



**Feuille de route de la Bourgmestre
Conseil communal du
26 septembre 2023**

Le Plan stratégique communal (PST)

Au cours de cet été, plusieurs réunions de travail se sont tenues entre le Collège communal et le Codir dans le but de faire un état des lieux actualisé du PST.

Nous avons bien pris en compte les remarques qui ont été faites lors de la présentation du bilan de mi-mandature notamment sur le manque de lisibilité d'un document, il est vrai, fort dense.

Cette relecture et ce reclassement des actions sont en cours et le résultat sera présenté au Conseil de janvier 2024.

Nous présenterons les actions du PST selon les catégories suivantes :

- Actions terminées
- Actions devenues récurrentes
- Actions en cours de réalisation et leurs éventuels obstacles
- Actions nouvelles
- Actions abandonnées

Ce travail de clarification est essentiel avant de présenter le bilan de la mandature prévu en avril 2024 comme l'exige le CDLD.

A ce jour, ce que nous pouvons affirmer, c'est que notre bilan est très positif.

Peu d'actions ont été mises de côté, nous nous en réjouissons.

Schéma de développement communal

Pour rappel, le schéma de développement communal est établi sur la base d'une analyse contextuelle qui comporte les principaux enjeux territoriaux, les perspectives et les besoins en termes sociaux, économiques, démographiques, énergétiques, patrimoniaux, environnementaux et de mobilité ainsi que les potentialités et les contraintes du territoire.

C'est en juin 2018 que le Conseil communal a pris la décision d'élaborer un Schéma de Développement communal pour Wavre

La première réunion du comité d'accompagnement a eu lieu en octobre 2019. Il y a tout juste 4 ans...

Depuis cette date, voici les rétractes d'un dossier qui, on peut le dire, avance avec une lenteur déconcertante :

Janvier 2020 – Réalisation de trois réunions de consultation

Mars 2021 – Présentation du dossier au Collège

Mai 2021 – Réalisation de trois « tables-rondes »

Juin 2021 – Présentation du dossier à la CCATM

Mars 2022 – Présentation du dossier au Collège

Mars 2022 - Passage du dossier au Conseil pour information

Avril 2022 – Réunion publique d'information

Avril 2022 – Exposition du dossier au sein de l'administration

Mai 2023 - Validation des enjeux par le Collège :

- 1 : Le renforcement de l'attractivité de la ville en la positionnant comme maillon au niveau provincial et métropolitain
- 2 : La valorisation du paysage, du patrimoine culturel et naturel
- 3 : Le développement communal soutenable
- 4 : L'adaptation du territoire aux changements climatiques
- 5 : L'amélioration de la mobilité durable
- 6 : La conservation de l'identité des différentes entités du territoire
- 7 : L'anticipation de la démographie

Juin / juillet 2023 - Enquête SDT

Septembre 2023 : Clôture de l'analyse contextuelle et intégration des dernières remarques de la Région

Novembre 2023 – Présentation au Conseil communal et fin de la phase de diagnostic

La suite ?

Si le SDT est validé par le Gouvernement wallon au cours du 1^{er} trimestre 2024, le travail pourra se poursuivre en intégrant les nouvelles prescriptions du SDT.

Si le SDT n'est pas validé, le bureau d'études travaillera uniquement sur les centralités.

Entretemps, le moratoire décidé au moment du lancement du SDC a été levé.

Réaménagement de la Place Henri BERGER en Parc en milieu urbain

Rétroactes :

Avril 2021 Le Gouvernement wallon fixe les thématiques de quatre appels à projets, le premier est destiné à la création d'espaces verts en milieu urbanisé dans un contexte d'adaptation à la crise climatique.

Juin 2021 Participation de la Ville à l'appel à projet « Parc en milieu urbain » approuvée par la Collège.

Novembre 2021 Approbation du Gouvernement wallon des 17 communes lauréates. La ville de Wavre se voit ainsi attribué un subside de 1.272.436 € pour le réaménagement de la place Berger.

Mars 2022 Approbation par le Conseil du cahier des charges et de la procédure.

Juin 2022 Consultation citoyenne.

Juin 2022 Désignation du bureau d'études.

Novembre 2022 Dépôt de l'avant-projet.

Octobre 2024 Fin des travaux souhaités.

Estimation budgétaire de l'avant-projet : 1 625 896 € HTVA

Concept :

Aménagement d'un écrin de verdure bordé de lisière et jardins de pluies avec, en son centre, un espace vert perméable.

Objectifs poursuivis

Résilience du territoire

Transformation d'un espace purement minéral en parc urbain afin d'atténuer les effets du réchauffement climatique

Améliorer la biodiversité et la connectivité écologique

Atténuer les îlots de chaleur

Gérer le cycle de l'eau

Favoriser au maximum l'infiltration et l'évapotranspiration

Concevoir un espace agréable pour tous et praticable par tous.

Dynamisation et amélioration du cadre de vie des usagers.

Renforcement de l'identité de la place.

Adaptabilité et modularité de l'espace.

Adaptation intermodale de la place : localisation d'un « Mobipoint » afin de faciliter les connexions entre les différentes formes de mobilité (piéton, vélo, transports publics routier et ferroviaire, ...).

Travail sur la gestion de l'eau (traitement du sol, jardin de pluies, noues infiltrantes, ...).

Situation actuelle

La création et la mise en œuvre de la nouvelle gare nous a invité à revoir la largeur de certaines bandes de circulation. A ce jour, une nouvelle version des plans est en cours de réalisation. Nous estimons que le permis pourra être déposé prochainement.



Découverte de la Dyle

En juillet 2022, le Collège communal a répondu à l'appel à projet "*Maillage vert et bleu en milieu urbain*" lancé par la Région wallonne.

Dans le cadre de cet appel à projet, deux chantiers ont été envisagés :

- La remise à ciel ouvert de la Dyle le long du Quai aux Huîtres ;
- La déminéralisation du parking du Pont Neuf suivi de sa reconfiguration par un aménagement végétalisé. Ce réaménagement du parking du Pont neuf se faisait en parallèle avec la démolition des bâtiments vétustes proches du parking de l'île aux Trésors. Ces deux éléments permettaient donc de déplacer les 19 places de parking existantes



La ville de Wavre a été informée en décembre 2022 de l'octroi d'un subside de 1.241.700 € pour la réalisation de ce projet. Le budget total estimé de cette découverte étant de 1.519.200 € HTVA.

Ce projet devait également être accompagné de la mise en œuvre d'une consultation citoyenne.

Très rapidement, la mise en œuvre de ce projet s'est trouvée confrontée à plusieurs obstacles majeurs :

- La concomitance d'un autre chantier d'envergure : la rénovation lourde des bâtiments provinciaux occupés par l'IPES sur le même site du futur chantier de découverte. Une cohabitation des chantiers n'est pas envisageable. Un charroi lourd, des espaces de stockage seront plus que certainement à prévoir au sein d'un espace restreint. Des retards risquent de survenir.
- Le calendrier et les délais stricts imposés par la Région : les travaux doivent être clôturés pour la fin 2025 (état d'avancement devant être envoyés avant la fin d'année 2025).

- La nécessité absolue de conduire un vaste processus de participation citoyenne : ce projet n'est pas anodin. Il est emblématique pour Wavre ! Les riverains et les commerces seront particulièrement impactés par ce changement radical. Un temps de réflexion, d'échanges et d'arbitrages absolument nécessaire pour faire de ce projet un projet cohérent et respectueux de l'avis des Wavriens.
- La rigueur budgétaire du projet n'est pas assurée. Des analyses complémentaires devaient encore être faites pour nous assurer de rester dans l'estimation.

Une adaptation du périmètre du projet a été présentée au début de l'été à la Région wallonne afin d'étendre le périmètre à la rue des Déportés et au parking de l'île aux Trésors tout en supprimant la partie concernant la découverte de la Dyle d'autre part.



Cependant, le Collège a pris la décision de ne pas poursuivre ce projet en l'état compte tenu du faible montant des subsides potentiels : 140.000€ sur près de 1.800.00€

Ce projet doit être affiné pour être représenté dans le cadre d'un autre subventionnement.

Végétalisation du centre-ville

Objectif : améliorer la qualité de l'espace public du centre-ville

- Embellir
- Végétaliser
- Entretien

+/- 100 zones potentiellement « déminéralisables » pourront être végétalisées suivant leur taille et/ou leur localisation (plantations basses, arbustes, haies, arbres, ...).

Périmètres spécifiques :

- Réaménagement du rond-point du boulevard de l'Europe (réalisé)
- Réaménagement du parc Houbotte
- Plantation d'arbres rue du Commerce
- Verdurisation de la place Bosch

Bilan de la « Prime relative à la végétalisation des façades » (projet démarré en septembre 2021) :

36 demandes de végétalisation de façades de propriétaires privés ont été autorisées par la Ville. Près de 30 de ces demandes ont déjà été réalisées par les équipes communales. 5.000 € sont prévus au budget communal chaque année.



Etude hydrogéologique Carabiniers

Validée par le conseil communal en juin 2023, cette étude a été confiée à in BW en vue de d'analyser l'impact du projet urbanistique des Carabiniers sur la ressource en eau potable ainsi que d'étudier les risques de tassement de bâtiments situés dans la zone d'influence du pompage.

Planning :

- Fin août 2023 : lancement de la procédure de marché public en vue de la désignation d'un bureau d'étude
- Mi-novembre 2023 : introduction de la demande de permis d'environnement pour la réalisation des forages de reconnaissance et des essais de pompage
- De février 2024 à avril 2024 : travaux de forage, essai de pompage, suivi hydrogéologique et topographique
- Fin avril 2024: livraison du rapport hydrogéologique et de l'étude de risque de tassement
- Mi-mai 2024: recommandations de in BW

Cette étude est essentielle car elle permettra de définir le nombre d'emplacements de stationnement potentiels en sous-sol d'une construction sur le parking des Carabiniers.

C'est le premier pion d'un jeu de dominos qui donnera une meilleure vue sur l'ensemble des besoins en stationnement du centre-ville et qui, partant, dimensionnera le futur parking des Mésanges.

Cette analyse permettra aussi d'entamer véritablement la réflexion sur l'embellissement des principales places de Wavre.



Réseau d'égouttage

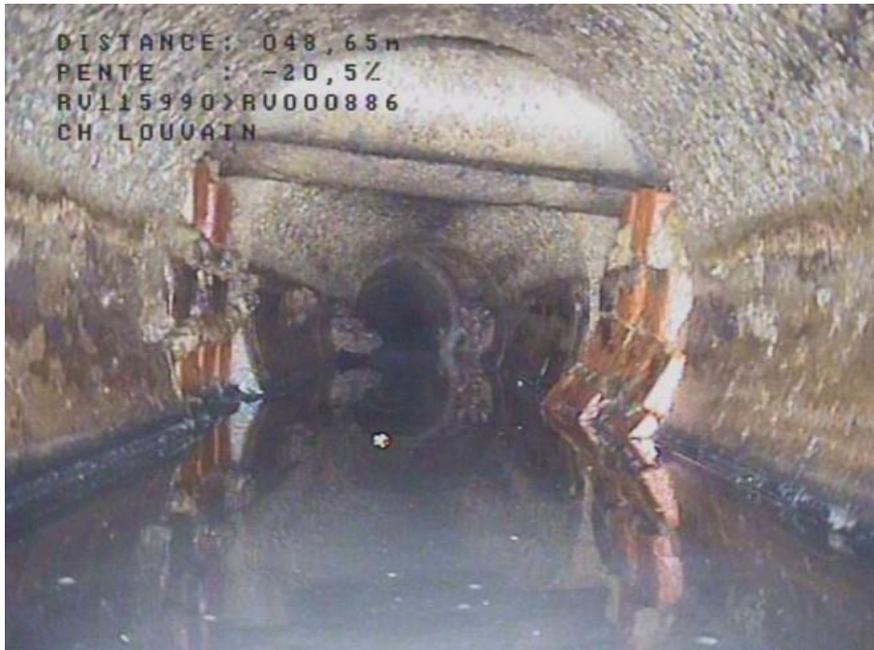
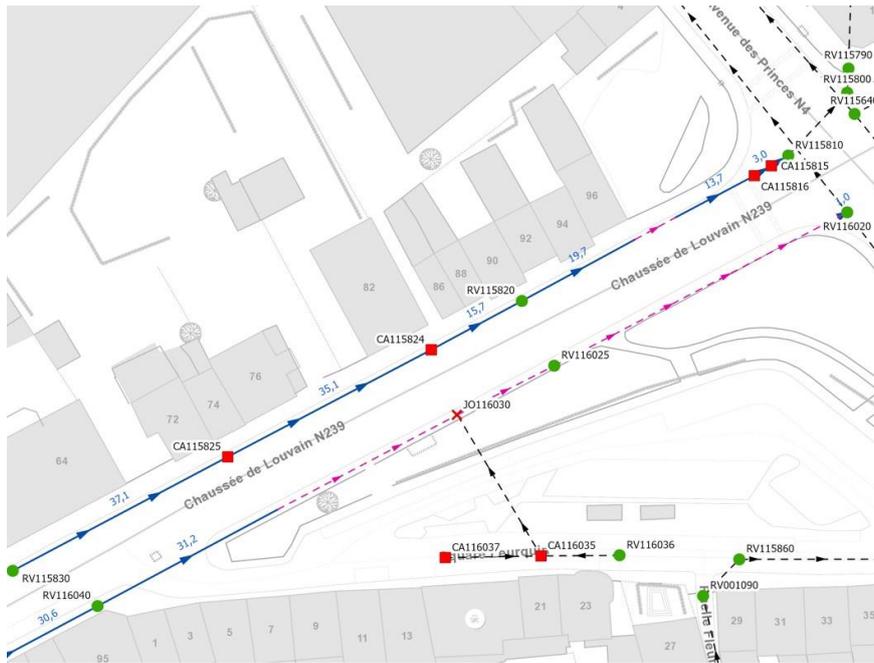
A la suite des pluies intenses de cet été, il nous a paru utile de faire le point sur l'entretien de notre réseau d'égouttage. Nous avons relevé de nombreux points critiques sur l'ensemble de notre territoire. J'ai personnellement effectué des visites de terrain et donné instruction à nos services techniques d'analyser les pistes de solutions pour résoudre les inondations récurrentes à ces différents endroits

Ville de Wavre :

- Curage et endoscopie (via in BW) du réseau d'égouttage communal : 50.000 € investis chaque année par la Ville (moyenne sur les cinq dernières années)
- Mise en place d'un relevé des interventions des équipes communales lors des épisodes d'inondation
- Analyse des situations locales en vue d'apporter des modifications/améliorations du réseau d'égouttage (ex : étude rue Florimond Letroye et quartier du Louvrange, hydrocurages et endoscopies à la chaussée de Louvain, av. des Princes, rue des Déportés, rue Ch. Jaumotte, rue de la Station ...)

Brabant wallon :

- Depuis 2017 à ce jour, réalisation d'un cadastre des égouts de l'ensemble des communes de la Province
- Plan de relance économique :
 - 2020 : suite à la crise du coronavirus le Gouvernement wallon a dégagé un budget au profit de la SPGE pour améliorer la connaissance du réseau d'égouttage wallon.
 - Inondations de l'été 2021 : une partie du budget est redirigé vers les réseaux situés dans les zones inondées.
- Dans les prochains mois, ce seront environ 4 à 5 km de réseau d'égouts sélectionnés conjointement par in BW et les services techniques communaux qui auront été curés et inspectés par endoscopie. Ces inspections permettront, le cas échéant, de mettre en évidence des éventuels défauts structurels et/ou fonctionnels.



Zones d'immersion temporaire

- 10.11.2022 : Désignation du bureau d'étude SHER Ingénieurs-Conseil en vue de réaliser l'étude de faisabilité pour la création de ZIT (montant de 72.000€ TVAc)
- 11.01.2023 : Attribution du marché après validation par la Tutelle (SPW)
- 15.02.2023 : Lancement de l'étude et visite de terrain avec la DCENN (Direction des cours d'eau non-navigable – SPW) qui est gestionnaire de la Dyle
 - Sélection de 9 sites d'intérêt (dont 2 à Limelette)
 - Partie 1 de l'étude : Diagnostic environnemental des sites selon leur capacité de stockage (sur base du relief), l'occupation du sol, les caractéristiques biologiques et paysagères
- 29.03.2023 : Conclusions de la partie 1 de l'étude
 - Inondations du 14-15 juillet 2021 : 4.300.000m³ d'eau en 2 jours (capacité maximum d'évacuation par la Dyle : 3.000.000m³ en 2 jours)
 - Pluie d'un temps de retour compris entre 200 et 500 ans
 - Il faudrait trouver 1.300.000m³ de volume de rétention supplémentaire en amont de Wavre pour être en mesure de laminar les inondations de juillet 2021
- Nb : Capacité de rétention actuel dans le bassin versant de la Dyle : 225.000m³
 - 7 sites repris pour la partie 2 de l'étude : étude des aménagements et estimation budgétaire
- 27.06.2023 : conclusions de la partie 2 et de l'étude globale
 - Volumes de stockage faibles par rapport aux volumes de crue de la Dyle pour l'ensemble des sites
 - 500.000m³ de stockage si les 7 sites sont aménagés, soit seulement 35% du volume nécessaire pour laminar la crue de juillet 2021 (pour un budget de 4,2M€ HTVA)
 - Collaborations nécessaires avec les communes amont (Ottignies, Court-St-Etienne, Mont-St-Guibert...) pour sensibiliser chacun des acteurs à son rôle dans la stratégie globale à mettre en place
 - Possibilité de contenir en totalité les crues du Ruisseau des Ballaux (affluent de la Dyle)
 - Permet de contenir entre 1,5 et 2% du débit de crue de la Dyle
 - Nécessité de collaborer avec la Province (cours d'eau de 2^{ème} catégorie) et les propriétaires
 - Possibilité d'étendre l'étude sur un site supplémentaire
 - 14.09.2023 : Décision du Collège d'étendre l'étude sur un site supplémentaire situé à Limelette

- **Résultats globaux de l'étude attendus pour décembre 2024**

La Ville de Wavre s'implique quotidiennement pour la mise en place d'un programme mené par la Province et la Région en vue de coordonner les travaux à réaliser à l'échelle du bassin versant de la Dyle.



Décharge de Basse-Wavre

Contexte historique :

- Fin des années 40 : premiers dépôts de déchets
- Années 60-70 : pleine exploitation de la décharge avec usine de broyage
- Années 90 : injonction pour arrêt de l'exploitation de la décharge

Procédure :

- Etude d'orientation a été validée par l'administration régionale
- Etude de caractérisation en cours de finalisation avec pour objectif de :
 - Caractériser le remblai de couverture ;
 - Caractériser la pollution en huiles minérales dans l'eau sur la parcelle 115V2;
 - Actualiser les données des tâches de pollution dans le sol ;
 - Identifier la source de pollution pour chacune des tâches (pollution provenant de la décharge ou récente ?) ;
 - Définir les impacts de la pollution de la nappe superficielle sur la nappe profonde ;
 - Définir le risque de ces pollutions sur l'Homme, les eaux souterraines et les écosystèmes.
- Transmission de l'étude de caractérisation au cabinet de la Ministre Céline TELLIER et à la SPAQUE pour validation (septembre 2023)



Mobilité

• Voiries

Quelques chiffres :

- 207 km de voiries communales + 28,5 km de routes régionales
 - Réfection/rénovation réalisées de 10 km de voiries (dont Stadt et Villagexpo)
 - Rénovation ou création de 14 km de trottoirs et 67 passages piétons (aux normes PMR)
 - Plusieurs zones 30 réalisées :
 - Staudt
 - Centre-ville
 - Villagexpo
 - Bois de la Pierre et Bois du Manil
 - Quartier Sainte-Anne (avec zone 20km/h)
 - Rue du Poilu
 - "Accord-cadre visant l'entretien des voiries communales". Attribué à l'entreprise Colas en juillet 2023. Budget prévu : 500.000 € par an pendant 4 années.
 - Objectif : accélérer la réfection des rues (raclage/pose ou enduisage)
 - Prochainement (2023) :
 - Enduisage de 20.000 m² de voiries (Venelle du bois de Villers, Chemin de Vieusart, Chemin de Louvranges, Venelle des Marronniers, Venelle de la Réserve (en partie), Avenue des Azalées)
 - Raclage-pose pour les voiries suivantes :
 - Voie du tram
 - Avenue Bohy
 - Venelle de la Réserve (en partie)
-
- **PIWACY/PIMACI – dossiers 2023**
 - Principe :
 - Volonté régionale de soutenir les dossiers de mobilité active et d'intermodalité (financement de 80% de certains postes)
 - Implique de respecter des délais et procédures spécifiques
 - Rue de Wavre/Rue des Ramiers (PIWACY) :
 - Chemin réservé (cyclistes, piétons + agriculteurs) vers PAEN et piste cyclo-piétonne + réfection trottoir
 - Marché attribué - 1.291.394,22 € TVAC
 - Avenue de Nivelles (PIWACY)
 - Réfection voirie + création cheminement cyclo-piéton + trottoir + rue cyclable 30km/h
 - Coût de 1.629.813,57 € TVA comprise. La répartition des coûts :
 - Rixensart : 241.452,18 € hors TVA soit 292.157,14 € TVAC.
 - Service Public de Wallonie : 186.750,45 € hors TVA soit 225.968,04 € TVAC
 - Ville de Wavre : 918.750,73 € hors TVA soit 1.111.688,38 € TVAC

- Quai du Trompette (PIMACI – conseil communal de septembre)
- Réfection du revêtement, marquage et revêtement spécifique ocre + végétalisation
- Estimation du marché : 175.204,72 € hors TVA soit 211.997,71€ TVAC
- Boxes à vélo (gare de Limal, parc des Saules, gare de Basse-Wavre etc.)
- 4 boxes individuels gare de Limal + boxes collectifs parc des Saules, square Leur Quin installés en 2022
- 6 nouveaux boxes collectifs et 10 individuels fin 2023-début 2024 (PIWACY)



Pôle technique communal

- 25/02/2021 : attribution du MP de services à l'association momentanée h2a-Gesplan
- 31/08/2023 : dépôt du permis unique
- Perspectives :
 - Courant 2024 : octroi du PU
 - Fin 2024 : attribution des MP de travaux
 - Printemps 2025 : début des travaux
 - 2027 : mise en exploitation des nouvelles infrastructures
- Estimation du budget :
 - Travaux de création de la voirie publique entre la rue de la Wastinne et la rue Provinciale : 3.747.946,75 € HTVA
 - Travaux de création du pôle technique communal : 11.238.472,46 € HTVA (subsidés SPW 3.106.199,64 €)
 - Travaux de création du hall logistique : 1.991.236,72 € HTVA

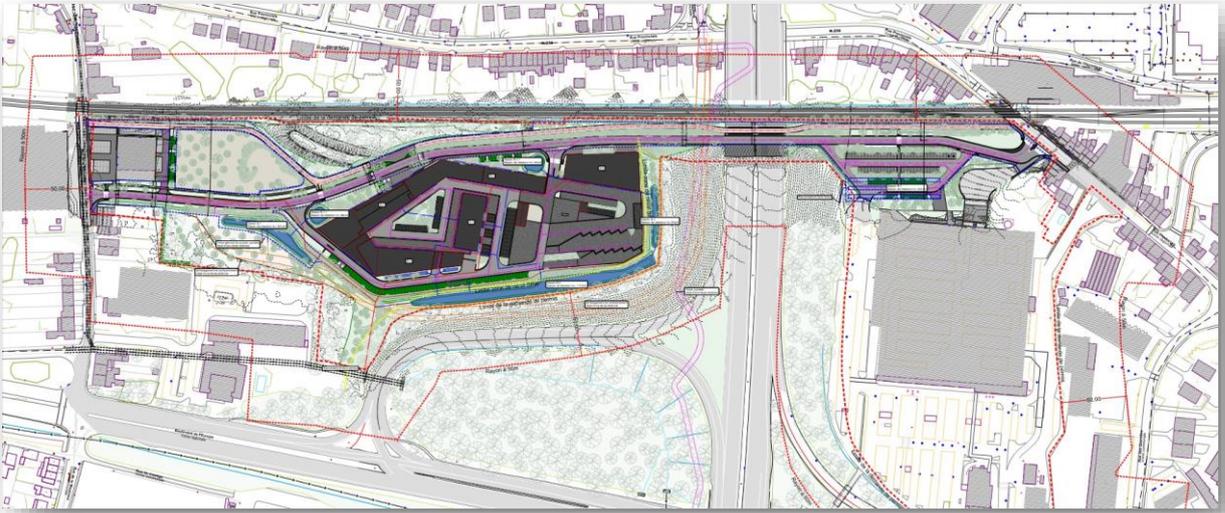
Le projet vise plusieurs objectifs :

- La construction du nouveau Pôle technique communal de la Ville de Wavre qui accueillera l'ensemble des services Bâtiments, Environnement et Espace public du Pôle Cadre de vie (87 personnes). Ce Pôle technique se matérialise à travers des bâtiments administratifs, des ateliers, des bâtiments de stockage, mais aussi des infrastructures logistiques comprenant des voiries de circulation interne, parkings, zones de stockage extérieures et un centre de regroupement des déchets liés aux activités des ouvriers du Pôle Cadre de vie en vue d'une évacuation. L'ambition du Pôle technique - à travers son architecture, ses locaux sociaux, ses aménagements paysagers - est d'offrir un cadre de travail de qualité pour le personnel communal tout en développant des synergies entre les services. Sa localisation à proximité des grands axes de circulation, du centre-ville au NORD et Bierges à l'OUEST permet à la fois d'optimiser les interventions des différents services et de rendre le site du Pôle technique accessible et proche du centre-ville en proposant un accueil qualitatif des visiteuses et visiteurs.
- La création d'une nouvelle voirie communale de 740 mètres de longueur reliant la rue Provinciale à la rue de la Wastinne et comprenant :
 - La création d'une piste cyclo-piétonne en enrobé hydrocarboné empruntant, depuis la rue Provinciale, l'ancien tracé du chemin de fer vicinal. Elle contourne la butte qui permettait au tram vicinal d'enjamber les voies du chemin de fer et se connecte à la rue de la Wastinne, à proximité directe du passage à niveau. D'une largeur de 4 mètres, cette piste cyclo-piétonne constitue un premier maillon du projet de la Région wallonne qui vise à relier, en site propre, Wavre à Court-Saint-Etienne (départ du Ravel existant vers Nivelles). En outre, cet axe de mobilité douce pourra être connecté au projet d'« autoroute cyclable » de la Région wallonne reliant Bruxelles à Louvain-la-Neuve et longeant l'E411.
 - Une route automobile en asphalte d'une largeur de 7m permettant de connecter le futur Pôle technique communal aux voiries existantes. Cette nouvelle voirie se

connecte, d'une part, à la rue Provinciale à proximité du passage à niveau et passe sous le pont de l'E411 en longeant la piste cyclo-piétonne ainsi que le chemin de fer. Elle s'en écarte au droit de la butte. La voirie se connecte, d'autre part, à la rue de la Wastinne entre les numéros 21 et 27 à 60 mètres du passage à niveau. Elle sera bordée de trottoirs dans les zones où elle ne jouxte pas la route-piétonne.

- Un parking public rue Provinciale de 92 places dont 2 PMR, implanté entre la rue Provinciale et l'autoroute E411, augmentera l'offre en stationnement à la périphérie du centre-ville de Wavre. Les places de stationnement seront en dalles de béton drainantes et les voies d'accès en béton dénudé.





La rénovation énergétique des bâtiments communaux

Suite à une analyse poussée des divers bâtiments communaux, une feuille de route de rénovation énergétique a été établie.

Les objectifs sont :

- L'amélioration de la performance énergétique
- La diminution de la consommation énergétique
- La diminution de la surchauffe
- La mutualisation des espaces
- L'apport d'un meilleur confort d'utilisation suivant les normes en cours
- Le respect de la circularité dans le choix des matériaux
- L'usage de la végétalisation pour la protection contre la surexposition solaire

Les bâtiments retenus pour cette première phase de rénovation sont, la salle Collette, l'académie de musique, danse et arts de la parole et l'IFOSUP.

Le reste du patrimoine bâti sera rénové, dans le même esprit, à la suite, même si des actions, à plus petites échelles, sont menées en parallèle.

Salle Jules Colette

En travaux actuellement :

- Remplacement des châssis
- Mise en place d'un système de ventilation double flux

Prévu pour 2024 :

- Remplacement de la chaudière
- Isolation de l'enveloppe extérieure
- Placement de panneaux photovoltaïques

Académie de musique, Danse et Arts de la parole

Travaux réalisés récemment :

- Remplacement de la chaudière
- Pose de film solaire sur le vitrage existant pour éviter la surchauffe

Prévu pour 2024 :

- Marché de services (étude relative à la rénovation énergétique)

Prévu pour 2025 :

- Isolation de l'enveloppe extérieure
- Remplacement des châssis
- Réfection de la toiture
- Placement de panneaux photovoltaïques
- Mise en place d'un système de ventilation double flux
- Végétalisation du parking
- Placement d'une citerne à récupération d'eau de pluie

IFOSUP

Travaux déjà réalisés :

- Isolation de la toiture

Prévu pour 2024 :

- Placement de panneaux photovoltaïques
- Pose de film solaire sur le vitrage existant pour éviter la surchauffe

Crèche de l'Île aux trésors

- Placement de stores extérieurs
- Placement de film solaire sur le vitrage existant pour éviter la surchauffe
- Plantation d'arbres et végétalisation du sol

Ecole Vie

- Placement de stores extérieurs
- Placement de film solaire sur le vitrage existant pour éviter la surchauffe
- Plantation d'arbres et végétalisation du sol
- Placement d'une citerne à récupération d'eau de pluie

Ecole de l'Île aux trésors

- Placement de panneaux photovoltaïques

Règlement sur les charges d'urbanisme

Le développement d'une réflexion à mener sur les charges d'urbanisme a été repris dans le P.S.T afin de "doter la commune d'outils en matière d'aménagement du territoire en vue de son développement harmonieux".

Pour rappel, le Cod, prévoit que l'autorité délivrante pour délivrer un permis d'urbanisme, d'urbanisation, de constructions groupées, etc. peut subordonner la délivrance des permis aux charges qu'elle juge utile d'imposer aux demandeurs dans le respect de certains principes.

Le CoDT prévoit également que « *le Gouvernement peut déterminer la nature des charges d'urbanisme, les modalités d'application de ces charges et définir le principe de proportionnalité.* ».

Etant donné qu'à ce jour, le Gouvernement n'a pas déterminé la nature des charges d'urbanisme ni leurs modalités d'application, le Collège communal a décidé d'établir cette note d'orientation afin de lever l'incertitude quant aux modalités d'application des charges d'urbanisme sur son territoire suivant en cela l'exemple de quelques rares villes et communes.

C'est ainsi, qu'après une période d'études et de consultations juridiques et publiques (l'avis de la C.C.A.T.M. a été sollicité), le Collège communal a approuvé la version finale de la note d'orientation concernant les charges d'urbanisme, élaborée par le Service de l'urbanisme de la Ville.

Les citoyens, architectes et porteurs de projet peuvent prendre connaissance de ce règlement sur le site internet de la Ville à l'adresse suivante : <https://www.wavre.be/charges-urbanisme>.

Une FAQ permettra à toute personne intéressée de trouver une série de réponses à ses questions sur le sujet :

- les charges d'urbanisme, qu'est-ce-que c'est ?
- pourquoi imposer des charges d'urbanisme ?
- quelle est la base légale des charges d'urbanisme ?
- mon projet fera-t-il l'objet de charges d'urbanisme ?
- quels types de travaux ou d'actions peuvent être imposés en tant que charges d'urbanisme?

Ce dossier est à l'ordre du jour du Conseil communal de ce mois de septembre.

Le but des charges d'urbanisme est de faire supporter par la personne ayant obtenu le permis, les coûts, incidences ou impacts que son projet fait peser sur la collectivité.

Le montant théorique des charges d'urbanisme est fixé à Wavre à 55 Euros par m2 utile de projet.

Les charges d'urbanisme ne sont pas imposées pour des projets de moins de 500 m2 de surface.

Il est à noter que certains projets (à valeur sociétale) pourraient bénéficier d'un régime plus favorable, voire même être exonérés de charges.

Projets immobiliers portés par des tiers

- **La Fabrique (site Ateliers De Raedt)**

Dare2Build dévoile son projet de reconversion d'un site industriel désaffecté à Wavre

La société de promotion immobilière Dare2Build (La Hulpe) a introduit auprès de la Ville de Wavre sa demande de permis visant la reconversion de l'ex-site industriel des Ateliers De Raedt. La parcelle concernée par le projet (+-12.000 m²) est idéalement située le long de la rue Provinciale, à la sortie de Wavre en direction de Bierges. L'enquête publique cadrant et présentant le projet à la population locale a débuté le 19 septembre dernier pour s'achever le 3 octobre prochain.

Un repère visuel centenaire

Logé juste à côté du nouveau pôle culturel polyvalent de La Sucrierie, ce projet d'envergure, baptisé La Fabrique, participe à la réhabilitation stratégique d'un quartier urbain qui renaît de ses cendres avec le soutien des autorités communales. Les bâtiments existants sont une ancienne fabrique de ventilateurs fondée en 1918. Ceux-ci sont depuis plus d'un siècle un repère dans le bâti local, d'où le souci des concepteurs d'en conserver la trace, et notamment la brique rouge qui en constitue la trame.

Mais pas seulement : la structuration actuelle du bâtiment -à savoir les trois nefs et le rythme imperturbable de ses travées de 4 mètres avec ses pilastres en briques et poteaux carrés en béton- sera préservée. « Du côté de la rue Provinciale, ces trois nefs organisées en composition symétrique et les grandes baies constituent en effet une présence attrayante et assez imposante. Du côté du parking de la Sucrierie, le bâti existant affiche au contraire une façade massive et énigmatique qui ne laisse rien entrevoir de ce qui se passe à l'intérieur. Nous avons pris l'option de mettre en valeur la structure du bâtiment historique et de le débarrasser des ajouts inappropriés qui troublent sa lecture, tout en créant un dialogue avec la Sucrierie voisine », confie l'architecte, Marc Stryckman (ADE Architect).

Une mixité durable ancrée dans l'histoire du site

Le programme mixte porté par Dare2Build selon les plans du bureau d'architecture ADE vise la rénovation lourde et l'extension du bâti industriel existant pour y construire un ensemble multifonctionnel composé de 108 appartements, une unité d'habitat groupé (12 chambres), des espaces pour professions libérales, de l'HoReCa, une crèche et un parking souterrain de 132 places. « Nous avons souhaité développer, autour du bâtiment historique, plusieurs petits immeubles offrant une mixité de fonctions afin de créer un quartier durable ouvert sur le centre de Wavre qui est tout proche », précise Vincent Andre, CEO de Dare2Build et maître d'ouvrage, qui espère entamer la commercialisation dès le début de l'année prochaine.

Les concepteurs étudient pour l'instant des alternatives aux énergies fossiles pour alimenter le quartier en énergie, notamment via un système de puits géothermiques et de pompes à chaleur supporté par des panneaux photovoltaïques placés sur les toitures.





- **Heliostar (Site Vinaigrerie)**

Plan général

Entre l'autoroute E411 et le haut du talus des Ateliers De Raedt, le site se présente comme un plateau en grande partie asphalté avec les restes de ce qui fut la Vinaigrerie l'Etoile.

Le projet Heliostar envisage la construction d'un immeuble de 13.000 m² dédié au bureau ainsi que l'aménagement de ses abords et accès.

Ses parkings (45 en sous-sol, 148 en aérien) seront accessibles via l'arrière du site de façon à décharger le débouché de la petite rue de l'Usine sur la rue Provinciale.

Son architecture en escalier, du Sud vers le Nord, lui confère cette silhouette particulière, à la fois signal visible depuis l'autoroute (venant de Bruxelles ou Namur), et réponse aux vallons environnants.

Le projet ambitionne la neutralité carbone en tirant parti de son emplacement privilégié. L'ensemble des objectifs relatifs à l'utilisation d'énergies renouvelables, à l'optimisation des matériaux, à la gestion de l'eau et à la préservation de la biodiversité fut inhérent à son processus de conception.

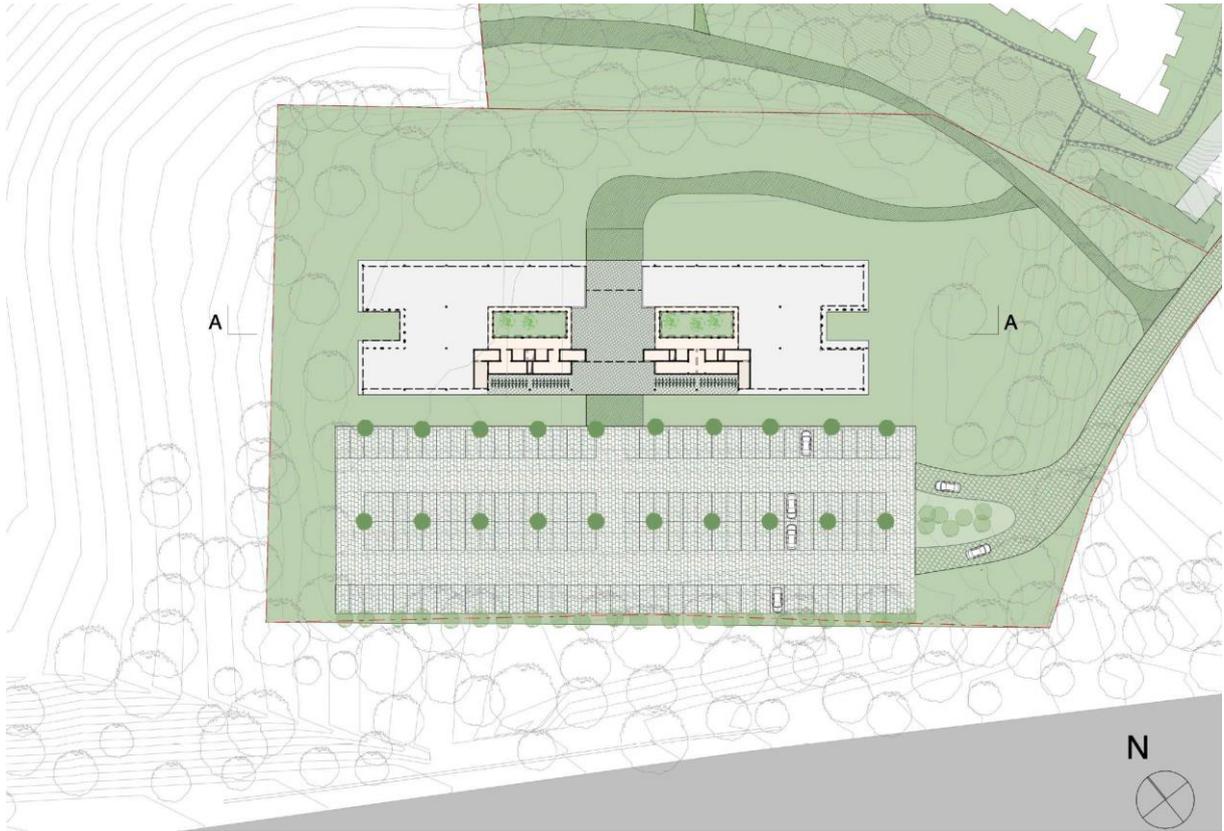
Avec la durabilité comme la colonne vertébrale lors de sa conception, le projet intègre dans son architecture plusieurs dispositifs afin d'assurer l'efficacité énergétique, la consommation restreinte des ressources et le confort de ses usagers :

- Une double façade en panneaux photovoltaïques avec inclinaison optimale au sud-ouest, coursive au nord-est, possibilité de ventilation naturelle ;
- L'aménagement d'espaces verts et minéraux avec noues d'infiltration et maximisation des surfaces perméables ; plantations d'arbres, buissons et vivaces d'essences indigènes ;
- L'accès piétons et cyclistes via un chemin promenade.

Tout concourra au développement d'un cadre de travail agréable et en harmonie avec son site et ses abords.

Remarque : toutes les images sont montrées à titre indicatif, afin d'illustrer les ambiances du projet.

Procédure : la demande de permis (unique certainement) devrait être introduite courant octobre 2023.





Commerces

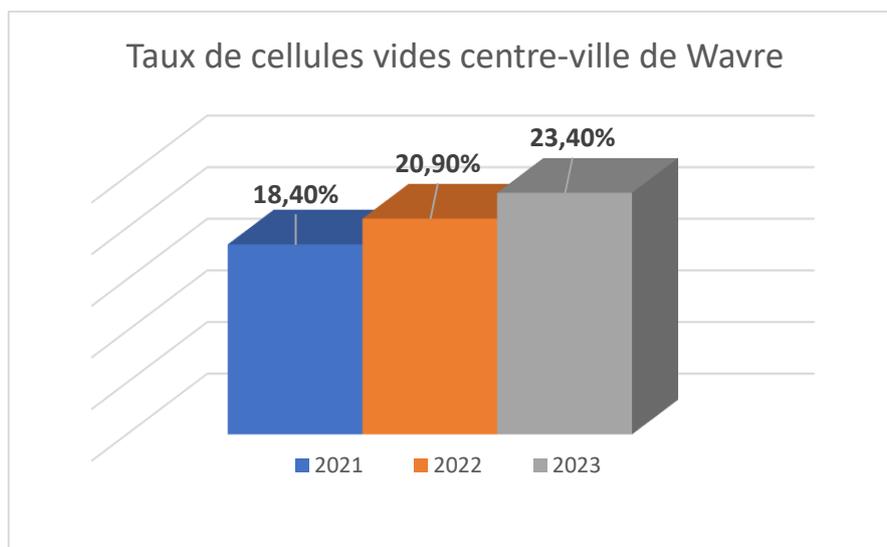
Rétroactes

- Schéma de développement commercial 2015 (n'est plus d'actualité)
- Taskforce Covid 19 – enquête auprès des commerçants, réunions avec les multipropriétaires, avec les opérateurs (SNI/UCM/AMCV...) actualisation intermédiaire de la situation.
- Mise en œuvre du FDC et d'un programme d'actions pour animer le centre-ville tout au long de l'année.
- SDC : décision de ne pas demander une actualisation du FDC mais plutôt de travailler sur base d'enquêtes ciblées.

Où en sommes-nous ?

Le taux de cellules vides de Wavre évolue de manière défavorable dans le périmètre du centre-ville.

Cette information pour l'ensemble des villes wallonnes qui font l'objet de ce suivi annuel sera officiellement communiquée par l'AMCV en octobre.



Le dispositif du fonds de développement commercial mis en place a produit ses effets pour remplir une partie des cellules vides mais pas suffisamment pour infléchir cette tendance négative.

Les résultats du FDC sont les suivants :

29 dossiers introduits

21 dossiers présentés au jury

12 dossiers ayant bénéficié du FDC et 12 commerces installés.

Les commerces de détail du centre-ville ont dû affronter 3 crises successives (Covid /inondations/crise suite à la guerre en Ukraine).

Durant les 4 dernières années, les commerçants ont dû développer de nouvelles stratégies pour tenter de s'adapter aux nouveaux comportements et aux attentes des consommateurs.

Il est pertinent de consulter un maximum de citoyens de tous âges vivant à Wavre et dans ses environs afin d'actualiser l'état des lieux.

Où va-t-on ? Les actions proposées pour le futur

1. **Enquête** consommateurs sur le bassin de vie de Wavre (début novembre → début décembre)

- Elle sera réalisée en méthode netnographique (étude au travers des communautés locales actives sur les réseaux sociaux) afin d'avoir un aperçu aussi actuel que possible de la dynamique commerciale du territoire.
- Cette enquête sera mise en ligne dès la sortie du bulletin communal annonçant la mise en place d'une enquête et restera disponible un mois complet (hors période de congés scolaires pour obtenir des résultats répondant au comportement habituel des consommateurs).
- Tous les canaux de communication seront utilisés pour la diffuser afin de toucher un maximum d'habitants de la zone d'influence (fb-Instagram-Tiktak-...).

Objectifs :

- Déterminer le comportement d'achat des habitants du bassin de vie de Wavre
- Cerner la satisfaction et les raisons de satisfaction des clients vis-à-vis du centre-ville
- Déterminer quelles sont les locomotives du centre-ville et, inversement, les commerces peu attractifs.
- Cette analyse purement commerciale porte sur les achats impliquants tels que l'équipement de la personne, de la maison, etc... mais également sur les achats courants comme l'alimentaire et les achats de proximité (pharmacie, librairie, opticien, ...).
- Connaître les raisons de non-venue dans le centre-ville de Wavre. □ objectiver et mettre très clairement en évidence ses points faibles et donc de trouver des pistes d'action pour y remédier.

2. **Analyse des résultats et diagnostic**

3. **Constitution d'un groupe des forces vives** de Wavre. Il s'agit de rassembler un groupe de personnes qui ont la capacité d'agir, avec un réseau et une motivation positive pour Wavre (commerçant, propriétaire, investisseur, ...). Les membres du groupe répondent également à l'enquête. Sur cette base, on profile les résultats, les axes convergents et les prises de positions divergentes.

4. **Atelier** avec les membres du groupe et la ville (guidance AMCV) pour co-construire un plan d'actions.

Tourisme

Rétroactes

Parti pris de travailler sur l'attractivité de la ville (actifs spécifiques – donc indépendamment de Walibi)

Attractivité culturelle

- Événements culturels organisés par la ville
- Programmation de la sucrerie
- Mise en valeur du patrimoine (recensement et mise en valeur du petit patrimoine populaire)
- Visite guidées ...
- Festival du carillon

Attractivité sport nature détente

- Offre de balades à pied, en vélo, pour les personnes à mobilité réduite
- Offre diversifiée des infrastructures sportives

Où en sommes-nous ?

Notre territoire doit être plus cohérent, plus lisible et plus harmonieux aux yeux des visiteurs.

Principes validés et mis en œuvre : Charte graphique / Matériau durable / Mêmes visuels déclinés partout

Où va-t-on ?

1. Le marquage du territoire

a. La boucle touristique

Les 37 pavés (béton anthracite avec insert en laiton) vont être disposés dans le centre-ville et relieront une douzaine de points d'intérêt. → Placement à partir de fin septembre 2023

Les 12 panneaux avec QR code (commentaire audio en FR et en NL) seront positionnés après le placement des pavés.

b. Les entrées de ville

9 totems sont prévus dont 4 sur des voiries régionales

1. On considère le territoire de Wavre dans sa globalité et non pas au regard des entités qui le constituent (Wavre-Limal-Bierges) mais on précise dans quelle entité on se trouve.
2. On considère une signalétique de marquage du territoire qui n'est pas directement liée au territoire géographique.
3. Les critères de localisation pour les totems sont :
 - a. Les voies d'accès au territoire qui drainent un flux autre que celui des résidents locaux.
 - b. La visibilité
 - c. La cohérence avec les autres signalétiques envisagées pour le futur (signalétique des PAE)

d. Le remplacement des panneaux existants (A Wavre on partage la route) quand cela est pertinent.

e. La faisabilité (largeur disponible, talus, cohérence avec signalisation routière, visibilité dans les carrefours, sécurité)

Le marché public va être lancé d'ici fin 2023.

Le placement sera échelonné sur fin 2023 et 2024.

c. Le territoire numérique

Le projet est de se réapproprier les fiches google avec les éléments d'identification de notre territoire afin d'informer les visiteurs de manière correcte et actualisée.

Projet en ligne avec les besoins exprimés dans tous les groupes de la taskforce Covid 19.

2. La mise en valeur des actifs spécifiques

a. Le carillon

Programme d'actions pour faire du carillon un patrimoine vivant et présent dans la vie des wavriens

→ Festival du carillon

b. La villa gallo-romaine

1^{ère} phase – sur base des connaissances actuelles inventoriées avec le concours des autorités académiques. (2023-2024)

- Développement d'un projet avec les propriétaires de la ferme de l'Hosté
- Localisation physique du site de la villa (panneau et site sécurisé) et développement d'un produit touristique de présentation du site et d'explication de la démarche scientifique de l'archéologue sous le format d'enquête. Ce produit sera dans le format audio.

2^{ème} phase – nouvelle maquette et réalité augmentée

Economie

Où en sommes-nous ?

Le PAE Wavre nord est le plus important du Brabant wallon en superficie et en nombre d'emplois.

Les critères économiques classiques sont positifs mais le développement économique ne peut plus s'envisager de la même façon aujourd'hui.

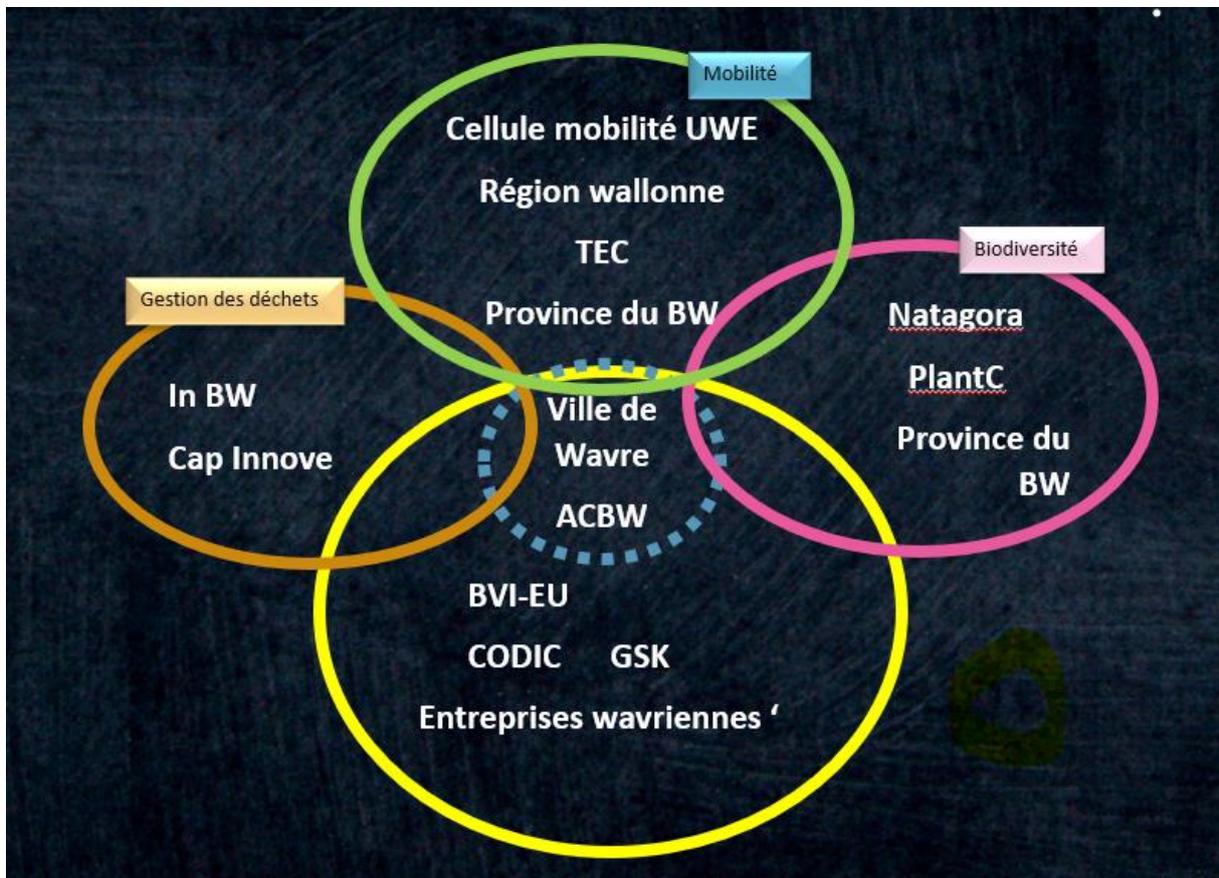
La part prise dans les émissions de CO² (secteur tertiaire et mobilité), la production de déchets, l'impact sur la biodiversité, ...

C'est une priorité de travailler pour un développement plus durable de l'activité économique, dans l'intérêt de tous les usagers du territoire

1. Les contraintes posées pour les nouveaux projets de développement sur le PAE Nord sont plus strictes (gestion des eaux pluviales, taux d'occupation, types de bâtiments, mobilité active...)
2. Les entreprises déjà présentes doivent s'inscrire dans une dynamique locale cohérente.

Le travail au niveau de la ville en partenariat avec tous les acteurs concernés, impliqués, et détenteurs des leviers d'actions consiste à créer les conditions d'une coalition d'intérêts pour permettre une convergence des actions.

Les acteurs concernés sur les 3 grandes thématiques



Où va-t-on ?

MOBILITE	Evaluation Stratégie mobilité de GSK : lissage des jours de télétravail - ouverture des solutions de co-voiturage GSK + ensemble du site - mutualisation des navettes GSK. Pistes de réflexion à soumettre au groupe lors de la réunion à planifier au Trim 4 2023	23-05-23
	Dans le cadre d'un appel à projet européen, remporté par la ville de Wavre, dont l'objet est de développer un réseau 5G privé et de tester des cas d'utilisation au bénéfice des usagers du territoire. Le cas d'utilisation relatif à la mobilité a été validé et un investissement a été planifié dans des capteurs de flux qui seront positionnés sur le PAE Nord. C'est en lien direct avec les priorités énoncées par le groupe mobilité que ce cas d'utilisation a été priorisé	Trim 4 2023
	Nouvelle réunion du groupe de travail pour partager les conclusions de l'étude des flux réalisée par la région wallonne en 02/2023 sur le site du PAE Nord. Celle-ci démontre l'impact effectif des évolutions et actions déjà mises en œuvre (télétravail, répartition modale, nouvelle ligne de bus.)	Trim 4 2023
GESTION DES DECHETS	Réalisation du questionnaire relatif aux déchets produits ; type de déchets, quantité et temporalité (Ville -ACBW - conseillers en symbiose industrielle) https://forms.gle/C5f3gaQgAN2869ek8	Juin-23
	Envoi et relance du questionnaire aux entreprises par Ville et ACBW conjointement	16-7-2023 / 5-9-2023
	Intervention des conseillers en symbiose industrielle à la demande des entreprises	Septembre - Octobre 2023
	Traitement des données (questionnaires et sessions de conseil)	Nov-23
	Réunion du groupe de travail	Nov-23

BIODIVERSITE

Programme de sensibilisation des entreprises : L'objectif est de convaincre les entreprises du site de participer au projet. Le coût de l'inventaire de leur parcelle sera pris en charge (ACBW/Ville de Wavre/GSK) ce qui est un incitant pour s'inscrire dans le projet et suivre les recommandations de <u>Natagora</u> pour les plantations et l'entretien des parcelles.	Sem 2 2023
1. Evénement pilote organisé par l'entreprise Dutra pour ses 10 ans avec les entreprises voisines avec la participation de la ville (Service Economie et Tourisme) de l'Alliance Centre BW et de GSK pour présenter la démarche du projet, capter les réactions et répondre aux questions.	20-06-23
2. Préparation du programme de communication (événements, session d'informations, supports numériques) avec les entreprises ambassadrices déjà inscrites dans le programme de <u>Natagora</u> (GSK/Dutra/Automatic Systems/ <u>Velux</u>) avec les participations de <u>Natagora</u> et <u>PlantC</u> .	Trim 4 2023
Pour toutes les entreprises qui auront adhéré au projet, réalisation par les experts de <u>Natagora</u> des inventaires des parcelles et rédaction des recommandations pour les entreprises.	Avril - septembre 2024
Plantations et aménagements en partenariat avec <u>PlantC</u>	Septembre - novembre 2024
Formalisation projet label par <u>Natagora</u>	Fin 2024

Les projets sportifs

1. Stade régional de hockey

Lieu : plaine Justin Peeters à la place du stade de football

Montant des travaux : **9.222.136,68 €** (honoraires compris)

Financé par :

- Région wallonne : 3.974.000 €
- Province du Brabant wallon : 1.000.000 €
- Loterie nationale : 426.000 €
- Subside commune de Wavre : 1.971.560 € (subside reçu pour le stade de football)
- Financement ARBH – Lara : 1.850.000 €

Début des travaux : octobre 2023 (travaux préparatoires) – Gros œuvre janvier 2024

Fin des travaux : mai 2025

Le stade est appelé à accueillir les matches de nos équipes nationales seniors masculine et féminine, les équipes nationales de jeunes, les finales des championnats et sera le centre d'excellence « jeunes » de la fédération.

La coupe du monde masculine et féminine y sera organisée en août 2026 en binôme avec Amsterdam.

2. Stade de football

Lieu : plaine Justin Peeters – terrain n°5

Montant des travaux : 3.720.000 € (honoraires compris -montant estimatif)

Lancement du CSCH : octobre 2023

Début des travaux : début 2024

Durée des travaux : 2 ans

3. Centre Multisports Limal

Lieu : à côté du complexe sportif de Limal

Partenariat public/privé : appel à projet lancé, sélection par le CA de la RCAWS, attribué au projet du **CFS**.

Contenu :

- Une piste d'athlétisme de 200 m avec virages surélevés
- 6 padel (dont 4 couverts)
- Une arena de mini-foot
- Une aire de beach-volley
- Un terrain de basket 3 x3

- Un mur d'escalade

Permis déposé le 9 mai 2023

Les travaux débuteront dès réception du permis, durée 8 à 10 mois.

4. Rénovation plaine de jeux – Plaine Justin Peeters

Appel à projet lancé en octobre 2023

Budget : 150.000 €

5. Pumptrack – Plaine Justin Peeters

Appel à projet lancé fin 2023

Budget : 150.000 €

6. Projets en cours

- Relighting des salles omnisport de Wavre et Limal :
 - ✓ Passage aux LED → économie d'énergie
 - ✓ Travaux effectués en juillet et août
 - ✓ Coûts : 78.000 €

Travaux effectués en juillet et août 2023

- Relighting des terrains de Wavre, Limal et Bierges
- Wavre : avenue du Centre Sportif (1 terrain de hockey)
- Limal : rue Charles Jaumotte, 156 (2 terrains de football)
- Bierges : rue du Blanc Try, 70 (1 terrain de football)

Les travaux sont prévus en novembre et décembre 2023

Budget estimé : 100.000 €

- Rénovation énergétique complexe sportif de Wavre

Dossier introduit dans le cadre du Plan de relance de la Wallonie (PRW) et du Plan national de relance et de résilience (PNRR).

Budget estimé : 1.042.000 € dont 766.163 € de subsides.

Procédure en cours

Travaux prévus entre mai et septembre 2024.

- Rénovation énergétique complexe sportif de Limal

Budget estimé 1.823.000 €

Procédure en cours dans le cadre de l'appel à projet UREBA, en fonction des subsides reçus, nous évaluerons les travaux que nous pourrons faire.
La date du début des travaux n'est pas encore connue.

- Rénovation énergétique salle du Village Expo

Budget estimé 283.000 €

Procédure en cours dans le cadre de l'appel à projet UREBA, en fonction des subsides reçus, nous évaluerons les travaux que nous pourrons faire.
La date du début des travaux n'est pas encore connue

7. La Piscine

Nous avons un projet ambitieux d'une piscine de 25m x 21 m avec pataugeoire, une zone de récréation douce, une zone de bien-être et un bassin extérieur. L'investissement était de près de 15.000.000 € et le coût annuel de fonctionnement était évalué à 650.000 €.

Un terrain avait été acheté en ce sens derrière La Sucrierie (maison Rondas).

Le Covid, les inondations et la hausse des coûts énergétiques font que le projet n'est plus supportable pour nos finances communales.

Après réflexion, le Collège a redéfini ses objectifs :

- Répondre aux besoins des écoles wavriennes
- Permettre à nos enfants d'apprendre à nager y compris hors du contexte scolaire
- Permettre des activités sportives aquatiques (aqua bike,...)

Sur cette base, nous préférons opter sur une piscine plus modeste comprenant un bassin de 18 m sur 8,50 au minimum, et ce à travers un partenariat public / privé.

Ce partenariat public/privé permettra un investissement moindre et des frais de fonctionnement limités.

N'oublions pas qu'une piscine olympique se construit à 6 km de notre commune, à Louvain-la-Neuve, ce qui permettra aux nageurs sportifs wavriens de pouvoir s'y entraîner sans déplacements excessifs.

Un appel à projet va être lancé en novembre 2023.

Le délai pour la construction est de 2 ans.