÈTRE AVEC DES DIFFÉRENCES DE NIVEAU	<p><u>Déclinaison sous l'angle</u> :</p> <p>L'intégration paysagère :</p> <ul style="list-style-type: none"> S'inscrire dans les lignes de force du paysage Inscrire les constructions et les réseaux de communication dans le relief existant Développer des volumétries et des gabarits tenant compte du relief existant <p><u>Déclinaison sous l'angle</u> :</p> <p>Environnemental</p> <ul style="list-style-type: none"> Viser à atténuer les nuisances sonores du trafic routier Anticiper l'adaptabilité du site aux besoins futurs Favoriser la biodiversité et la création d'un réseau écologique Privilégier une architecture durable 	Les courbes de niveaux

TABLEAU 16 : TABLEAU DE SYNTHÈSE DES PRINCIPAUX ENJEUX & BESOINS DU TERRITOIRE, DES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET D'URBANISME ET DES AFFECTATIONS DE LA CARTE D'ORIENTATION

²¹¹ Opportunités pour le gaz et l'électricité

9 L'ADÉQUATION DES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE DU SOL ET DES OBJECTIFS STRATÉGIQUES DU SDT

Le projet de SOL Louvranges Nord répond à des objectifs stratégiques régionaux énoncés dans les SDT.

Il répond aux 4 objectifs et 12 sous objectifs suivants :

- ***Se positionner et structurer : La Wallonie est inscrite dans un système territorial complexe et présente sa propre organisation interne. En regard de ces systèmes en constante évolution, il est nécessaire de positionner et de structurer le territoire.***
 - *SS.3 S'appuyer sur la structure multipolaire de la Wallonie et favoriser la complémentarité entre territoires en préservant leurs spécificités ;*
 - *SS.5 Articuler les dynamiques territoriales supra locales à l'échelle régionale et renforcer l'identité wallonne.*

- ➔ Le positionnement de l'infrastructure hospitalière, au cœur du Brabant wallon et du bi-pôle Ottignies - Louvain-la-Neuve, s'inscrit dans cette volonté de complémentarité des territoires. Les fonctions envisagées vont renforcer l'identité du bi-pôle via l'arrivée d'une infrastructure de grande ampleur. Le SOL ambitionne également de s'appuyer sur les infrastructures autoroutières et routières attenantes en finalisant l'accès du secteur et en protégeant les circulations locales. Le SOL entend diminuer le recours aux véhicules motorisés en favorisant les transports publics et les déplacements actifs.

- ***Anticiper et muter : De grands défis s'annoncent pour demain et la Wallonie se doit de prévenir et d'accompagner ces changements. Elle doit être capable d'anticiper, de s'adapter rapidement et d'évoluer.***
 - *AM.3 Anticiper les besoins économiques dans une perspective de développement durable et de gestion parcimonieuse du sol.*

- ➔ Le positionnement de l'hôpital²¹² sur le site de Louvranges va dans le sens d'offrir à la Clinique, un des plus grands pourvoyeurs d'emploi du Brabant Wallon, les moyens de répondre :
 - au besoin de modernisation de l'infrastructure pour améliorer les conditions d'accueil des patients et de permettre au personnel de travailler dans des locaux/services adaptés ;
 - de muter vers « l'hôpital de demain » bien connecté et en phase avec son cadre paysager.

- ***Desservir et équilibrer*** : *Le territoire wallon et ses équipements doivent apporter une réponse la plus efficace possible aux besoins et aspirations de l'ensemble des acteurs, d'où la nécessité de desservir et d'équilibrer.*
 - *DE.2 Créer les conditions favorables à la diversité des activités et à l'adhésion sociale aux projets ;*
 - *DE.3 Développer des espaces publics de qualité, conviviaux et sûrs ;*
 - *DE.4 Soutenir les modes de transport plus durables et adaptés aux diversités territoriales ;*
 - *DE.5 Organiser la complémentarité des modes de transport.*

- Le positionnement d'une nouvelle infrastructure hospitalière, au sud de Wavre permet de rééquilibrer l'offre en soins hospitaliers au sein la province. Le SOL favorise une certaine mixité en offrant à d'autres activités et services complémentaires et/ou de transition d'œuvrer sur le même site. Si l'accessibilité routière constitue un élément fondamental pour le devenir de ce secteur, le sol entend également favoriser la multimodalité sur des espaces publics de qualité.

- ***Préserver et valoriser*** : *La Wallonie dispose de nombreuses ressources naturelles et anthropiques. Elles constituent des richesses qu'il s'agit de préserver et de valoriser.*
 - *PV.1 Renforcer l'attractivité des espaces urbanisés ;*
 - *PV.2 Valoriser les patrimoines naturels, culturels et paysagers et les préserver des pressions de l'urbanisation ;*
 - *PV.3 Soutenir une urbanisation et des modes de production économes en ressources*
 - *PV.4 Réduire la vulnérabilité du territoire et de ses habitants aux risques naturels et technologiques et l'exposition aux nuisances anthropiques ;*
 - *PV.5 Faire des atouts du territoire un levier de développement touristique.*

- L'ouverture partielle de cette ZACC répond à cet objectif de préservation du territoire en concentrant le développement sur des zones déjà urbanisés. La ZACC idéalement localisée (à proximité d'infrastructures autoroutières et routières et à équidistance des centres urbains d'Ottignies / Louvain-la-Neuve et de Wavre). Le développement d'une zone tampon permet de limiter l'impact généré par les nouvelles constructions, et de jouer un rôle paysager tant pour le bien-être des zones résidentiels que pour les patients du futur hôpital. Le SOL entend favoriser une réversibilité fonctionnelle et des bâtiments.

Le projet de SOL Louvranges Nord inclut des réponses à divers objectifs qui jouent à la fois à l'échelle régionale, supra-locale du Brabant wallon et du bi-pôle Ottignies – Louvain-la-Neuve / Wavre, et à l'échelle locale de la Ville de Wavre.

10 LES ANNEXES

Annexe 1 Mobilité : Analyse de l'impact de l'infrastructure sur la circulation

Annexe 2 Mobilité : note comptages

Annexe 3 Infrastructure techniques : plan des impétrants

Annexe 4 : Recommandations relatives au traitement des demandes de permis sur le périmètre du SOL

Annexe 5 : Tables des illustrations

10.1 ANNEXE 1 : ANALYSE DE L'IMPACT SUR LA CIRCULATION

SOL Louvranges
*Mobilité liée au site du futur Hôpital
Clinique Saint-Pierre*

Analyse de l'impact de l'infrastructure sur la circulation

édition 2019-06-19

agora
-urba.eu

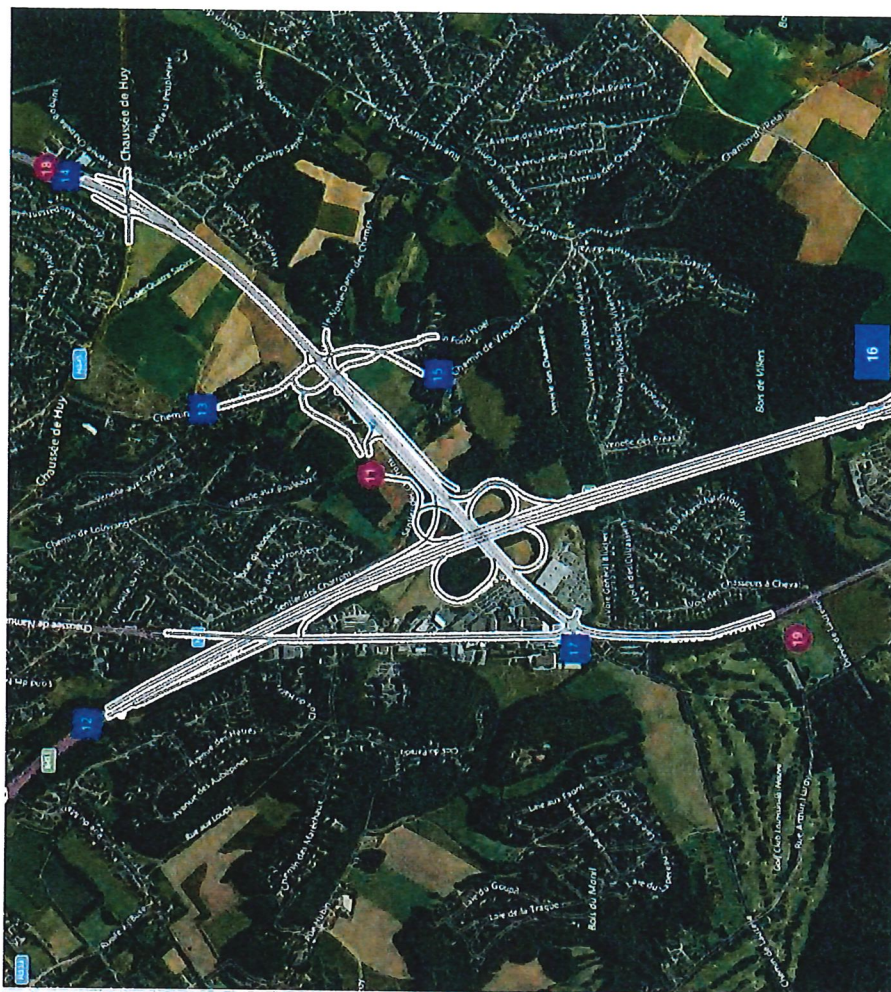


TABLE DES MATIÈRES

- 1 – Introduction
 - Organisation des flux issus des nouveaux projets
- 2 - Diagrammes de trafic détaillés HPM

FUTURS ITINÉRAIRES

- 11 – futur hôpital
- 12 – E411 nord
- 13 – chemin Vieusart Wavre
- 14 – N25 # N243
- 15 – Vieusart
- 16 – E411 sud
- 17 – N4 et LLN
- 18 – apport liaison nord Wavre
- 19 – apport développement LLN et N4



pôle	nom	NB	part. in / out		TOTAL		E411 nord		Chemin Vieusart Wavre		N25/N243		Vieusart		E411 sud		N4 & LLN	
			IN	OUT	IN	OUT	IN	OUT	IN	OUT	IN	OUT	IN	OUT	IN	OUT	IN	OUT
11	projet CSPW	601	87,2%	12,8%	524	77	136	20	31	5	136	20	5	1	183	26	31	5
18	liaison nord Wavre	540	85,0%	15,0%	459	81	18	3	9	2	9	2	9	2	308	54	106	19
19	LLN-N4	1000	60,0%	40,0%	600	400	210	140	30	20	60	40	12	8	150	100	132	88

FUTURS ITINÉRAIRES – E411 NORD - CSPW



4

19-06-2019

FUTURS ITINÉRAIRES – WAVRE CHEMIN VIEUSART - CSPW



19-06-2019

agora

FUTURS ITINÉRAIRES – N25 > CSPW



6

19-06-2019

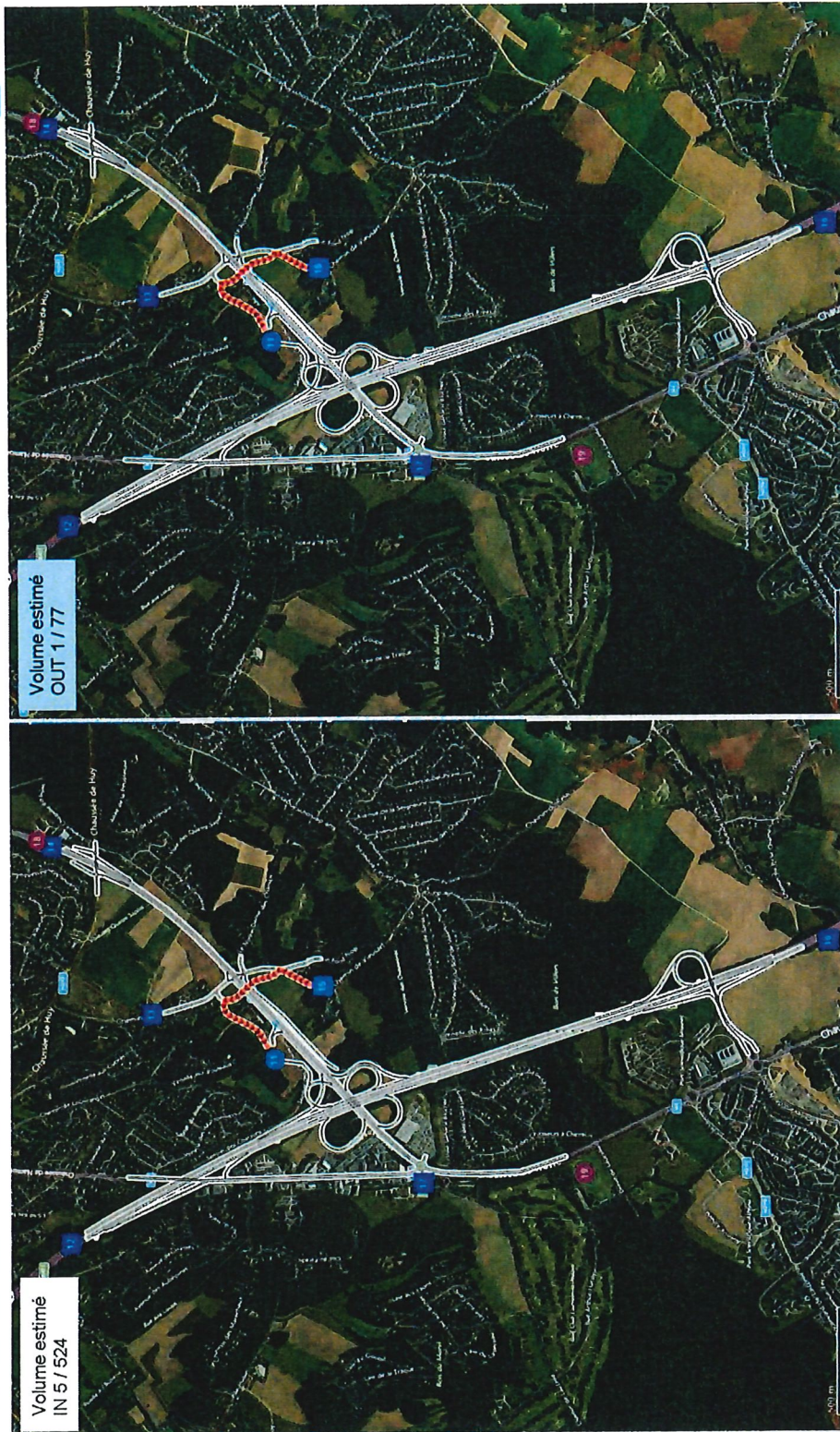
FUTURS ITINÉRAIRES – CSPW > N25



19-06-2019

7

FUTURS ITINÉRAIRES – CHEMIN VIEUSART - CSPW



8

19-06-2019

FUTURS ITINÉRAIRES – E411 SUD - CSPW



19-06-2019

agora

FUTURS ITINÉRAIRES – N4 - CSPW



10

19-06-2019

agora

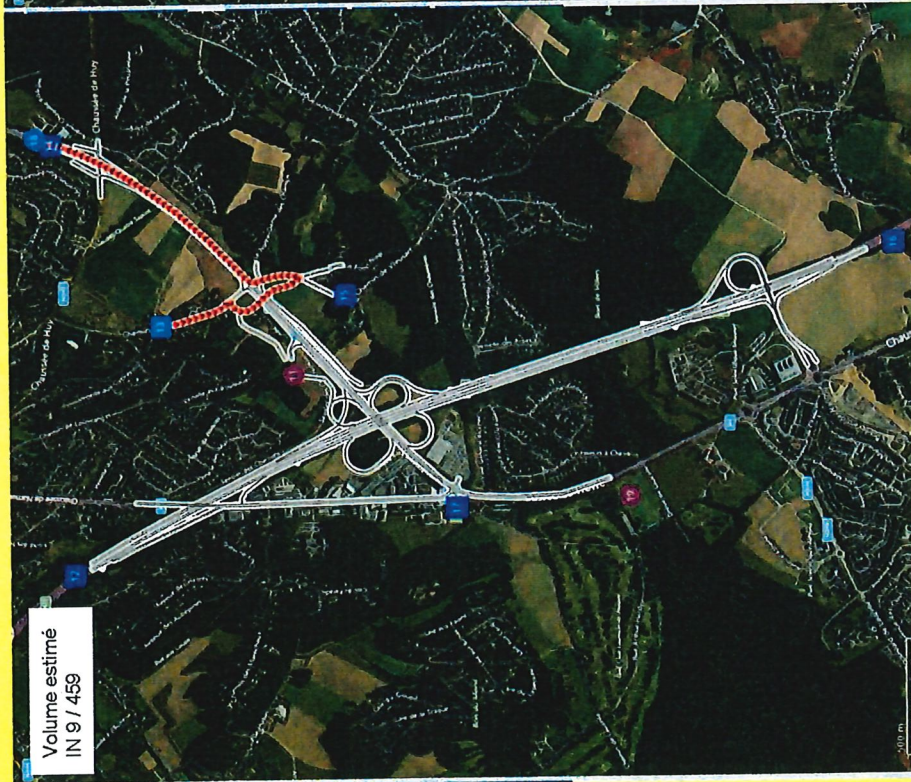
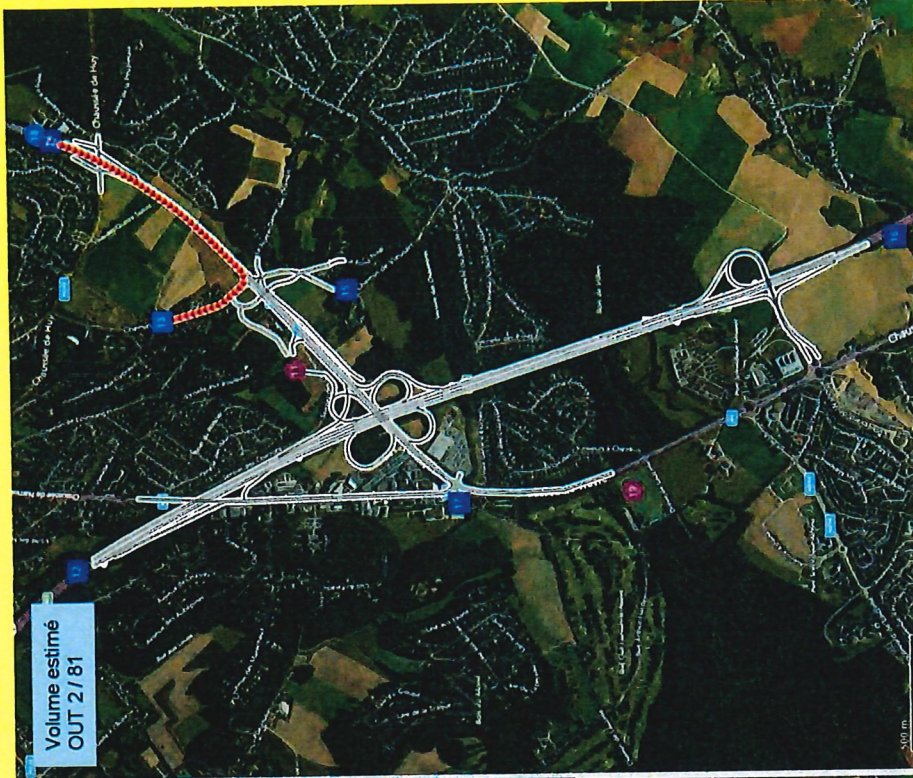
FUTURS ITINÉRAIRES – LIAISON NORD WAVRE – E411 NORD



19-06-2019

agora

FUTURS ITINÉRAIRES – LIAISON NORD WAVRE – CHEMIN VIEUSART WAVRE

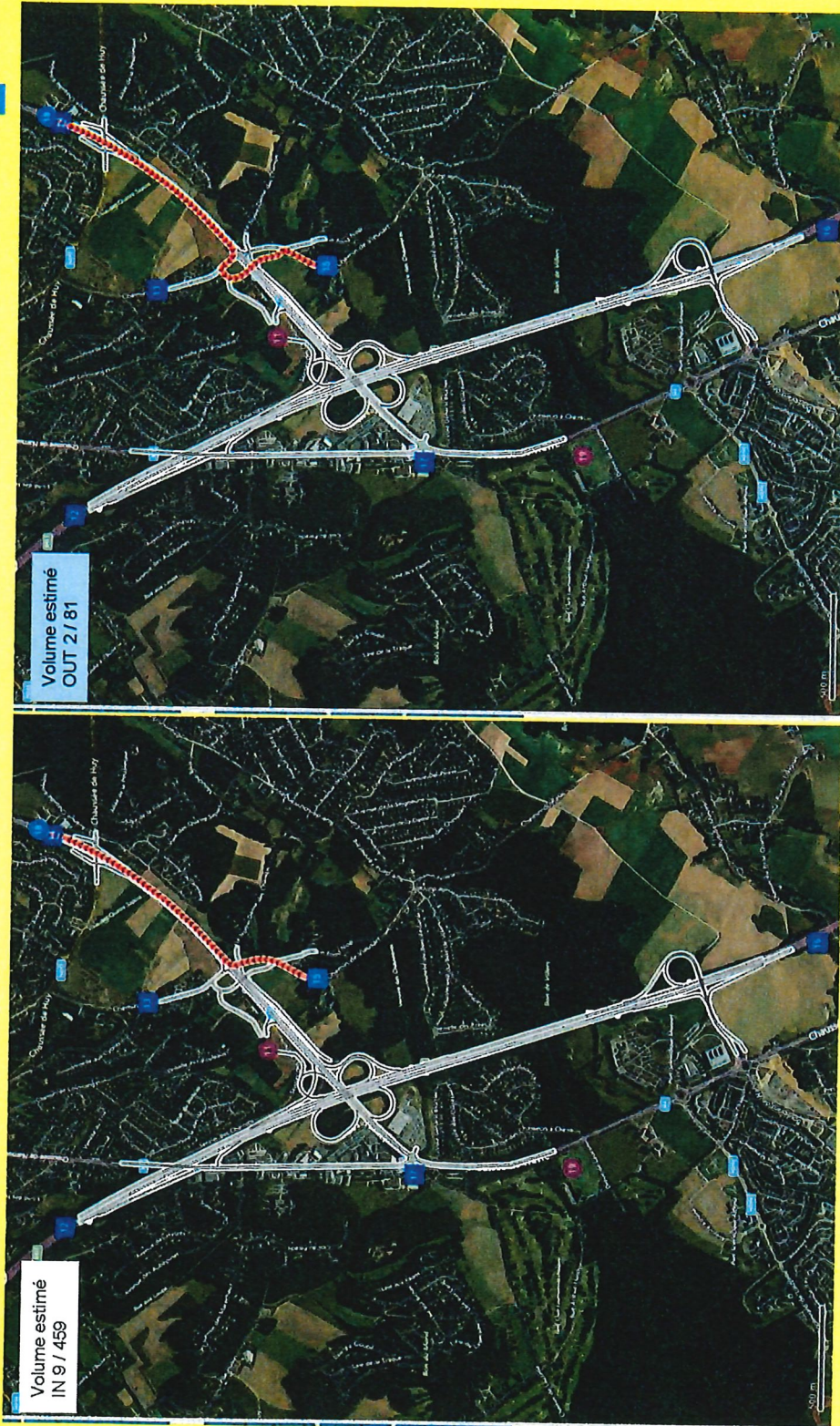


12

19-06-2019

agora

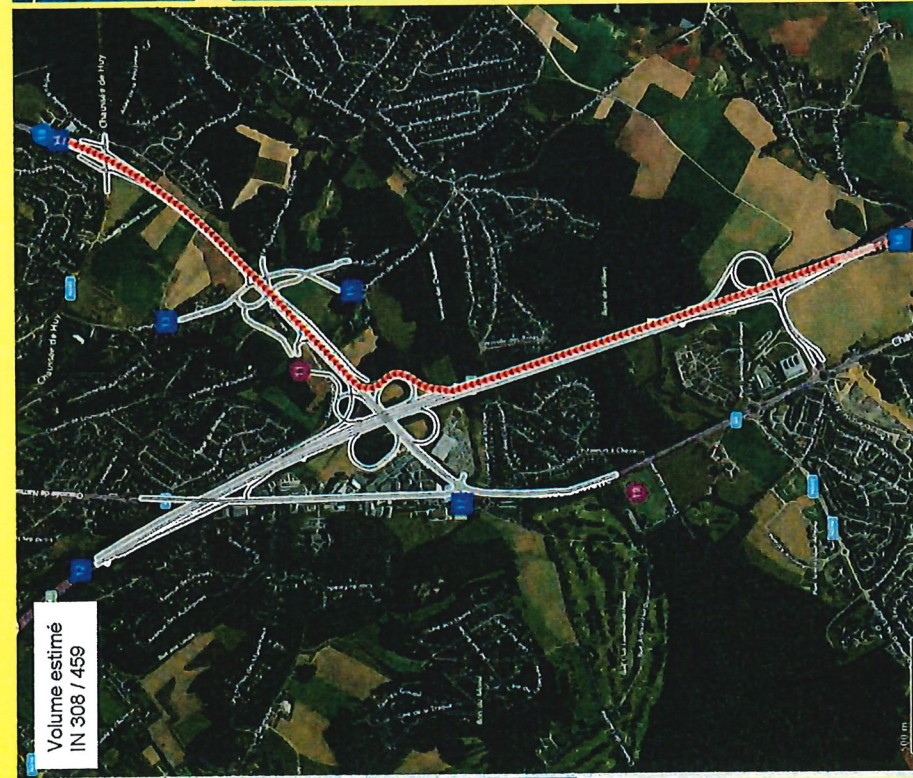
FUTURS ITINÉRAIRES – LIAISON NORD WAVRE – VIEUSART



19-06-2019

13

FUTURS ITINÉRAIRES – LIAISON NORD WAVRE – E411 SUD



14

19-06-2019

agora

FUTURS ITINÉRAIRES – LIAISON NORD WAVRE – N4 & LLN



19-06-2019

15

FUTURS ITINÉRAIRES – DÉVELOPPEMENT LLN & N4 – E411 NORD



16

19-06-2019

agora

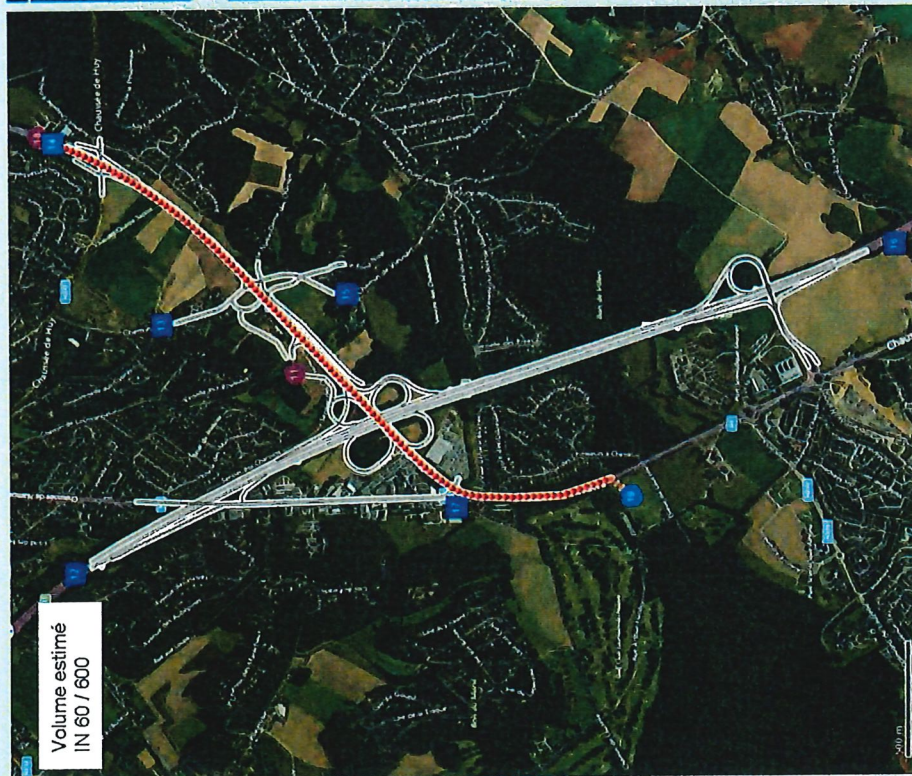
FUTURS ITINÉRAIRES – DÉVELOPPEMENT LLN & N4 – CHEMIN VIEUSART WAVRE



19-06-2019

17

FUTURS ITINÉRAIRES – DÉVELOPPEMENT LLN & N4 – N25 EST



18

19-06-2019

agora

FUTURS ITINÉRAIRES – DÉVELOPPEMENT LLN & N4 - VIEUSART



19-06-2019

19

FUTURS ITINÉRAIRES – DÉVELOPPEMENT LLN & N4 – E411 SUD



20

19-06-2019

agora

FUTURS ITINÉRAIRES

- 11 – futur hôpital
- 12 – E411 nord
- 13 – chemin Vieusart Wavre
- 14 – N25 # N243
- 15 – Vieusart
- 16 – E411 sud
- 17 – N4 et LLN
- 18 – apport liaison nord Wavre
- 19 – apport développement LLN et N4



pôle	nom	NB	part in / out		TOTAL		E411 nord		Chemin Vieusart Wavre		N25/N243		Vieusart		E411 sud		N4 & LLN	
			IN	OUT	IN	OUT	IN	OUT	IN	OUT	IN	OUT	IN	OUT	IN	OUT	IN	OUT
11	projet CSPW	601	87,2%	12,8%	524	77	136	20	31	5	136	20	5	1	183	26	31	5
18	liaison nord Wavre	540	85,0%	15,0%	459	81	18	3	9	2	9	2	9	2	308	54	106	19
19-1	LLN-N4	1000	60,0%	40,0%	600	400	210	140	30	20	60	40	12	8	150	100	132	88

CHARGES DE TRAFIC RÉULTANTES – ÉCHANGEUR DE LOUVRANGES

22

19-06-2019

ECHANGEUR E411-N25 - MATIN - TRAFIC EXISTANT



19-06-2019

ECHANGEUR E411-N25 – MATIN – TRAFIC GÉNÉRÉ PAR LES SEULS PROJETS



ECHANGEUR E411-N25 – MATIN – TRAFIC GÉNÉRÉ PAR LES SEULS PROJETS



19-06-2019

ECHANGEUR E411-N25 – MATIN – TRAFIC GÉNÉRÉ PAR LES SEULS PROJETS

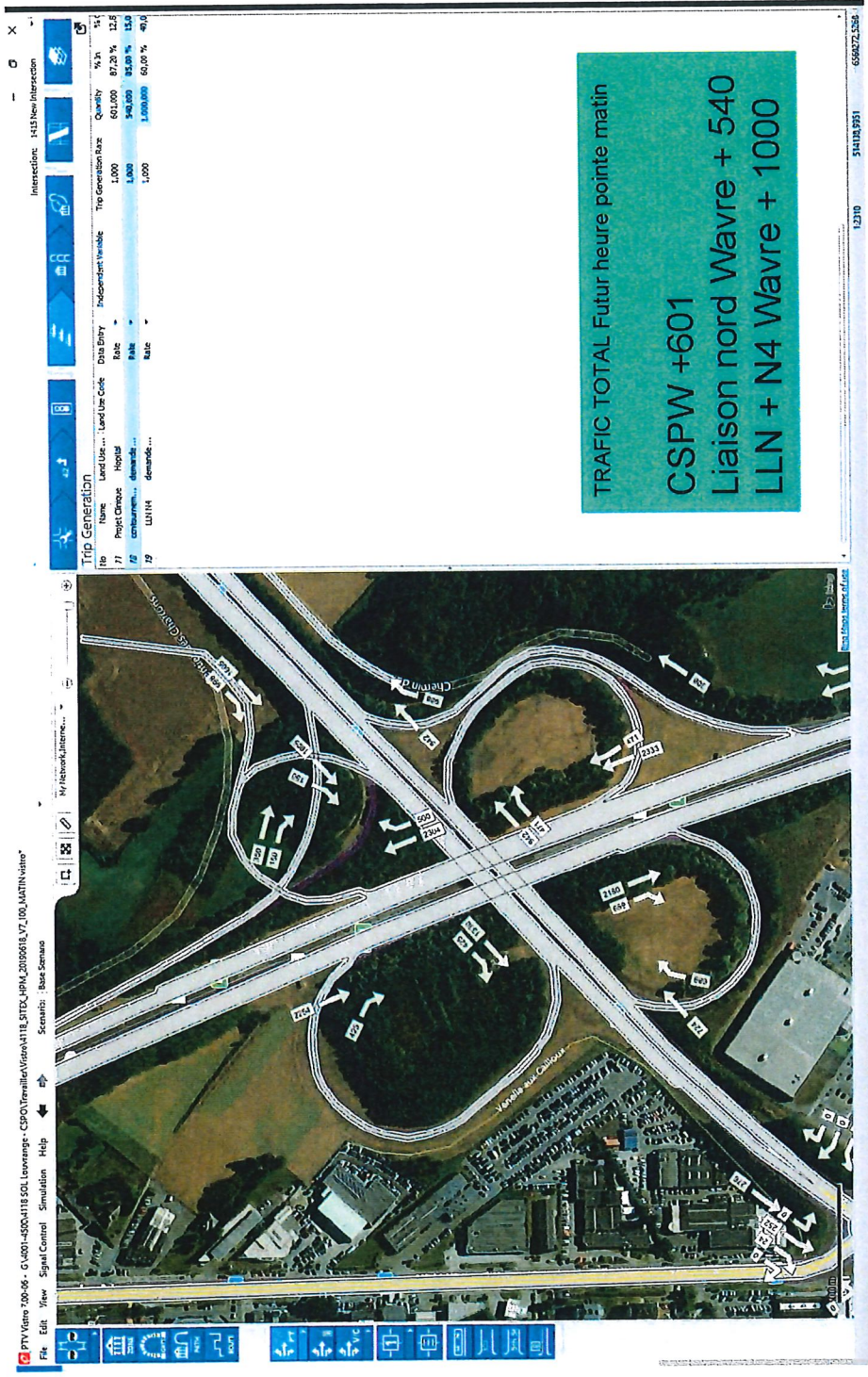


ECHANGEUR E411-N25 – MATIN – TRAFIC GÉNÉRÉ PAR LES SEULS PROJETS



19-06-2019

ECHANGEUR E411-N25 – MATIN – TRAFIC EXISTANT ET PROJETÉ



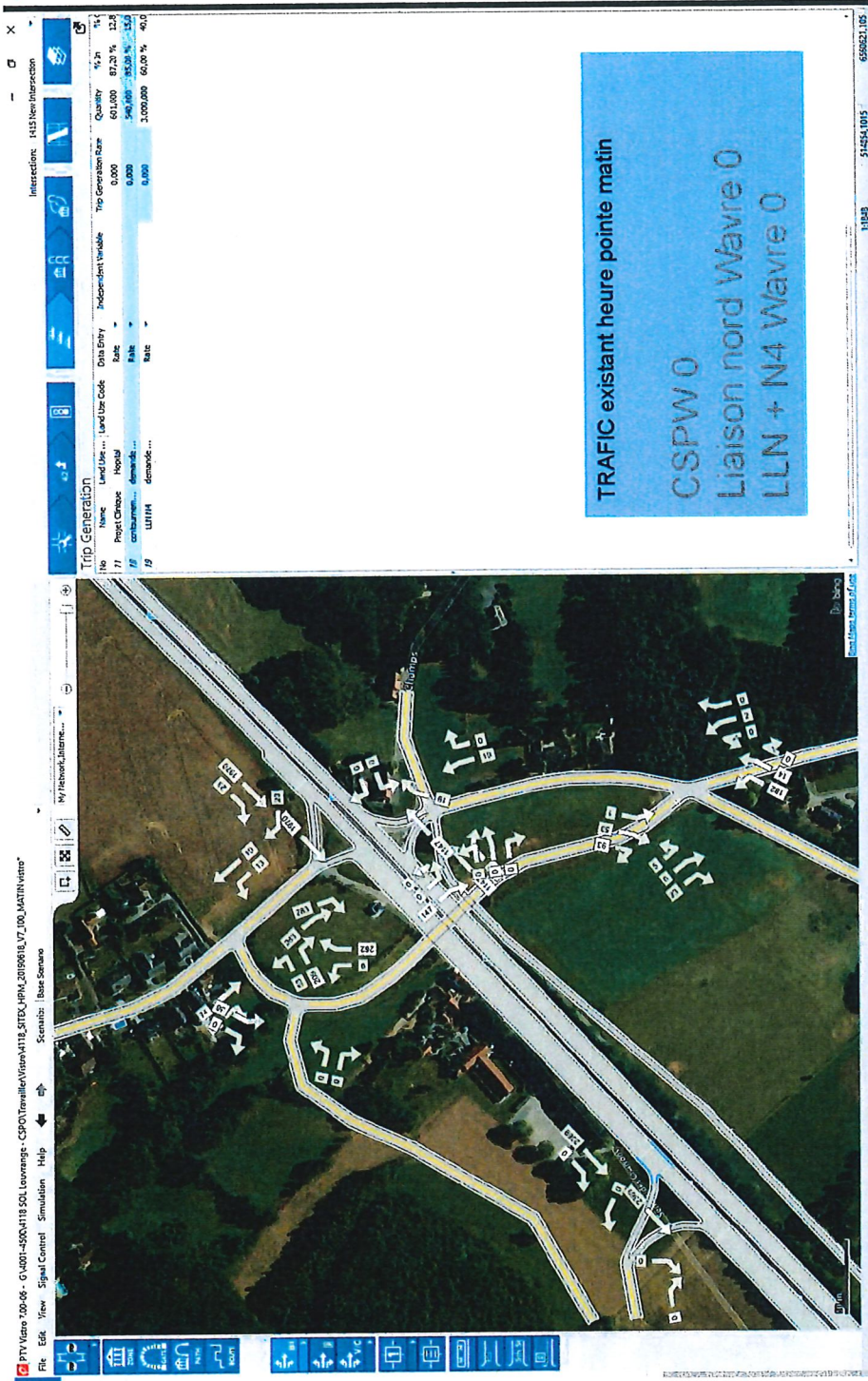
TRAFIC TOTAL Futur heure pointe matin
 CSPW +601
 Liaison nord Wavre + 540
 LLN + N4 Wavre + 1000

CHARGES DE TRAFIC RÉSLTANTES – VIEUSART

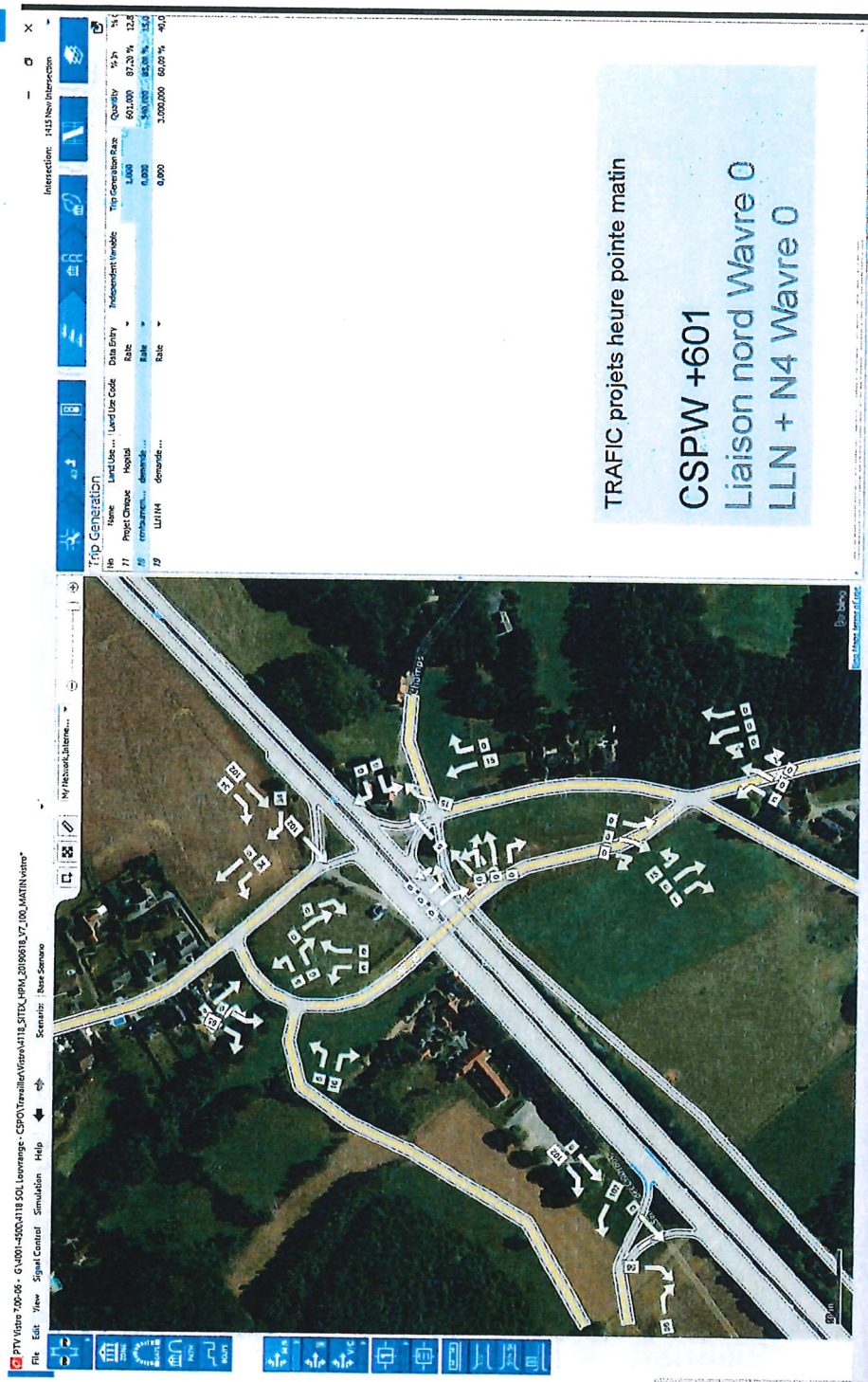
19-06-2019

29

VIEUSART – MATIN – TRAFIC EXISTANT



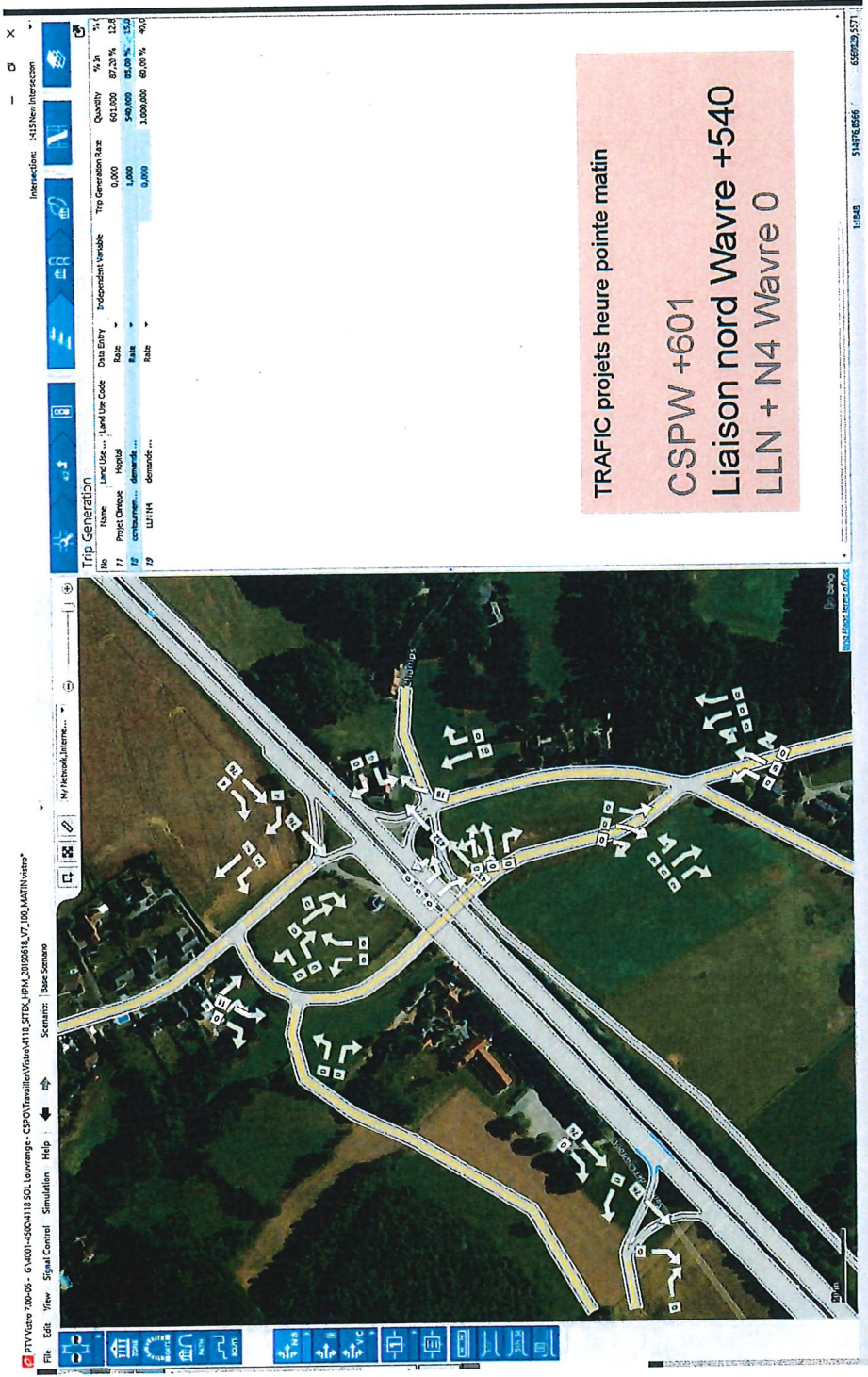
VIEUSART – MATIN – TRAFIC GÉNÉRÉ PAR LES SEULS PROJETS



19-06-2019

31

VIEUSART – MATIN – TRAFIC GÉNÉRÉ PAR LES SEULS PROJETS



VIEUSART – MATIN – TRAFIC GÉNÉRÉ PAR LES SEULS PROJETS

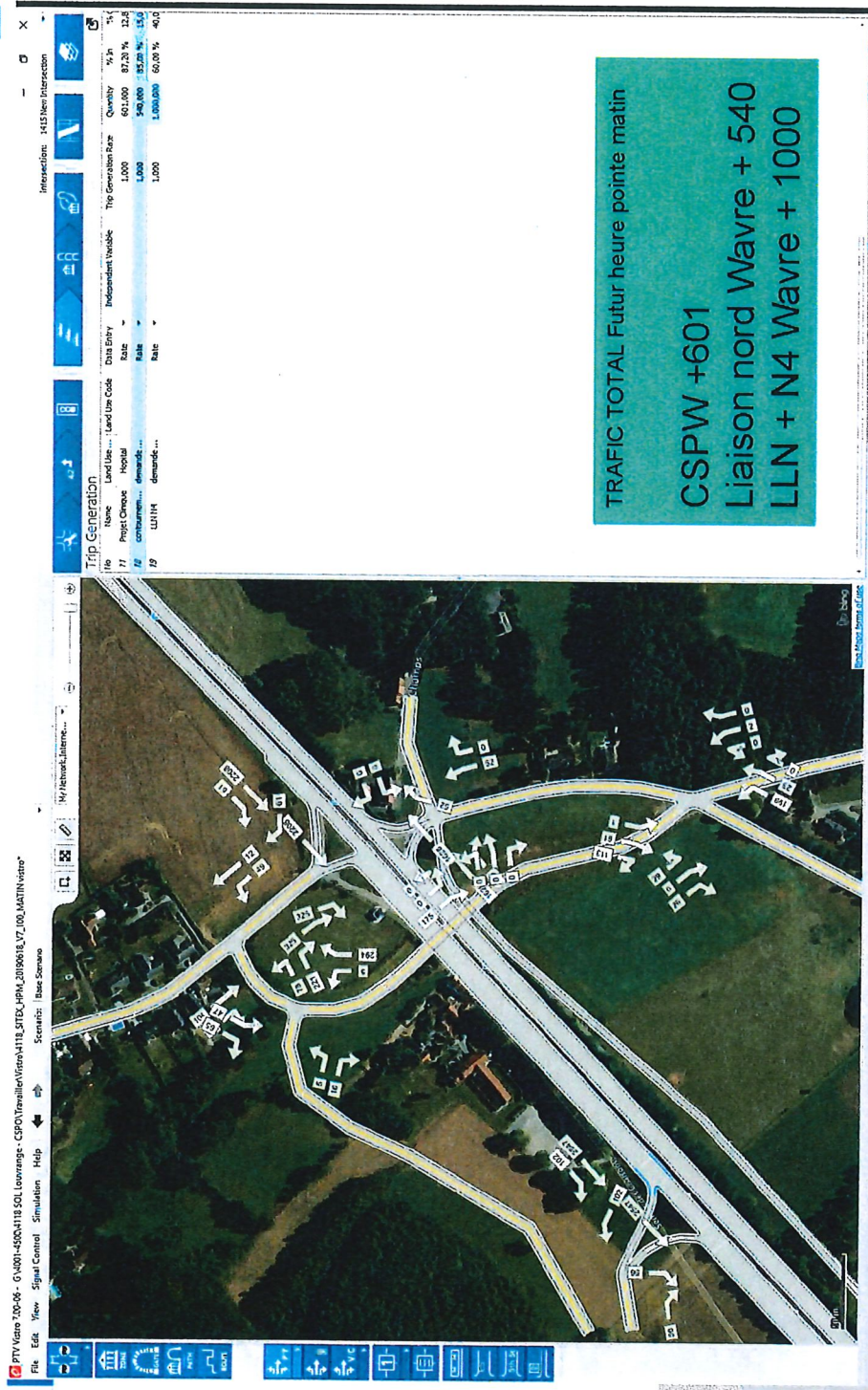


19-06-2019

VIEUSART – MATIN – TRAFIC GÉNÉRÉ PAR LES SEULS PROJETS



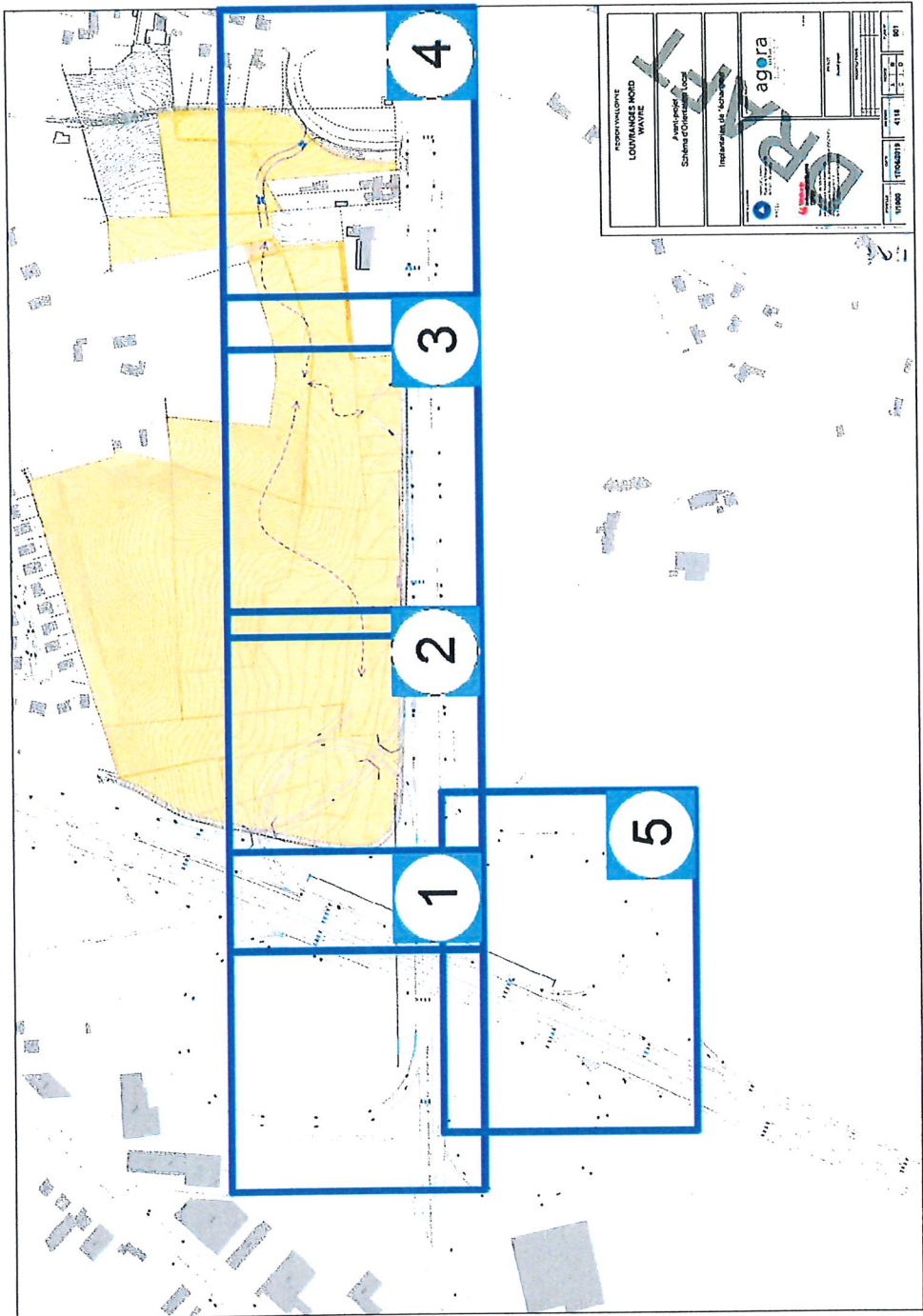
VIEUSART – MATIN – TRAFIC EXISTANT ET PROJETÉ



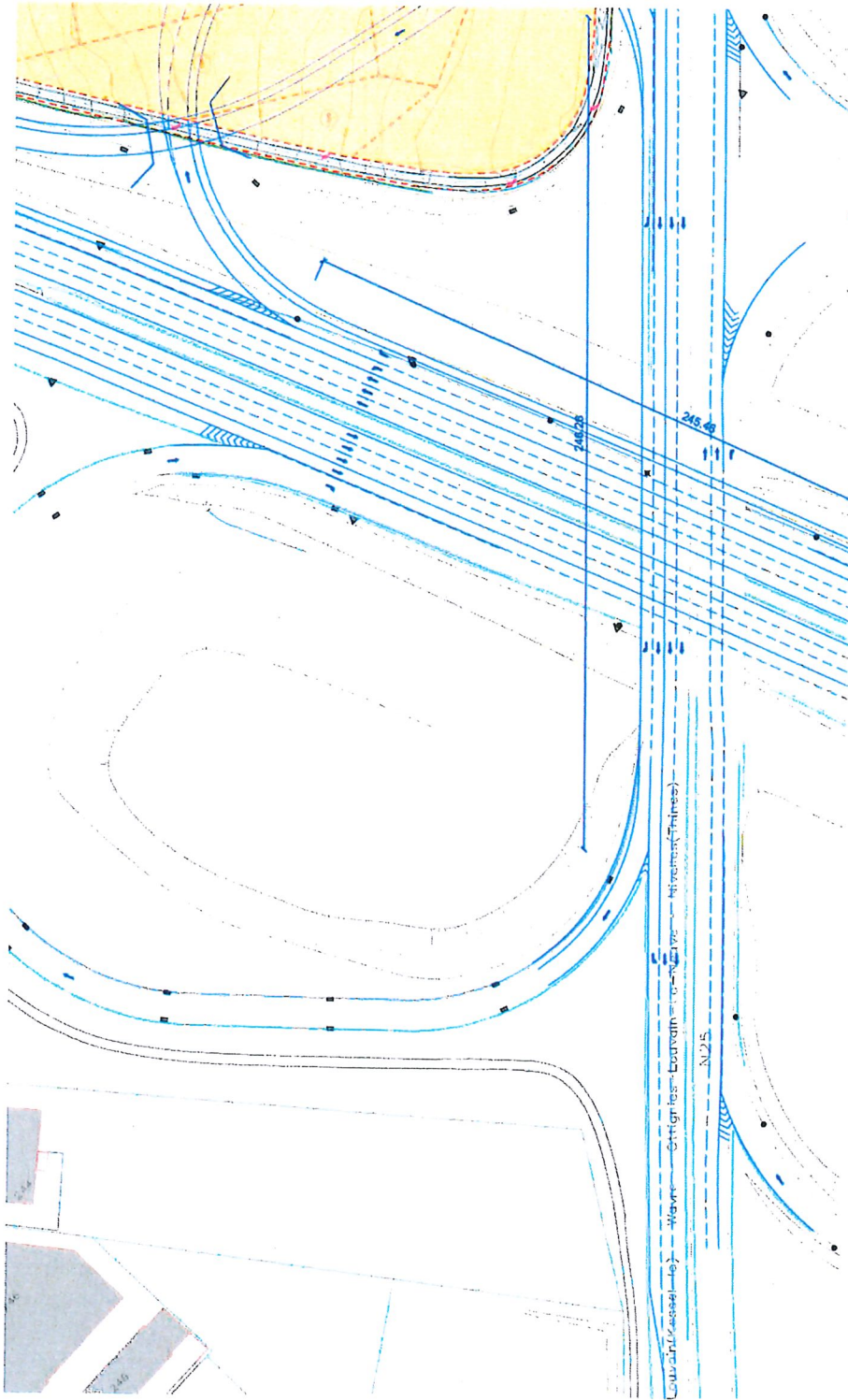
19-06-2019

agora

PROJET ÉCHANGEUR



PROJET ÉCHANGEUR – ZOOM 1



19-06-2019

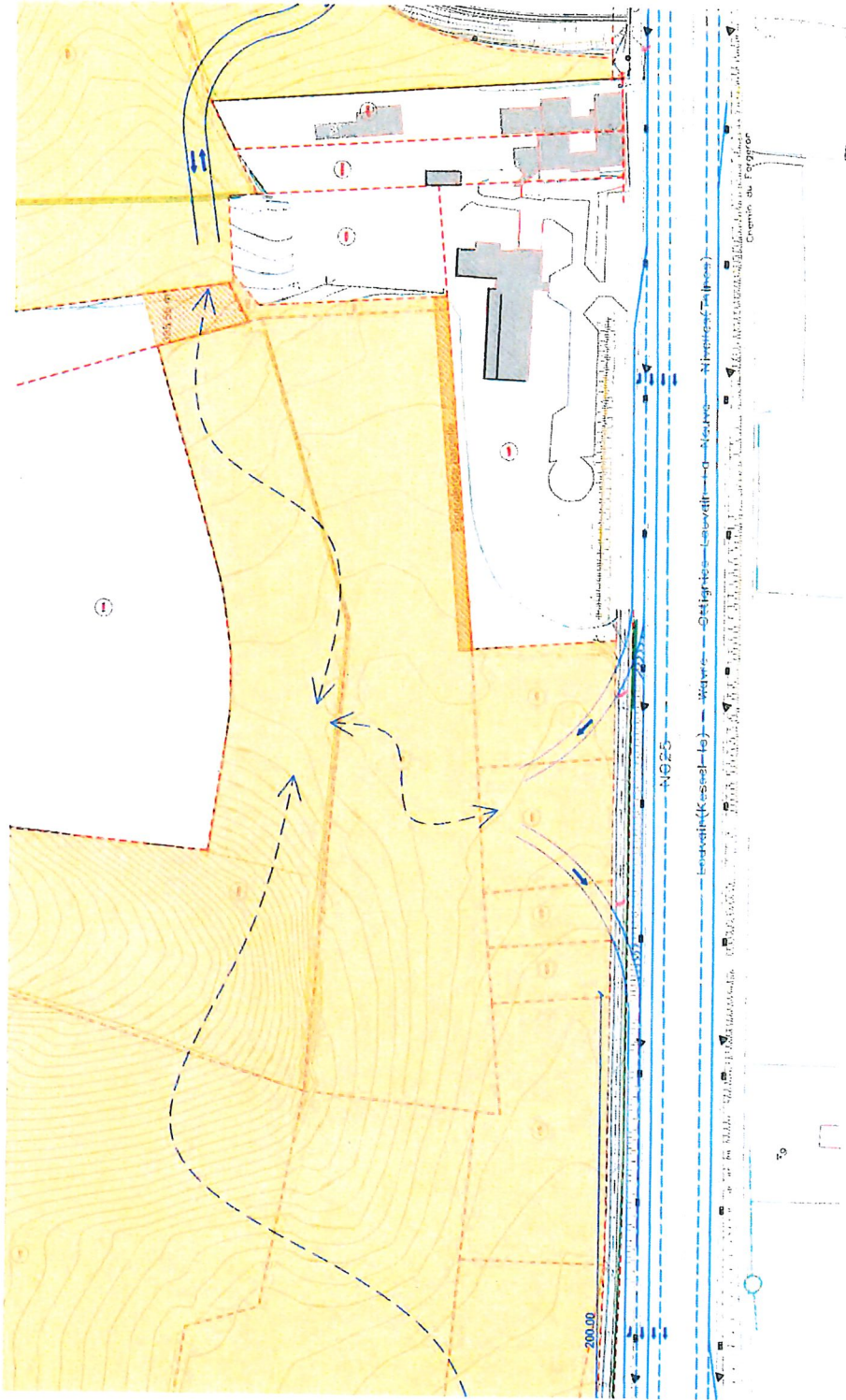
37

PROJET ÉCHANGEUR – ZOOM 2



agora

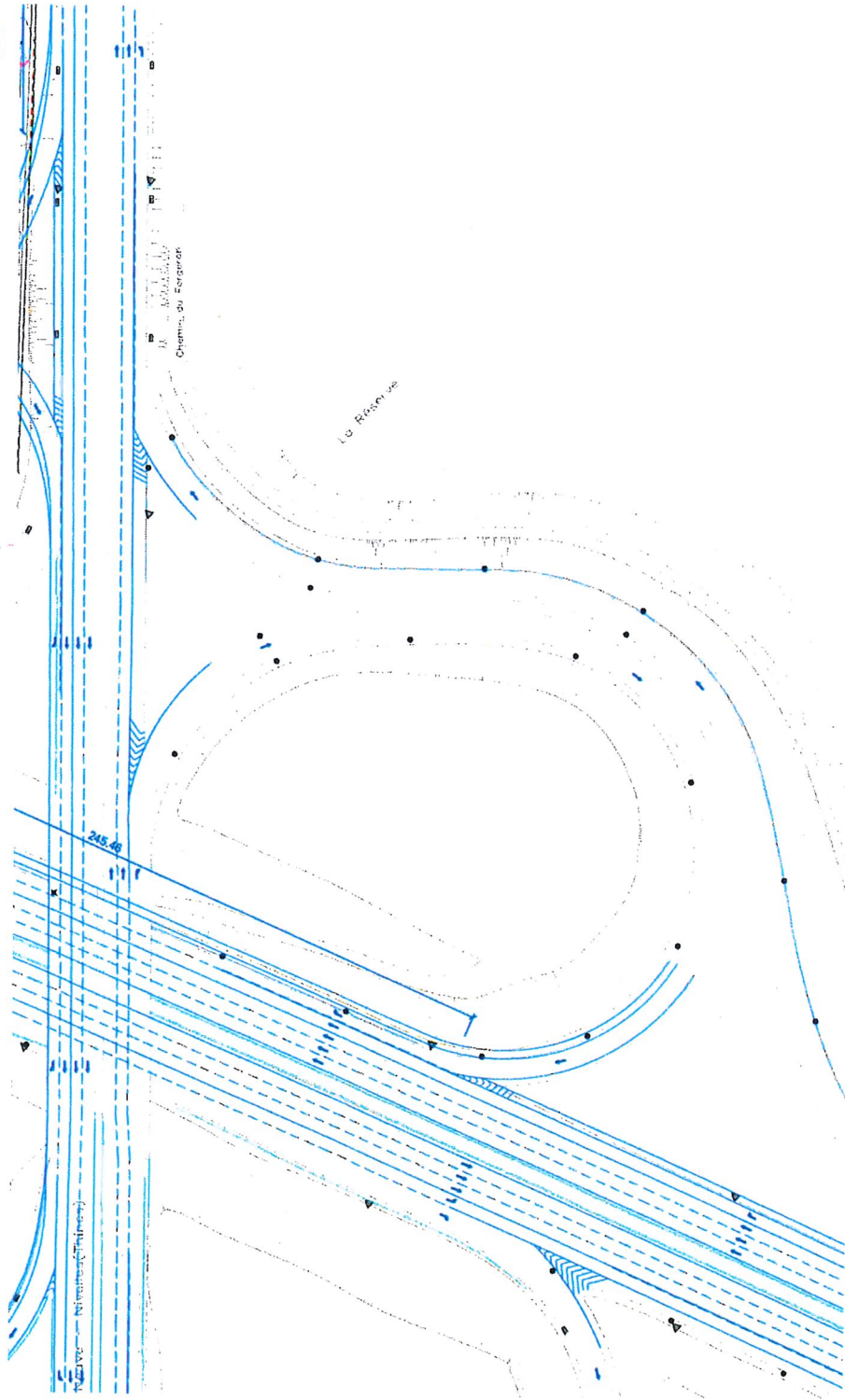
PROJET ÉCHANGEUR – ZOOM 3



agora

19-06-2019

[PROJET ÉCHANGEUR – ZOOM 5



19-06-2019

agora

MERCI DE VOTRE ATTENTION

Paul PLAK

Administrateur & Chef de projet - Ingénieur en urbanisme

Tel. direct : 02 778 95 84

p.plak@agora-urba.be

Irene TEDDE

Chargée d'études

ite@agora-urba.be

agora bureau d'études

urbanisme - environnement - planification
mobilité - espaces publics et paysagers

rue Montagne aux Anges, 26 - B-1081 Bruxelles

Tél. : + 32 2 779 13 55 - Fax : + 32 2 779 22 75

<http://www.agora-urba.be>

19-06-2019

agora

10.2 ANNEXE 2 : NOTE COMPTAGES ROUTIERS

Ville de Wavre



SCHÉMA D'ORIENTATION LOCAL
SOL

PARTIE NORD
DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT COMMUNAL. CONCERTÉ (ZACC)
« BOULEAUX / LOUVRANGES »

ANNEXE 2
NOTE COMPTAGES ROUTIERS

Sous la coordination de :
Paul Plak, ingénieur urbaniste
Administrateur – Directeur de projets

agora
E T U D E S
urbanisme
environnement
planification
mobilité
espace public

1 TABLE DES MATIÈRES

1	TABLE DES MATIÈRES	3
2	COMPTAGES BRUTS.....	4
2.1	VUE GLOBALE.....	4
2.1.1	<i>Matin</i>	5
2.1.2	<i>Soir</i>	6
2.2	VUE GLOBALE CÔTÉ VIEUSART	7
2.2.1	<i>matin</i>	7
2.2.2	<i>Soir</i>	8
2.3	FLUX DIRECTIONNELS PAR CARREFOUR	9
3	TABLE DES FIGURES	14

2 COMPTAGES BRUTS

2.1 VUE GLOBALE

2.1.1 MATIN

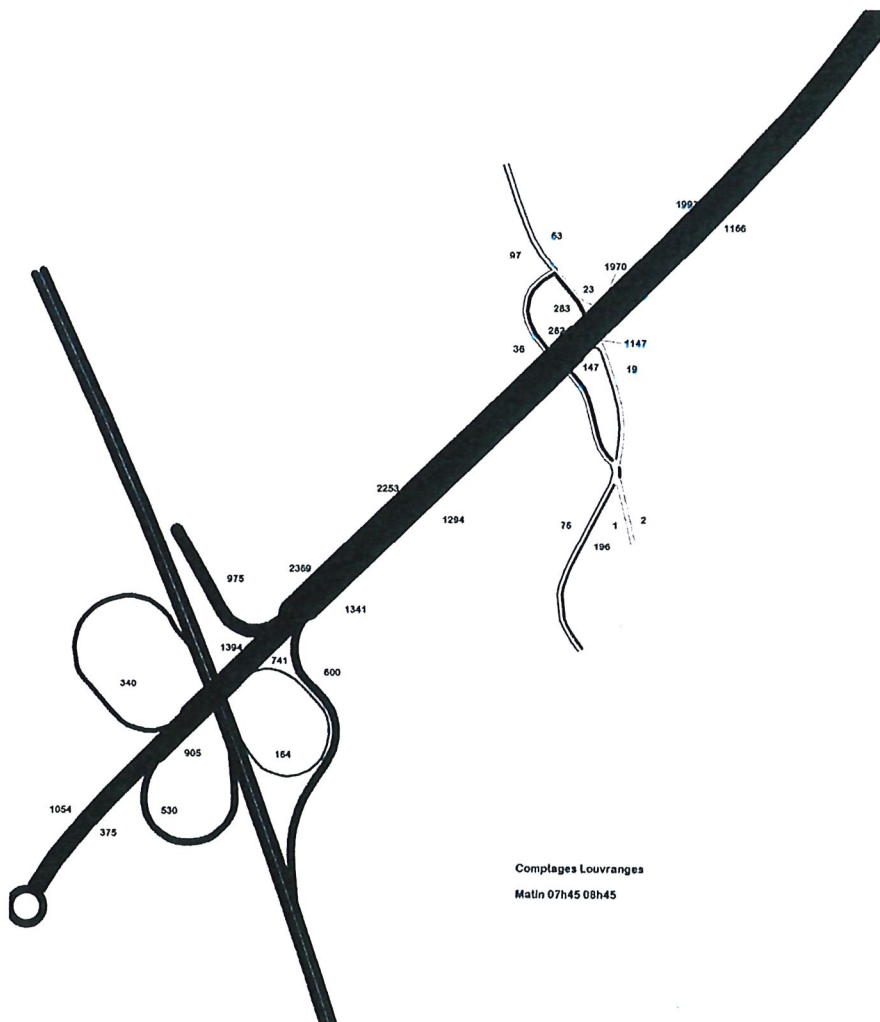


FIGURE 1 : COMPTAGES HEURE DE POINTE DU MATIN, VUE GLOBALE

Les flux de circulation le matin montrent une arrivée importante depuis Grez via la N25 (près de 2000 evp/h), complétée par 280 evp/h au chemin de Vieusart, depuis Vieusart (± 200) et Wavre (± 80 evp/h). Ensuite ce flux rejoint la E411 vers Bruxelles (975 evp/h – 41,2%) et Namur (340 evp/h – 14,3%) ou la N4 via le giratoire Decathlon (± 1050 evp/h – 44,5%).

En sens opposé ouest-est, la N25 véhicule ± 1300 evp/h, dont ± 150 sortent à Vieusart, pour moitié environ vers Vieusart ou Wavre.

Les véhicules proviennent en majorité de la E411 Namur (600 evp/h – 44,7%), E411 Bruxelles (530 evp/h – 39,5%). La N4 apporte 211 evp/h (15,7%), via le giratoire Decathlon et 164 prennent la bretelle de la E411 vers Bruxelles.

2.1.2 SOIR

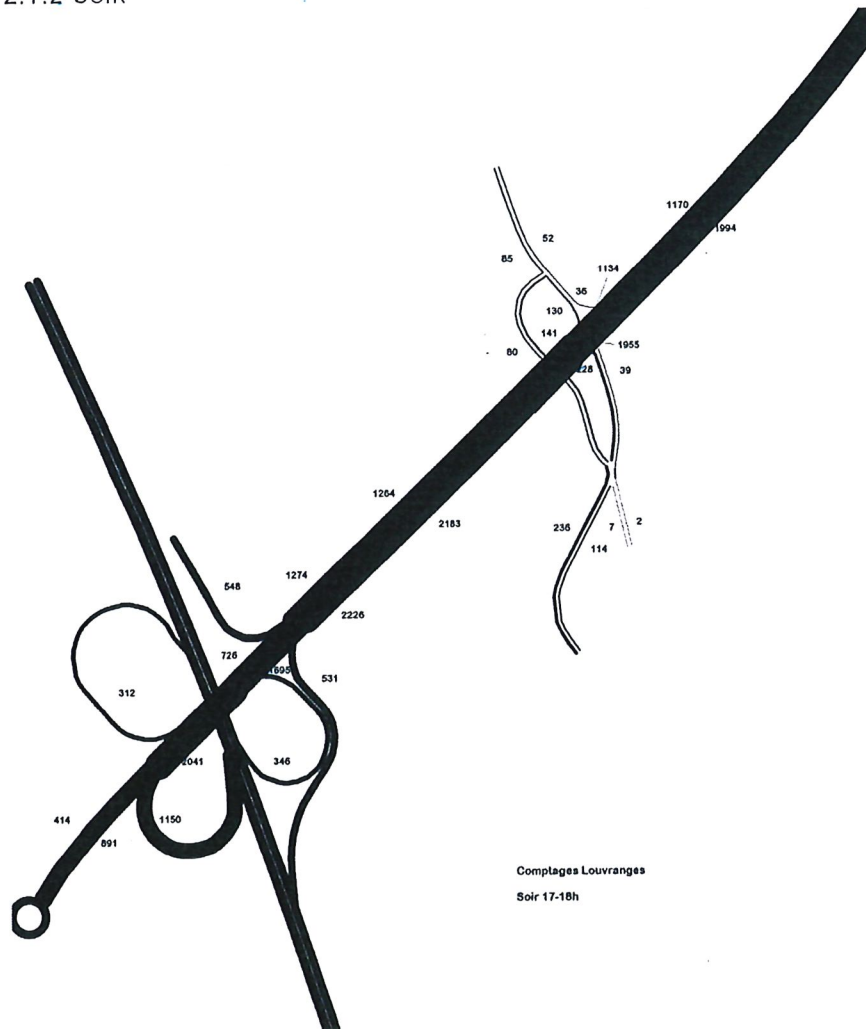


FIGURE 2 : COMPTAGES HEURE DE POINTE DU SOIR, VUE GLOBALE

2.2 VUE GLOBALE CÔTÉ VIEUSART

2.2.1 MATIN

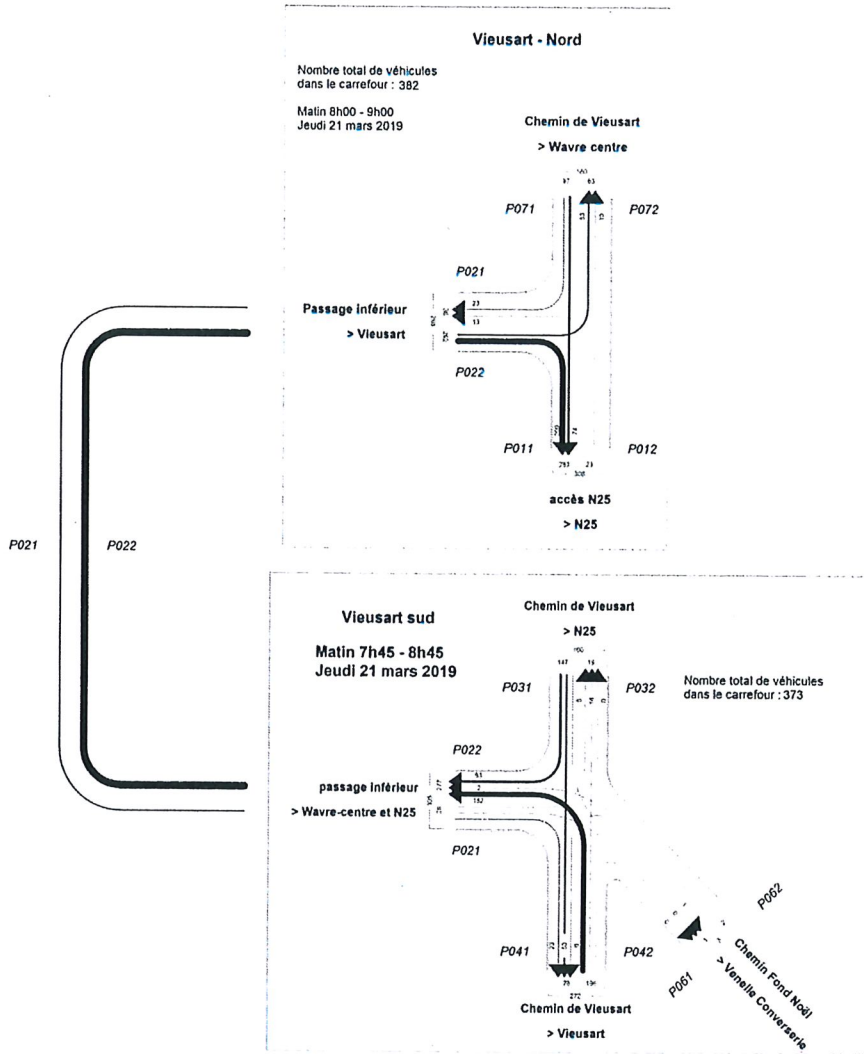


FIGURE 3 : FLUX DIRECTIONNELS A VIEUSART, MATIN

2.2.2 SOIR

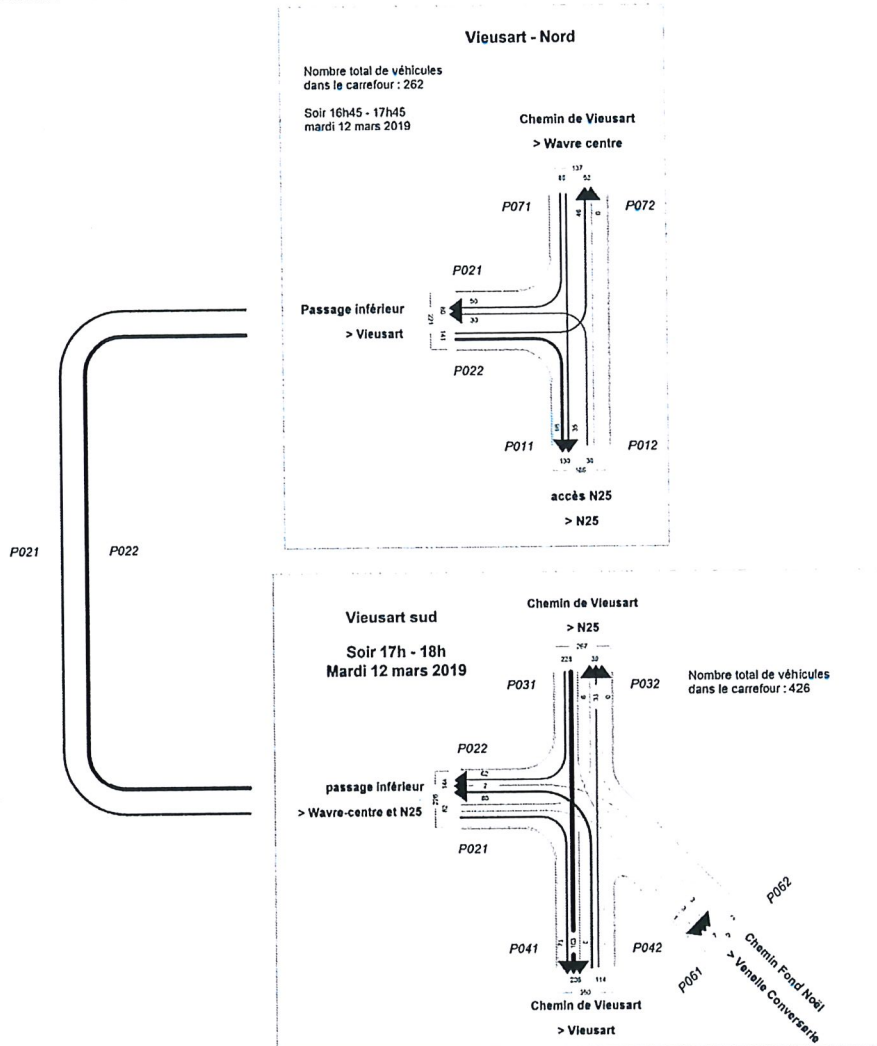


FIGURE 4 : FLUX DIRECTIONNELS A VIEUSART, SOIR

2.3 FLUX DIRECTIONNELS PAR CARREFOUR

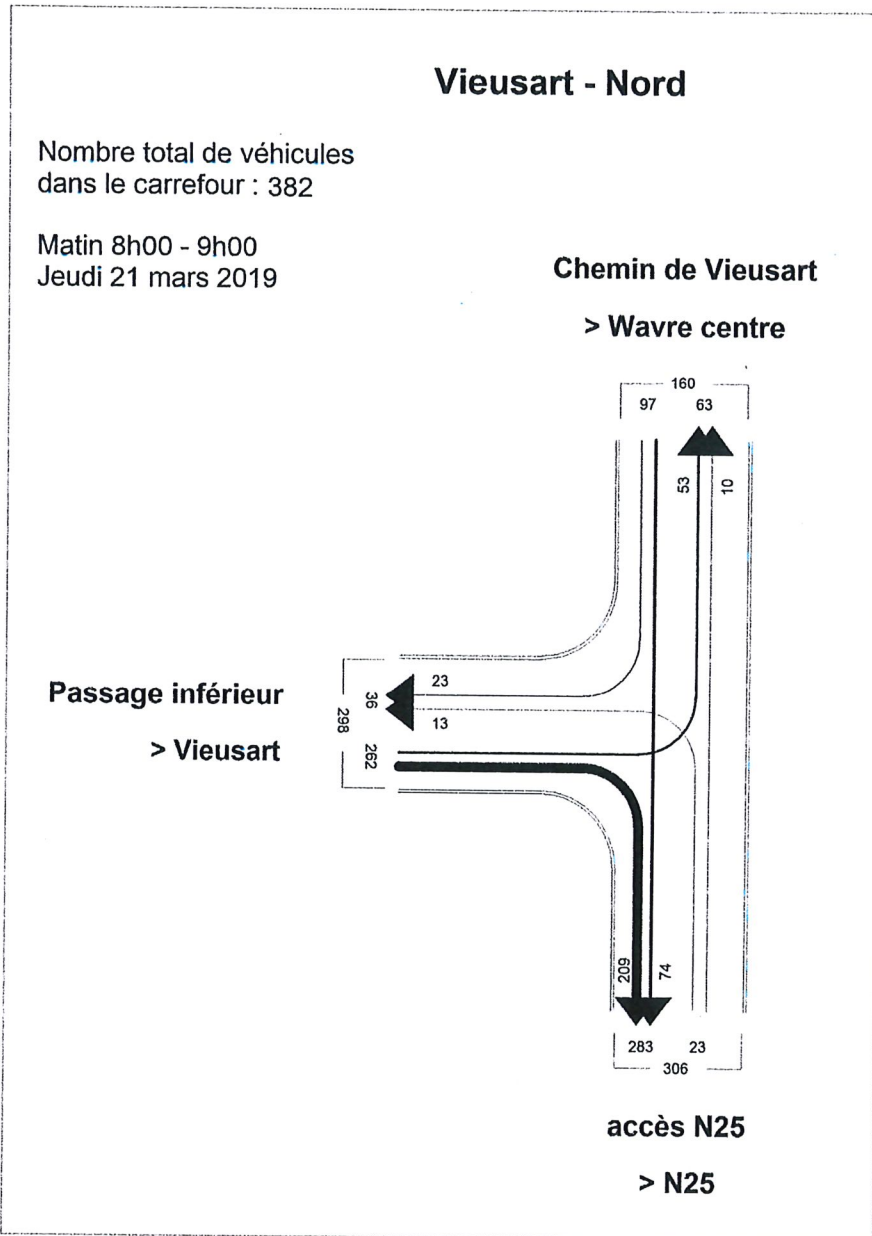


FIGURE 5 ; FLUX DIRECTIONNELS A VIEUSART CÔTÉ NORD, MATIN

Vieusart - Nord

Nombre total de véhicules
dans le carrefour : 262

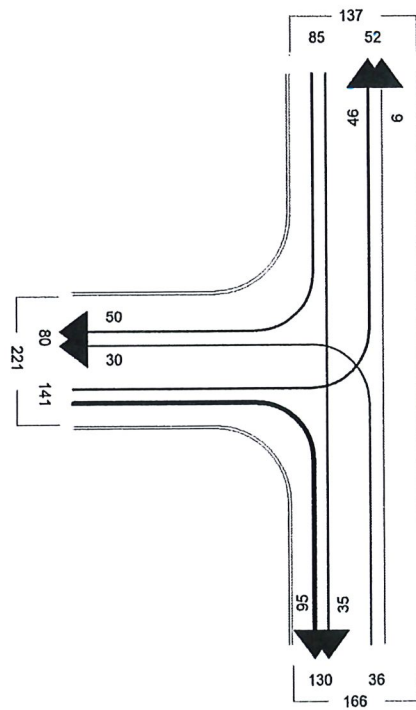
Soir 16h45 - 17h45
mardi 12 mars 2019

Chemin de Vieusart

> Wavre centre

Passage inférieur

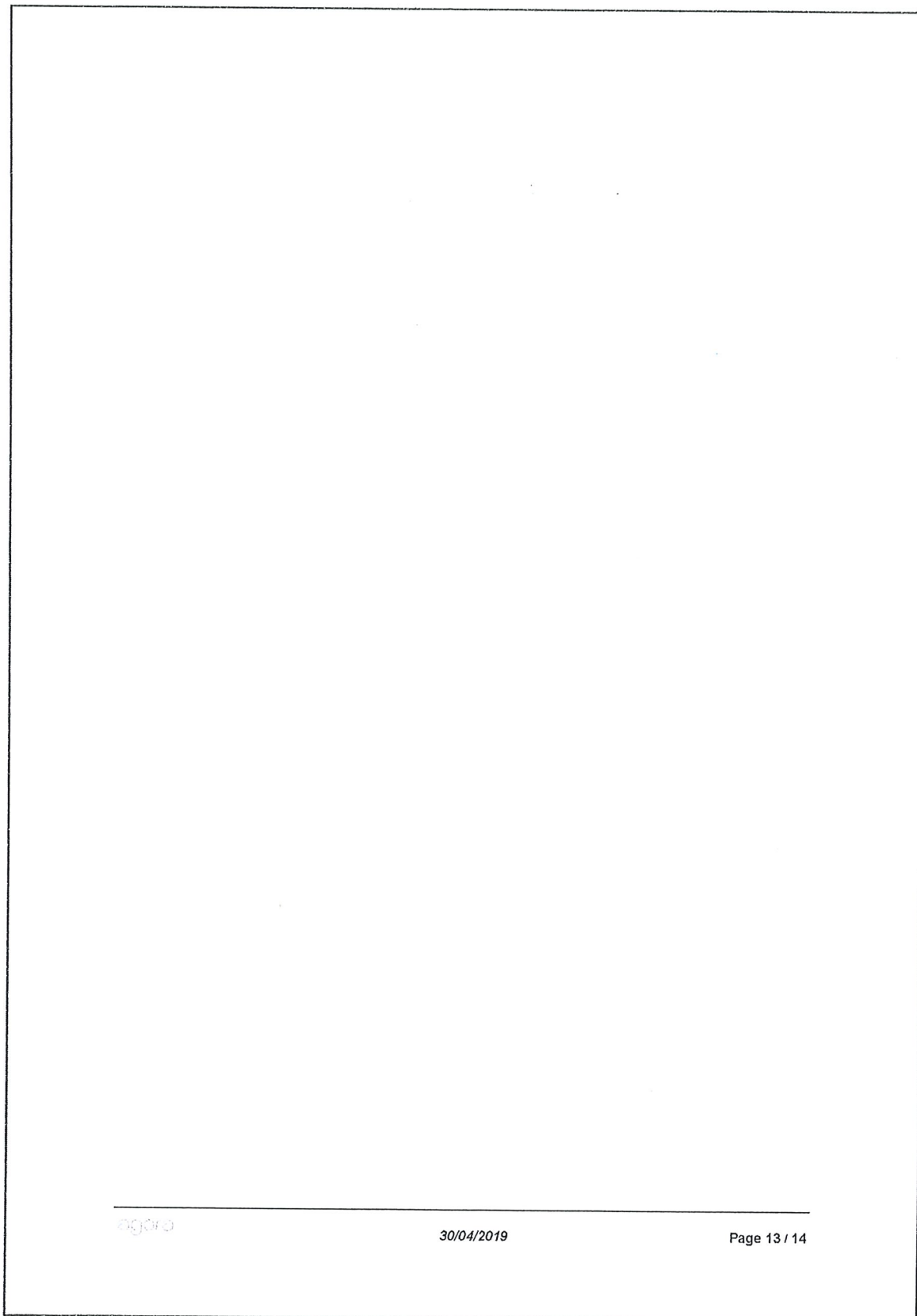
> Vieusart



accès N25

> N25

FIGURE 6 : FLUX DIRECTIONNELS A VIEUSART CÔTÉ NORD, SOIR

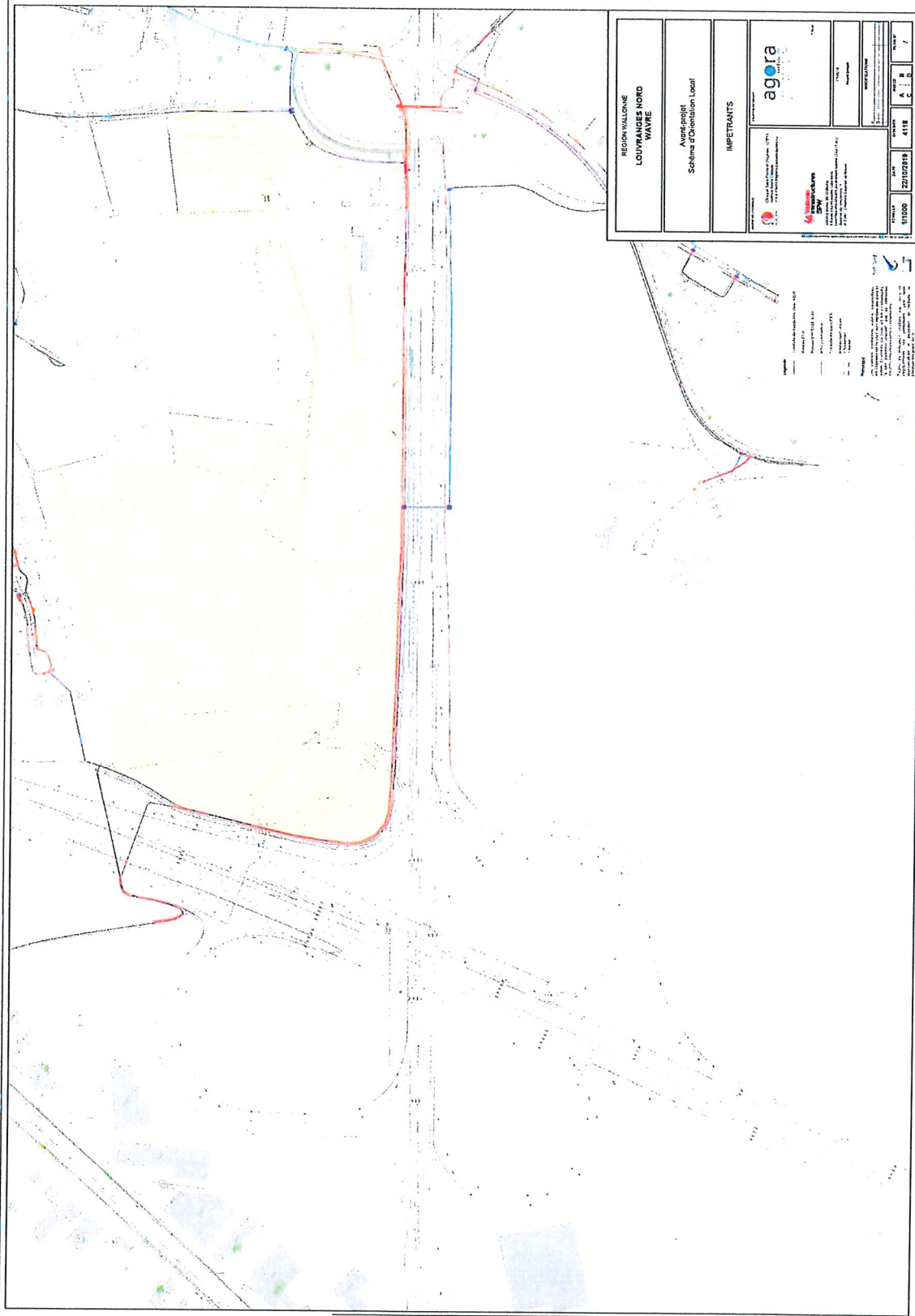


Avant-projet schéma d'orientation local
Zone d'Aménagement Communal Concerté dite « Sainte-Anne » à Binche

3 TABLE DES FIGURES

FIGURE 1 : COMPTAGES HEURE DE POINTE DU MATIN, VUE GLOBALE	5
FIGURE 2 : COMPTAGES HEURE DE POINTE DU SOIR, VUE GLOBALE	6
FIGURE 3 : FLUX DIRECTIONNELS A VIEUSART, MATIN	7
FIGURE 4 : FLUX DIRECTIONNELS A VIEUSART, SOIR	8
FIGURE 5 ; FLUX DIRECTIONNELS A VIEUSART CÔTÉ NORD, MATIN.....	9
FIGURE 6 : FLUX DIRECTIONNELS A VIEUSART CÔTÉ NORD, SOIR.....	10
FIGURE 7 : FLUX DIRECTIONNELS A VIEUSART CÔTÉ SUD, MATIN.....	11
FIGURE 8 : FLUX DIRECTIONNELS A VIEUSART CÔTÉ SUD, SOIR.....	12

10.3 ANNEXE 3 : PLAN DES IMPÉTRANTS



Voir plan A0 joint au dossier

10.4 Annexe 4 : Recommandations pour les futures demandes de permis

10.4.1 ETUDES ET RAPPORTS D'INCIDENCES

Les demandes de permis et/ou les rapports et études d'incidences qui les accompagnent doivent présenter :

- un volet d'étude détaillé des incidences acoustiques ;
- un volet d'étude de l'infiltration des eaux pluviales dans le sol. Celui-ci doit analyser l'absence de ruissellement en surface vers les quartiers environnants et proposer le cas échéant les mesures de rétention nécessaires ;
- un volet d'étude d'égouttage et de ruissellement. Celui-ci doit analyser l'impact potentiel couvrant tous les quartiers habités environnants ;
- un volet d'étude paysagère. Celui-ci doit analyser l'impact paysager depuis plusieurs points de vue proches et plusieurs points de vue éloignés, couvrant tous les quartiers habités environnants, incluant le chemin des Amandiers et ses abords, la chaussée de Namur, le chemin de Vieusart et les parties élevées de la chaussée de Huy ;
- un volet d'étude d'impact climatique, montrant les effets possibles sur le microclimat tels bulle de chaleur et effets venteux ;
- une étude d'ensoleillement ;
- une analyse des éventuelles pollutions lumineuses dues aux éclairages des équipements et bâtiments à réaliser sur le site ;
- un volet d'étude de mobilité et de stationnement. Celui-ci doit évaluer les risques de circulations et de stationnement parasites au sein des quartiers environnants, qui pourraient être induits par les projets réalisés au sein du périmètre ;
- une étude des risques de polluants particuliers liés à un équipement (en particulier ceux du futur hôpital envisagé).

10.4.2 PROPOSITIONS POUR LA PARTICIPATION CITOYENNE

Pour le bon suivi de la mise en œuvre du SOL Louvranges-Nord, il est recommandé d'établir un dialogue avec les riverains concernés.

- Un comité d'accompagnement sera établi et accompagnera le développement de l'institution hospitalière tant au niveau de la durée des études du projet, du chantier, et jusqu'à 2 ans après son inauguration.
- Ce comité d'accompagnement sera composé de riverains proches, des services techniques de l'administration communale, d'un représentant du Collège de la ville de Wavre ou de son délégué et de l'auteur de projet.
- Les modalités relatives à sa composition, sa mission et son fonctionnement seront établis par le Collège communal de la Ville de Wavre
- Rôle du comité : avis consultatif non conforme.

10.5 TABLES DES ILLUSTRATIONS

10.5.1 FIGURES

FIGURE 1 : LOCALISATION DE LA ZACC « BOULEAUX /LOUVRANGES » — (FOND DE PLAN IGN WEB).....	11
FIGURE 2 : LOCALISATION DU PÉRIMÈTRE SOL – ORTHOPHOTOPLAN, 2018	12
FIGURE 3 : LOCALISATION DU PÉRIMÈTRE SOL AU REGARD DU PLAN DE SECTEUR	13
FIGURE 4 : STRUCTURE TERRITORIALE DE LA RÉGION WALLONNE.....	16
FIGURE 5 : DÉCOUPAGE SPATIAL EN 10 ZONES EN FONCTION DE L'ANALYSE DE DONNÉES STATISTIQUES, DES STRUCTURES FONCTIONNELLES TERRITORIALES ET DES DYNAMIQUES TERRITORIALES OBSERVÉES OU PRESENTIÈRES	17
FIGURE 6 : PYRAMIDE DES ÂGES DU BRABANT WALLON AU 1 ^{ER} JANVIER 2018.....	18
FIGURE 7 : PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DE LA POPULATION 2018-2033 ESTIMÉE PAR COMMUNE POUR LA WALLONIE.....	21
FIGURE 8 : PART DES 65 ANS ET PLUS EN 2033 ESTIMÉE PAR COMMUNE POUR LA WALLONIE	22
FIGURE 9 : DENSITÉ DE POPULATION ET NOMBRE DE LOGEMENTS EN PROJET DANS LES COMMUNES DU BRABANT WALLON EN 2016 (SOURCE : DIAGNOSTIC DU CONTRAT DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL, LIEN : HTTPS://WWW.BRABANTWALLON.BE/CARTO/CDT/).....	23
FIGURE 10 : ECHELLE DES BESOINS EN MÉDECINS GÉNÉRALISTES EN BRABANT WALLON	25
FIGURE 11 : LES HÔPITAUX DU BRABANT WALLON DISPOSANT DE LITS AGRÉÉS (SOURCE : LE CONTRAT DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL DU BRABANT WALLON, 2017, P. 74.).....	26
FIGURE 12 : L'OFFRE EN SERVICES HOSPITALIERS EN BRABANT WALLON ET DANS LES ARRONDISSEMENTS LIMITROPHES.....	27
FIGURE 13 : BESOINS POUR L'ACCUEIL DES PERSONNES ÂGÉES EN BRABANT WALLON.....	29
FIGURE 14 : ZONES PRIORITAIRES POUR LA CRÉATION DE PLACES DANS L'ENSEIGNEMENT SECONDAIRE EN WALLONIE ET À BRUXELLES– (SOURCE : LE CONTRAT DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL DU BRABANT WALLON, 2017, P. 96.).....	30
FIGURE 15 : ECHELLE DES BESOINS POUR L'ACCUEIL DE LA PETITE ENFANCE DANS LE BRABANT WALLON	31
FIGURE 16 : DIVERSITÉ DE L'OFFRE CULTURELLE EN BRABANT WALLON DANS LE BRABANT WALLON	32
FIGURE 17 : LES ZONES D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DU BRABANT WALLON	34
FIGURE 18 : INFLUENCE DE L'ESPLANADE SUR LA ZONE DE CHALANDISE D'OTTIGNIES-LOUVAIN-LA-NEUVE	36
FIGURE 19 : LOCALISATION DES PROJETS » — (FOND DE PLAN IGN WEB).....	39
FIGURE 20 : LOCALISATION DU PROJET « RIVE VERTE » – ORTHOPHOTOPLAN, 2018	40
FIGURE 21 : LOCALISATION DU PROJET « VAL VÉNA » – ORTHOPHOTOPLAN, 2018	40
FIGURE 22 : LOCALISATION DU PROJET « CINQ SAPINS » – ORTHOPHOTOPLAN, 2018.....	41
FIGURE 23 : LOCALISATION DU PROJET « CHAMP SAINT-ANNE » – ORTHOPHOTOPLAN, 2018.....	41
FIGURE 24 : LOCALISATION PÉRIMÈTRE DE REMEMBREMENT URBAIN – ORTHOPHOTOPLAN, 2018	42
FIGURE 25 : LOCALISATION DU PROJET « PETIT SART/MARTINEAU » – ORTHOPHOTOPLAN, 2018	42
FIGURE 26 : LOCALISATION DU PROJET « VALLON DES MAYS » – ORTHOPHOTOPLAN, 2018	43
FIGURE 27 : LOCALISATION DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DE WAVRE PAR RAPPORT AU PÉRIMÈTRE DU SOL	47
FIGURE 28 : POSITIONNEMENT DE LA CSPO – (SOURCE : CSPO).....	54
FIGURE 29 : BASSIN DE SOINS, PARTS DE MARCHÉ ET TAUX DE DÉPENDANCE DE LA CSPO – (SOURCE : CSPO)	55
FIGURE 30 : AFFECTATION FONCTIONNELLES DES PARCELLES LIMITROPHES DU SITE D'OTTIGNIES	56
FIGURE 31 : LOCALISATION DES 13 SITES SÉLECTIONNÉS – ORTHOPHOTOPLAN 2018	59
FIGURE 32 : LOCALISATION AU PLAN DE SECTEUR.....	61

FIGURE 33 : CARTE DES CONTRAINTES – ORTHOPHOTOPLAN 2018	61
FIGURE 34 : LOCALISATION AU PLAN DE SECTEUR – SITE 2	63
FIGURE 35 : CARTE DES CONTRAINTES – ORTHOPHOTOPLAN 2018	63
FIGURE 36 : SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT PRÉSAGÉ – CHAMP SAINT-ANNE » (SOURCE : MATEXI.BE, NOV 2019) .	64
FIGURE 37 : LOCALISATION AU PLAN DE SECTEUR – (SOURCE : GEOAPPS.WALLONIE.BE & AGORA).....	66
FIGURE 38: CARTE DES CONTRAINTES – ORTHOPHOTOPLAN 2018.....	66
FIGURE 39 : LOCALISATION AU PLAN DE SECTEUR – (SOURCE : GEOAPPS.WALLONIE.BE & AGORA).....	68
FIGURE 40 : CARTE DES CONTRAINTES – ORTHOPHOTOPLAN 2018.....	68
FIGURE 41 : LOCALISATION AU PLAN DE SECTEUR – (SOURCE : GEOAPPS.WALLONIE.BE & AGORA).....	70
FIGURE 42 : CARTE DES CONTRAINTES – ORTHOPHOTOPLAN 2018.....	70
FIGURE 43 : LOCALISATION AU PLAN DE SECTEUR – (SOURCE : GEOAPPS.WALLONIE.BE & AGORA).....	72
FIGURE 44 : CARTE DES CONTRAINTES – ORTHOPHOTOPLAN 2018.....	72
FIGURE 45 : LOCALISATION AU PLAN DE SECTEUR – (SOURCE : GEOAPPS.WALLONIE.BE & AGORA).....	74
FIGURE 46 : CARTE DES CONTRAINTES – ORTHOPHOTOPLAN 2018.....	74
FIGURE 47 : LOCALISATION AU PLAN DE SECTEUR – (SOURCE : GEOAPPS.WALLONIE.BE & AGORA).....	76
FIGURE 48 : CARTE DES CONTRAINTES – ORTHOPHOTOPLAN 2018.....	76
FIGURE 49 : LOCALISATION AU PLAN DE SECTEUR – (SOURCE : GEOAPPS.WALLONIE.BE & AGORA).....	78
FIGURE 50 : CARTE DES CONTRAINTES – ORTHOPHOTOPLAN 2018.....	78
FIGURE 51 : SITE GÉNISTROIT ET ANALYSE TERRITORIALE	79
FIGURE 52 : SITE GÉNISTROIT ET ANALYSE TERRITORIALE, ZOOM PARTIE SUD	79
FIGURE 53 : LOCALISATION AU PLAN DE SECTEUR – (SOURCE : GEOAPPS.WALLONIE.BE & AGORA).....	81
FIGURE 54 : CARTE DES CONTRAINTES – ORTHOPHOTOPLAN 2018.....	81
FIGURE 55 : LOCALISATION AU PLAN DE SECTEUR – (SOURCE : GEOAPPS.WALLONIE.BE & AGORA).....	83
FIGURE 56 : CARTE DES CONTRAINTES – ORTHOPHOTOPLAN 2018.....	83
FIGURE 57 : LOCALISATION AU PLAN DE SECTEUR – (SOURCE : GEOAPPS.WALLONIE.BE & AGORA).....	85
FIGURE 58 : CARTE DES CONTRAINTES – ORTHOPHOTOPLAN 2018.....	85
FIGURE 59 : LOCALISATION AU PLAN DE SECTEUR.....	87
FIGURE 60 : CARTE DES CONTRAINTES – ORTHOPHOTOPLAN 2018.....	87
FIGURE 61 : LOCALISATION DU PÉRIMÈTRE AU PLAN DE SECTEUR – (SOURCE : GEOAPPS.WALLONIE.BE).....	93
FIGURE 62 : SITUATION CADASTRALE DU PÉRIMÈTRE – (SOURCE : CSPO & FOND DE PLAN CADASTRAL, 2019) 95	95
FIGURE 63 : LES PROPRIÉTAIRES À L'ÉCHELLE DU PÉRIMÈTRE DU SOL	96
FIGURE 64 : LOCALISATION DES PERMIS D'URBANISATION/LOTISSEMENTS AUX ABORDS DU PÉRIMÈTRE	97
FIGURE 65 : LES DIFFÉRENTS CHEMINS ET SENTIERS – (SOURCE : GEOPORTAIL.WALLONIE.BE & AGORA, 2019) 98	98
FIGURE 66 : ZOOM SUR LES DIFFÉRENTS CHEMINS ET SENTIERS.....	99
FIGURE 67 : ZOOM SUR LES DIFFÉRENTS CHEMINS ET SENTIERS	99
FIGURE 68 : LOCALISATION DES BIEN REPRIS À L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE CULTUREL IMMOBILIER – PÉRIMÈTRES CARTE ARCHÉOLOGIQUE DE LA WALLONIE (SOURCE : GEOAPPS.WALLONIE.BE & AGORA, 2019)	100
FIGURE 69 : CARTE DE L'OCCUPATION DU SOL DE WALLONIE – ORTHOPHOTOPLAN 2018 – NIVEAU 4.....	102
FIGURE 70 : CARTE DE L'OCCUPATION DU SOL DE WALLONIE – ORTHOPHOTOPLAN 2018 – NIVEAU 4.....	103
FIGURE 71 : PROPORTION D'OCCUPATION DU SOL À L'ÉCHELLE DU PÉRIMÈTRE	104
FIGURE 72 : CARTE FERRARIS - (SOURCE : (GEOPORTAIL.WALLONIE.BE)).....	105
FIGURE 73 : CARTE VANDER MAELEN - (SOURCE : (GEOPORTAIL.WALLONIE.BE)).....	105
FIGURE 74 : ORTHOPHOTOPLANS DE 1971- (SOURCE : (GEOPORTAIL.WALLONIE.BE))	105
FIGURE 75 ORTHOPHOTOPLANS DE 1994-2000 - (SOURCE : (GEOPORTAIL.WALLONIE.BE)).....	105
FIGURE 76 : PLAN PHOTOGRAPHIQUE NUMÉRIQUE COMMUNAL 2018	105
FIGURE 77 : RELIEF & LOCALISATION DES PHOTOS 1 À 15 (SOURCE : POINTS TOPOGRAPHIQUES PROJET INFORMATIQUE DE CARTOGRAPHIE CONTINUE (PICC))	107
FIGURE 78 : PPM-BW CARTE DE LA HIÉRARCHIE ROUTIÈRE SOUHAITÉE (SOURCE : TRITEL – ESPACES MOBILITÉS – AMÉNAGEMENT SC – YULUKA, 2016).....	117

FIGURE 79 : SCHÉMA DIRECTEUR CYCLABLE DE WALLONIE – ZOOM SUR LES ABORDS DU PÉRIMÈTRE – ORTHOPHOTOPLAN 2018 – (SOURCE : GEOAPPS.WALLONIE.BE & AGORA)	119
FIGURE 80 : EMBLEMMENT DU PROJET DE LIAISON NORD-EST N257 – N25 (SOURCE : PCM PHASE 1, AGORA, 2016)	121
FIGURE 81 : LES VOIRIES BORDANT LE PÉRIMÈTRE - (SOURCE : OPENSTREETMAP).....	122
FIGURE 82 : PCM DE WAVRE - DIAGNOSTIC : HIÉRARCHIE DU RÉSEAU ROUTIER - (SOURCE : PCM, PHASE 1, AGORA, 2016)	123
FIGURE 83 : L'UNIQUE ACCÈS - LE CHEMIN DES CHARRONS - (SOURCE : FOND DE PLAN : OPENSTREETMAP) ..	124
FIGURE 84 : LES COMPTAGES À L'HEURE DE POINTE DU MATIN & VUE GLOBALE – (SOURCE : AGORA, 2019) ...	127
FIGURE 85 : LES COMPTAGES À L'HEURE DE POINTE DU SOIR & VUE GLOBALE – (SOURCE : AGORA, 2019)	128
FIGURE 86 : PLAN DU RÉSEAU DE LA DIRECTION DU BRABANT WALLON - (SOURCE : INFOTEC.BE)	129
FIGURE 87 : CARTE D'ACCESSIBILITÉ EN TRAIN – (SOURCE : AGORA SUR FOND IGN AVEC LICENCE)	130
FIGURE 88 : CARTE DES INFRASTRUCTURES PIÉTONS ET VÉLO EXISTANTES - (SOURCE : OPENSTREETMAP & AGORA)	132
FIGURE 89 : LOCALISATION DES PHOTOS N°17 À 26 – (SOURCE : OPENSTREETMAP & AGORA)	136
FIGURE 90 : LOCALISATION DU TRACÉ « RANDO-VÉLO 10 – (SOURCE : OPENSTREETMAP).....	137
FIGURE 91 : PCM DE WAVRE – DIAGNOSTIC : RÉSEAU CYCLABLE EXISTANT ET PROJETÉ	138
FIGURE 92 : VOIES MODES ACTIFS AUTOUR DU SITE	138
FIGURE 93 : INVENTAIRE DES VOIRIES ET PROJETS MODES ACTIFS AUTOUR DU SITE.....	139
FIGURE 94 : REPRÉSENTATION DES SECTEURS STATISTIQUES PAR RAPPORT AU PÉRIMÈTRE DU RIE (SOURCE : FOND DE PLAN IGN (NGI.BE) & AGORA)	141
FIGURE 95 : SERVICE PUBLICS ÉQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRE – ACTIVITÉS COMMERCIALES ET ÉCONOMIQUES	143
FIGURE 96 : NIVEAU DE BRUIT LDEN DES GRANDS AXES ROUTIERS EN 2006 – JOUR (SOURCE : APPLICATION CIGALE (GEOAPPS.WALLONIE.BE)).....	145
FIGURE 97 : CARTE DE MODÉLISATION DES MESURES DE BRUIT EN SITUATION DE JOUR (SOURCE ASM).....	146
FIGURE 98 : CARTE DE MODELISATION DES MESURES DE BRUIT EN SITUATION DE NUIT (SOURCE ASM).....	147
FIGURE 99 : EXIGENCES PEB 2017 PAR NATURE DE TRAVAUX – (SOURCE : SITE ENERGIE SPW).....	150
FIGURE 100 : RÉGIME D'ASSAINISSEMENT ET STATION D'ÉPURATION (SOURCE : PORTAIL DE LA SOCIÉTÉ PUBLIQUE DE GESTION DE L'EAU (WWW.SIG.SPGE.BE)).....	152
FIGURE 101 : RÉSEAU DE DISTRIBUTION D'EAU ET RÉSEAU DE DISTRIBUTION D'ÉLECTRICITÉ (SOURCE : INTERCOMMUNALE DU BRABANT WALLON- RÉGIE DE DISTRIBUTION D'ÉLECTRICITÉ DE WAVRE).....	153
FIGURE 102 : LOCALISATION DES SITES D'ANTENNES ÉMETTRICES - (SOURCE : CADASTRE DES SITES D'ANTENNES IBPT)	154
FIGURE 103 : LOCALISATION DU SITE NATURA 2000 ET DES SGIB À PROXIMITÉ DU PÉRIMÈTRE (SOURCE : PORTAIL DE LA BIODIVERSITÉ EN WALLONIE : BIODIVERSITE.WALLONIE.BE)	159
FIGURE 104 : LOCALISATION DES ARBRES, GROUPES ET ALIGNEMENTS D'ARBRES REMARQUABLES AINSI QUE LES BORDS DE ROUTE EN FAUCHAGE TARDIF – (SOURCE : GEOPORTAIL.WALLONIE.BE).....	160
FIGURE 105 : RELIEF ET CLASSES DE PENTES SUR ET AUX ABORDS DU PÉRIMÈTRE	162
FIGURE 106 : PRINCIPAUX TYPES DE SOLS AU NIVEAU DU PÉRIMÈTRE – (SOURCE : GEOPORTAIL.WALLONIE.BE)	163
FIGURE 107 : RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE AUTOUR DU PÉRIMÈTRE – ORTHOPHOTOPLAN 2018.....	164
FIGURE 108 : RUISSELLEMENT CONCENTRÉ – ORTHOPHOTOPLAN 2018 – (SOURCE : APPLICATION CIGALE (GEOAPPS.WALLONIE.BE))	165
FIGURE 109 : LES ALÉAS D'INONDATION – ORTHOPHOTOPLAN 2018 – (SOURCE : APPLICATION CIGALE (GEOAPPS.WALLONIE.BE))	166
FIGURE 110 : RETOUR DE CRUE APRÈS 25 ANS– ORTHOPHOTOPLAN 2018 (SOURCE : APPLICATION CIGALE (GEOAPPS.WALLONIE.BE))	167
FIGURE 111 : RETOUR DE CRUE APRÈS 50 ANS– ORTHOPHOTOPLAN 2018 – (SOURCE : APPLICATION CIGALE (GEOAPPS.WALLONIE.BE))	168

SCHÉMA D'ORIENTATION LOCAL - ZACC « BOULEAUX / LOUVRANGES »

FIGURE 112 : RETOUR DE CRUE APRÈS 100 ANS– ORTHOPHOTOPLAN 2018 – (SOURCE : APPLICATION CIGALE (GEOAPPS.WALLONIE.BE)).....	168
FIGURE 113 : CAPTAGES ET ZONES DE PROTECTIONS – ORTHOPHOTOPLAN 2018 (SOURCE : CAPTAGES ET ZONES DE PROTECTION (WWW.CARTO1.WALLONIE.BE))	169
FIGURE 114 : LES POTENTIALITÉS DU PÉRIMÈTRE – (SOURCE : AGORA)	175
FIGURE 115 : LES CONTRAINTES DU PÉRIMÈTRE – (SOURCE : AGORA).....	176
FIGURE 116 : CARTE D'ORIENTATION	196

10.5.2 TABLEAUX

TABLEAU 1 : SYNTHÈSE DES RÉSULTATS PAR PROVINCE POUR LA WALLONIE (SOURCE : BUREAU FÉDÉRAL DU PLAN, 2019)	19
TABLEAU 2 : ÉVOLUTION DE LA POPULATION SUR LA PÉRIODE 2018-2033 – (SOURCE : IWEPS, 2019)	20
TABLEAU 3 : L'OFFRE ET LA DEMANDE EN SERVICES HOSPITALIERS EN BRABANT WALLON	27
TABLEAU 4 : SUPERFICIES PAE INBW DISPONIBLES À LA VENTE (2021)	35
TABLEAU 5 : ÉVOLUTION DE LA POPULATION SUR LA PÉRIODE 2018-2033 – (SOURCE : BUREAU FÉDÉRAL DU PLAN, 2019)	38
TABLEAU 6 : LISTE DES DIFFÉRENTS PROJETS SUR LE TERRITOIRE WAVRIEN	39
TABLEAU 7 : ÉVALUATION DES BESOINS EN NOUVEAUX LOGEMENTS – VILLE DE WAVRE (SOURCE : IWEPS & AGORA, 2018)	44
TABLEAU 8 : LES MESURES D'AMÉNAGEMENT RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS	57
TABLEAU 9 : LES LIENS AVEC LES ÉLÉMENTS PERTINENTS – (SOURCE : AGORA)	92
TABLEAU 10 : LES DÉNOMINATIONS ET LES SUPERFICIES DES DIFFÉRENTES PARCELLES DU PÉRIMÈTRE	96
TABLEAU 11 : OCCUPATION DU SOL À L'ÉCHELLE DU PÉRIMÈTRE EN M ² (SOURCE : DONNÉES D'OCCUPATION DU SOL – CPDT, 2008)	104
TABLEAU 12 : DENSITÉ DE POPULATION POUR LES 4 SECTEURS STATISTIQUES ET POUR L'ENSEMBLE DE WAVRE	142
TABLEAU 13 : NOMBRE DE LOGEMENTS OCCUPÉS SELON LE RÉGIME DE PROPRIÉTÉ POUR LES 4 SECTEURS STATISTIQUES CONCERNÉS ET WAVRE – (SOURCE : CENSUS 2011)	142
TABLEAU 14 : NIVEAU DE RÉFÉRENCE DES BRUITS COUTUMIERS – (SOURCE : AGORA ÉTUDES D'INCIDENCES)	145
TABLEAU 15 : LISTE DES SGIB LOCALISÉS DANS UN RAYON DE 3.000 M – (SOURCE : AGORA)	159
TABLEAU 16 : TABLEAU DE SYNTHÈSE DES PRINCIPAUX ENJEUX & BESOINS DU TERRITOIRE, DES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET D'URBANISME ET DES AFFECTATIONS DE LA CARTE D'ORIENTATION... ..	200

