



1100

Date : 08 -05- 2026
Nos références : 10023966/IBU.sgu (à
rappeler dans toute correspondance)

Collège communal de et à Wavre
c/o Administration communale
Place de l'Hôtel de Ville
1300 WAVRE

RECOMMANDÉ AVEC ACCUSÉ DE RÉCEPTION

Objet : Demande de permis unique
**Notification à la commune que la demande est non recevable -
Imposition d'une Etude d'incidences sur l'environnement**

Résumé de la demande :	
de	- BVI.EU SA Prins Boudewijnlaan 7C bte 201 à 2550 KONTICH
pour le projet	- Demande permis unique relative à un projet de village d'entreprises (biotechnologie, TPE, PME, bureaux, laboratoires, hall de production et de stockage) et de services (hôtel, restaurant, salle événementielle/conférence) au sein du parc d'activités de Wavre Nord - dont le n° de dossier est 10023966
pour l'établissement	- BIOTECH INNOVATION VILLAGE - Village d'entreprises - parc d'activités de Wavre Nord Entre la Chaussée de Bruxelles et la Chaussée des Collines n° nc à 1300 WAVRE

Mesdames, Messieurs les Membres du Collège communal,

La demande de permis unique visant à pouvoir réaliser un projet de village d'entreprises (biotechnologie, TPE, PME, bureaux, laboratoires, hall de production et de stockage) et de services (hôtel, restaurant, salle événementielle/conférence) au sein du parc d'activités de Wavre Nord est **non recevable**.

▪ **Pourquoi le dossier est-il non recevable ?**

Pour le volet environnement :

En ce qui concerne la partie relative à la conservation de la nature :

Consulté pour la partie Natura 2000 de la demande, le DNF estime que le dossier présente des manquements en matière de conservation de la nature, notamment des données biologiques lacunaires et un manque de prise en compte de certains groupes biologiques dans les aménagements du projet.

Il est jugé nécessaire qu'un inventaire biologique complet des différents groupes biologiques sensibles (flore vasculaire, avifaune, mammifères dont chiroptères, reptiles, amphibiens et insectes) soit réalisé aux différentes périodes d'activité biologique ; que des recommandations soient formulées eu égard aux enjeux biologiques nouvellement identifiés et que le projet intègre ces recommandations.

Pour le volet urbanisme :

Vous voudrez bien prendre note que **la demande n'est pas relative à des actes et travaux visés à l'article D.IV.22 du CoDT.**

En effet, bien que la demande porte partiellement sur des voiries régionales, en application des articles D.IV.22, alinéa 3 et R.IV.22-3 du CoDT, le Collège communal de Wavre est compétent en matière de décision pour la partie urbanisme (travaux mixtes).

D'un point de vue purement urbanistique, le dossier doit être considéré comme **incomplet** :

- Le dossier ne comporte ni Notice des incidences, ni Etude des incidences ;
- Le contenu repris à la Circulaire relative à la constructibilité en zone inondable est requis (axes de ruissellement repris à la carte de l'aléa d'inondation) ;
- Le reportage photographique et la localisation des photos en plan sont manquants ;

- **Décision d'imposer une étude d'incidences pour les motifs suivants :**

Le projet concerne la construction d'un village d'entreprises (Biotech Innovation Village) comprenant un pôle Sciences R&D, un pôle Entreprises et un pôle Services, répartis de la manière suivante :

1. Le pôle Sciences R&D

- 7 bâtiments de laboratoires et bureaux dédiés au développement et à la recherche dans le secteur des sciences de la vie.

1. Le pôle Entreprises

- 5 ensembles de bâtiments accueillant des bureaux, des unités pour PME et activités semi industrielles.

1. Le pôle Services

- Un hôtel de 59 chambres, avec piscine, un restaurant de 60 couverts et une salle événementielle (Afterbar). Une conciergerie, liée au fonctionnement et à la sécurité de l'hôtel, est intégrée à celui-ci.

Aux bâtiments, viennent s'adjoindre des aménagements paysagers :

- Abattages ;
- Plantation des abords via des zones végétalisées et plantation de 485 arbres ;
- Travaux de nivellement ;
- Création de noues paysagères, bassins de pluie et bassin d'orage.

Le projet prévoit la création de stationnements automobiles et vélos/motos (un total de 942 places de parking pour l'ensemble du site, l'aménagement d'un point MOB comprenant des parkings vélos et voitures ainsi qu'une station de réparation, ...).

La demande comprend également la modification de l'aménagement d'un cheminement de mobilité douce sur le pourtour du site. La décision relative à la modification de la voirie communale, en vertu du décret du 6 février 2014, octroyée par le Conseil communal en date du 24/10/2023 est définitive à ce jour.

Il s'agit d'une nouvelle demande par rapport à la demande instruite pour le même objet en 2023. Les adaptations par rapport au projet de 2023 peuvent être résumées comme suit :

- Par rapport au système de gestion des eaux :
 - Suppression des caissons alvéolaires ;
 - Aménagement de nouveaux bassins d'infiltration et de tamponnement avec un débit de fuite limité vers l'égout public ;
 - Augmentation de la capacité du jardin de pluie ;
- Par rapport au programme et à la conception architecturale :
 - Pôle Sciences R&D (aucune adaptation, hormis en ce qui concerne les caissons alvéolaires remplacés par une augmentation du volume capable de rétention et d'infiltration dans les infrastructures aériennes) ;
 - Pôle Entreprises :
 - Partie bureau du bâtiment H déplacée vers l'intérieur du site afin de diminuer l'impact de son gabarit sur la chaussée de Bruxelles ;
 - Dispositions internes des bâtiments K, L et M revues afin de proposer des unités PME plus petites, correspondant mieux à la demande du marché actuel ;
 - Espaces de bureaux des bâtiments K, L et M supprimés tout en maintenant l'esthétique des façades ;
 - Emprises des bâtiments I et J diminuée pour intégrer le bassin de gestion des eaux de pluie dans le bas du site ;
 - Pôle Services :
 - Suppression du bâtiment P (conciergerie).

À la suite de l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement, la présente demande doit faire l'objet d'une étude d'incidences sur l'environnement en vertu des dispositions de l'article D.65 du livre 1^{er} du Code de l'environnement.

Il s'avère, en effet, que le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, en tenant compte des critères de sélection pertinents, notamment :

- L'ampleur du projet (site d'environ 17 ha) ;

- L'imperméabilisation des sols (6,35 ha d'imperméabilisation) et la gestion des eaux y liée ainsi que des aléas d'inondation par ruissellement en présence ;
- L'impact paysager et environnemental (milieu naturel, biodiversité y compris espèces protégées, contexte paysager actuel fortement arboré, nombreux abattages, ...)
- Le risque élevé de découverte de biens archéologiques dans le cadre de la mise en œuvre (décision de l'AWaP du 10/12/2025, jointe au dossier de demande, d'imposition de la réalisation des opérations archéologiques préalablement à la mise en œuvre du grand projet) ;
- La mobilité (site desservi par deux routes régionales congestionnées, flux générés et additionnés par le projet non négligeables, ...)
- Les impacts économiques et en termes d'emploi (au regard des besoins à identifier).

En ce qui concerne l'impact paysager et environnemental, y compris la gestion des eaux, le projet pourrait entraîner des conséquences significatives sur le paysage et l'environnement local, mais également plus éloigné en ce qui concerne les eaux et les couloirs écologiques. Une étude d'incidences permettrait d'identifier les impacts négatifs potentiels et de proposer des mesures pour les atténuer, assurant ainsi la préservation du patrimoine naturel et paysager ainsi que la protection des espèces et des fonds inférieurs situés en aval du ruissellement.

En ce qui concerne la mobilité, le projet induit une augmentation du trafic au sein du réseau local et supra local et accroît la congestion déjà fortement impactante à l'heure actuelle, notamment sur les deux voiries régionales bordant le site. Une étude d'incidences permettrait d'évaluer les effets potentiels sur la mobilité, leur phasage dans le temps, et de proposer des solutions pour minimiser les embouteillages et améliorer la sécurité routière.

Conformément à la dimension de ce projet, au cumul de celui-ci avec d'autres projets, à la sensibilité environnementale des zones géographiques susceptibles d'être affectées, il s'impose que l'étude d'incidence identifie, décrive et évalue de manière appropriée les incidences du projet, identiquement à la demande précédente sur le même objet, sur les territoires de la Ville de Wavre et des communes limitrophes de Rixensart, Chaumont-Gistoux et Grez-Doiceau, ainsi que transfrontalières d'Overijse et d'Huldenberg. L'étude d'incidences est nécessaire à la prise d'une décision circonstanciée, en tenant compte des intérêts/besoins communautaires et environnementaux.

En conséquence, le Fonctionnaire technique et la Fonctionnaire déléguée estiment que le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et ordonnent la réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement conformément des dispositions de l'article D.65, §2, 2° du Code de l'Environnement

Le fonctionnaire technique et le fonctionnaire délégué ne peuvent pas instruire cette demande. Le dossier est **clôturé**.

Que peut faire le demandeur ?

Le demandeur est tenu de déposer une nouvelle demande de permis accompagnée de l'étude d'incidences.

L'introduction de cette nouvelle demande est précédée des étapes de procédures prescrites au chapitre III du Code de L'environnement pour les projets de catégorie B.

Recevez, Mesdames, Messieurs les Membres du Collège communal, nos salutations distinguées.



Signé par DUPLAT Anne
Le 07-05-2026 15:56:12



Signé par VANDERWEGEN Daniel
Le 06-05-2026 11:13:35

Anne DUPLAT

Fonctionnaire déléguée ⁽²⁾

Daniel VANDERWEGEN

Fonctionnaire technique ⁽¹⁾

⁽¹⁾ ou Pour Daniel VANDERWEGEN, fonctionnaire technique et par délégation.

⁽²⁾ ou Pour Anne DUPLAT, fonctionnaire délégué et par délégation.

La version électronique de ce document peut être obtenue sur simple demande à l'adresse électronique permis.environnement.charleroi@spw.wallonie.be.

