

Extrait du Registre aux délibérations du Conseil Communal

VILLE DE WAVRE



Séance du 18 novembre 2025

Présents : M. J. GOOSSENS, Président du Conseil - Conseiller
M. B. THOREAU, Bourgmestre ;
M. B. RAUCENT, Mmes K. MICHELIS, J. WEETS, M. G. de RADZITZKY
d'OSTROWICK, Mme A. GOYENS de HEUSCH, M. J. KUMPS, Echevins ;
Mme V. MICHEL-MAYAUX, Présidente du CPAS - Conseillère ;
Mme A. MASSON, MM. J-P. HANNON, P. BRASSEUR, M. NASSIRI, L.
GILLARD, C. MORTIER, G. AGOSTI, Mmes M-P. JADIN, J. RIZKALLAH-
SZMAJ, M. F. VAESSEN, Mmes D. VAN PARIJS-LEBRUN, P. COLLET-
NEWMAN, A-T. DULAK, M. Q. FOSSEPREZ, Mmes M-C. DELSTANCHE,
C. LAGHMAOUI, A-M. BRADFER-ADAM, M. GUYOT, A. VERAST, A.
MASSIMI-SPIES, M. G. de WOUTERS, Mme C. JONGEN-de CUMONT,
MM. Q. GILLET, A. BOURHANZOUR, Conseillers communaux
Mme C. GODECHOUL, Directrice générale

**Objet : Pôle Cadre de Vie - Service Urbanisme - Décret voiries -
Élargissement de la rue de Nivelles, de la rue des Carabiniers et de la
rue des Fontaines, et suppression de l'Impasse Matagne - Dossier 19/02
PIUN**

LE CONSEIL COMMUNAL,

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Vu le Code du Développement Territorial (CoDT) ;

Vu le Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;

Vu le Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales ;

Vu le Décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale ;

Considérant que la S.A. MATEXI PROJECTS a introduit une demande de permis
intégrés ayant pour objet la reconfiguration du parking à ciel ouvert dit « *Des
Carabiniers* » ainsi que de deux parcelles adjacentes, en un projet mixte
comprenant du logement, des commerces, des bureaux et un parking en sous-
sol ;

Vu l'étude d'incidences sur l'environnement jointe au dossier ;

Considérant qu'il ressort de l'étude d'incidences sur l'environnement que le
projet respecte, malgré les modifications de voiries demandées, le maillage

existant ; qu'en soi, les élargissements qui sont destinés aux usagers faibles ne sont pas de nature à générer d'incidences particulières ;

Vu la décision du Fonctionnaire technique, de la Fonctionnaire déléguée et du Fonctionnaire des implantations commerciales du 15 juillet 2019 par laquelle il est décidé :

- de soumettre le projet à enquête publique sur le territoire des communes de Wavre et d'Ottignies-Louvain-la-Neuve ;
- de consulter les instances suivantes :
 - l'Observatoire du commerce ;
 - les communes de Chaumont-Gistoux, d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, de Grez-Doiceau, de Rixensart et de Wavre ;
 - l'Agence wallonne de l'air et du climat ;
 - la Direction des routes du Brabant wallon ;
 - la DGO4 – Énergie & Bâtiment durable ;
 - la DGO3 – Direction de la Protection des Sols ;
 - la DGO3 – Direction des Eaux Souterraines ;
 - le Pôle Environnement ;
 - l'AWAP ;
 - la Direction des Cours d'Eau Non Navigables ;

Considérant que l'enquête publique a eu lieu du 31 juillet au 17 septembre 2019 ;

Considérant que les remarques, formulées lors de l'enquête publique, portent sur :

- le programme, en particulier les aspects suivants :
 - **surplus commercial** : le projet prévoit 2 000 m² de commerces supplémentaires, alors que ceux du centre peinent déjà à se maintenir ;
 - **priorité à la rénovation** : mieux vaut rénover et redynamiser les commerces existants en y réinstallant des habitants aux étages ;
 - diversification suggérée : il serait préférable d'envisager des services ou des espaces communautaires plutôt que de nouveaux commerces ;
 - **alternative** : une halle couverte polyvalente pourrait remplacer les surfaces commerciales prévues ;
 - **mixité fonctionnelle** : le caractère mixte du projet est positif, mais il faut garantir durablement l'équilibre entre commerces, bureaux et logements ;
 - **stationnement** : le parking souterrain est positif, car il libère de l'espace en surface pour d'autres usages urbains ;

- **logements** : la création de logements est pertinente, mais la hauteur prévue (4 étages) semble disproportionnée par rapport à la demande réelle ;
- **accessibilité et public cible** : le prix des appartements risque d'être élevé ; il faudrait privilégier des logements adaptés aux jeunes couples et aux seniors ;
- **densité excessive** : le projet est jugé surdimensionné et devrait être réduit pour préserver la qualité de vie ; la densité prévue dépasse largement celle du centre actuel ;
- **manque d'espaces verts** : Wavre risque de manquer d'espaces de respiration ; le site des Carabiniers, arboré, devrait être conservé comme espace vert ou parc public ;
- **préservation des espaces verts** : les changements climatiques doivent nous inciter à préserver les espaces verts existants, essentiels pour le confort urbain, la biodiversité et la résilience environnementale ;
- l'intégration urbanistique et architecturale, en particulier les aspects suivants :
 - **hauteur excessive** : le bâtiment dépasse d'un à deux niveaux les constructions voisines, créant un impact paysager négatif, des ombres portées importantes et une perte de qualité de vie et de valeur immobilière pour les riverains ;
 - **espaces publics disproportionnés** : les piétons risquent de ressentir un sentiment d'écrasement, la largeur des espaces publics n'ayant pas été adaptée à la hauteur du bâti ; aucun recul n'est prévu au débouché de la rue des Fontaines ;
 - **manque d'identité architecturale** : l'architecture est jugée sans âme ni en lien avec le patrimoine wavrien ; le projet risquerait de défigurer le centre-ville et de réduire la luminosité des espaces publics ;
 - **perspective urbaine dégradée** : la vue depuis la rue Barbier, donnant sur un passage couvert fermé par une grille, est considérée comme inesthétique et peu accueillante ;
 - **accessibilité et circulation** : l'intérieur de l'îlot devrait être accessible au public pour créer une liaison entre les rues de Nivelles, des Carabiniers et des Fontaines ;
 - **protection des piétons** : les immeubles devraient être conçus pour protéger les piétons des intempéries, à l'image de la rue Charlemagne à Louvain-la-Neuve ;
 - **accès complexe** : l'accès aux bureaux, situé près de la zone de livraison, est mal conçu ; celui vers l'école depuis l'Impasse Matagne devrait être distinct, sécurisé et séparé des zones de livraison ;
 - **problème de sécurité** : les parkings vélos du passage couvert pourraient gêner l'intervention des véhicules de secours ;
- la mobilité, en particulier les aspects suivants :
 - **stationnement insuffisant et coûteux** : le nombre de places risque d'être limité et le coût du stationnement au centre-ville pourrait encore augmenter, dissuadant la clientèle ;

- **nécessité du 3^e niveau de parking** : sa réalisation pourrait provoquer des tassements nuisibles aux immeubles voisins ; il faut évaluer la pertinence de ce niveau supplémentaire ou envisager d'autres solutions pour combler le déficit d'emplacements ;
 - **impact sur la circulation** : le nouveau parking pourrait accroître le trafic dans les rues du centre au lieu de favoriser une mobilité apaisée ;
 - **parkings de substitution** : des parkings temporaires doivent être prévus pendant les travaux pour maintenir l'activité commerciale ; leur localisation, maîtrise d'ouvrage et calendrier restent à préciser ;
 - **mauvaise localisation de l'accès souterrain** : l'entrée du parking, située en contrebas de la rue des Fontaines (zone inondable), présente des risques de sécurité et interfère avec le cheminement piéton des élèves de l'école de la Providence ;
 - **entrée mal orientée** : l'accès se situe du mauvais côté pour les automobilistes arrivant par la rue de Nivelles ;
 - **amélioration de la voirie** : il conviendrait d'élargir la rue des Fontaines pour fluidifier la circulation et améliorer la respiration urbaine ;
 - **stationnement vélo inadéquat** : les résidents doivent disposer de locaux sécurisés pour vélos et remorques ; placer les abris au 1^{er} étage est inapproprié ; les cyclistes de passage devraient bénéficier d'emplacements protégés et facilement accessibles depuis la voirie ;
- l'environnement, en particulier les aspects suivants :
 - **renforcement de la dimension écologique** : le projet devrait aller plus loin en matière de durabilité, avec des bâtiments passifs, des panneaux photovoltaïques, la réutilisation des eaux de pluie et un système de chauffage par pompes à chaleur ;
 - **nuisances sonores potentielles** : l'emplacement des extracteurs d'air du parking, à proximité de la cour de récréation de l'école, risque de causer des désagréments pour les enfants ;
 - **gestion des déchets** : des espaces de tri sélectif doivent être prévus, adaptés aux besoins des habitants et des commerçants ;
 - **système de collecte inadapté** : le recours à des conteneurs enterrés pourrait poser des problèmes d'hygiène et d'entretien ; une collecte en façade, plus classique, serait préférable ;
 - les nuisances pendant les travaux, en particulier les aspects suivants :
 - **risque de tassements** : le rabattement de la nappe phréatique pourrait fragiliser les immeubles voisins ; un état des lieux préalable et une étude de stabilité indépendante sont indispensables avant la délivrance du permis ;
 - **perturbations de circulation** : le chantier impactera fortement la mobilité locale ; l'accès aux logements, commerces, écoles et services d'urgence doit être garanti en permanence ;
 - **charroi et nuisances** : le trafic de camions sera important, entraînant bruit, poussières, vibrations et encombrements, notamment dans les rues de Nivelles, des Carabiniers et des Fontaines ;

- **suivi et concertation** : un médiateur ou comité de suivi doit être désigné pour assurer le dialogue entre les acteurs durant les travaux ;
 - **respect des horaires** : les horaires de chantier devront être strictement encadrés afin de limiter les nuisances sonores ;
 - **soutien aux commerçants** : des indemnisations doivent être prévues pour compenser les pertes de chiffre d'affaires liées aux travaux et protéger les commerces de proximité ;
- les lacunes du dossier, en particulier les aspects suivants :
 - **incertitude sur le bâti existant** : le devenir des deux maisons situées à l'angle des rues Barbier et des Carabiniers n'est pas précisé ;
 - **absence d'étude d'ensoleillement** : aucune analyse de l'impact lumineux n'a été réalisée ;
 - **manque de représentations techniques** : des coupes transversales ou une maquette auraient permis d'évaluer les différences de gabarit et l'intégration du projet dans son environnement ;
 - **perspectives trompeuses** : les visuels fournis minimisent l'impression réelle de la hauteur du bâtiment ;
 - **organisation du chantier non précisée** : aucune information n'est donnée sur la logistique du chantier ni sur l'emplacement prévu des grues.

Considérant qu'en raison du nombre de réclamations supérieur à 25, une réunion de concertation a été organisée le 09 octobre 2019 ;

Considérant que, parmi l'ensemble des instances consultées par le Fonctionnaire technique, la Fonctionnaire déléguée et le Fonctionnaire des implantations commerciales, les avis suivants sont parvenus :

- l'avis de la Commission de Sécurité ASTRID du 16 juillet 2019 qui est favorable conditionnel ;
- l'avis de l'AWAP du 13 août 2019 qui est favorable conditionnel ;
- l'avis de la Direction des Cours d'Eaux Non Navigables du 9 juillet 2019 qui est favorable conditionnel ;
- l'avis de l'Observatoire du Commerce du 30 juillet 2019 qui est favorable ;
- l'avis du Pôle Environnement du 17 juillet 2019 qui est favorable conditionnel ;

- l'avis de la Direction des Routes du Brabant wallon du 5 septembre 2019 qui est favorable, tout en recommandant « *de vérifier la capacité des carrefours avec la RN238 d'emmagasiner cette augmentation de trafic* » ;

Considérant que la demande concerne, pour rappel, la modification du réseau de voiries communales, comprenant la suppression de l'impasse Matagne ainsi que l'élargissement de la rue de Nivelles, de la rue des Carabiniers et de la rue des Fontaines ; que le projet présente les caractéristiques suivantes :

- concernant l'impasse Matagne, qui dessert le portail de l'Institut de la Providence donnant sur le parking dit « *Des Carabiniers* », emprunté tant par les élèves que par les services de secours, sa suppression est demandée ; qu'il y a lieu de relever que, bien qu'elle figure encore à l'Atlas des chemins vicinaux, cette voirie n'existe plus en pratique, les voies du parking « *des Carabiniers* » étant utilisées à sa place ;
- concernant la rue de Nivelles, l'élargissement projeté est de **1,93 m sur une longueur de 7,93 m**, situé **juste avant le passage pour piétons faisant face à l'entrée de la galerie des Carmes** ; que cet élargissement se **résorbe progressivement sur une longueur de 4,56 m à hauteur du passage pour piétons**, afin de **retrouver la largeur existante de la voirie** ;
- concernant la rue des Carabiniers, l'élargissement projeté est d'environ deux mètres sur l'ensemble de la longueur de la rue ;
- concernant la rue des Fontaines, l'élargissement présente une forme quasi triangulaire, dont la base, située à hauteur de la jonction avec la rue des Carabiniers, est d'environ 6,40 m ; cet élargissement se résorbe progressivement pour rejoindre l'alignement existant à hauteur du n° 55 ;

Considérant que, conformément à l'article 1er du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale, il « *a pour but de préserver l'intégrité, la viabilité et l'accessibilité des voiries communales, ainsi que d'améliorer leur maillage* » ; que les autorités compétentes en matière de voirie disposent d'un pouvoir d'appréciation pour décider de la création, de la modification ou de la suppression d'une voirie ; que néanmoins ces décisions doivent être prises dans le respect des objectifs définis à l'article 1er du décret du 6 février 2014 ;

Considérant que l'article 9, § 1er, alinéa 2, du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale ajoute que la décision prise dans ce cadre « *tend à assurer ou améliorer le maillage des voiries, à faciliter les cheminements des usagers faibles et à encourager l'utilisation des modes doux de communication* » ;

Considérant que le décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale ne définissant pas la notion de maillage, « *il y a lieu de la comprendre dans son sens* »

commun, s'agissant de la couverture d'un territoire par un réseau selon Le Robert » (C.E., 24 avril 2025, Commune de Lasne, n° 263.051) ;

Considérant que, conformément à l'article 9, § 1er, alinéa 2, la décision doit également contenir les informations relatives à la **propreté**, à la **salubrité**, à la **sûreté**, à la **tranquillité**, à la **convivialité** et à la **commodité du passage** dans les espaces publics ;

Considérant qu'il résulte du principe de l'indépendance – ou de l'autonomie – des polices administratives spéciales que la légalité d'un acte administratif s'apprécie exclusivement au regard de la police dont il relève ; qu'en ce qui concerne la compétence dévolue à l'autorité en charge de la police des voiries communales, il découle de l'indépendance de cette police à l'égard de celles de l'urbanisme et de la circulation routière que cette autorité n'est pas compétente pour se prononcer sur les arguments qui ne présentent pas un lien direct avec cette police spéciale ; qu'en d'autres termes, il ne lui appartient pas de se prononcer, dans le cadre de sa compétence en matière d'ouverture, de modification ou de suppression de voiries, sur des questions relatives à l'aménagement concret de la voirie ni sur les impacts allégués du projet relevant de la demande de permis, sous peine de méconnaître la répartition des compétences entre le Conseil communal et le Collège communal (C.E., 19 décembre 2024, Ville de Seraing, n° 261.822) ;

Considérant que, de même, l'autorité appelée à se prononcer sur des questions de voirie n'est pas compétente pour se prononcer sur les arguments qui ne sont pas en relation directe avec la police des voiries communales ; qu'il ne lui appartient donc pas de se prononcer, dans le cadre de sa compétence en matière d'ouverture de voiries, sur des questions relatives à l'aménagement concret de la voirie, à la congestion du trafic ou aux nuisances créées par la nouvelle voirie (C.E., 24 avril 2025, Commune de Lasne, n° 263.051) ;

Considérant qu'il appartient donc au Conseil communal de se prononcer uniquement sur le principe même des modifications et suppressions, et non sur l'aménagement de ces voiries entre leurs limites extérieures ; que les autres questions liées à l'urbanisation du site, au patrimoine naturel (et à la disparition d'espaces verts), à la durabilité du projet (aménagements plus écologiques, etc.), ainsi qu'à l'intégration paysagère relèvent de la procédure de permis ;

Considérant, en d'autres termes, qu'appelée à se prononcer sur les modifications et suppressions de voiries, l'autorité communale ne se prononce pas et n'a pas à se prononcer sur le projet d'urbanisme ; que ce n'est donc pas parce qu'une autorisation de voirie est accordée que le projet d'urbanisme le sera, pas même en ce qui concerne les aménagements de voirie proposés ;

Considérant, en ce qui concerne les élargissements de voiries demandés, qu'ils sont d'une ampleur limitée et qu'ils favoriseront la circulation du public sur celles-ci, améliorant ainsi leur accessibilité ainsi que la cohérence du réseau ; qu'ils s'inscrivent d'autant plus dans les objectifs du décret du 6 février 2014 qu'il ressort des plans que ces élargissements seront destinés à la circulation piétonne et contribueront ainsi à « *faciliter les cheminements des usagers faibles* »

», tout en participant à la sûreté, à la tranquillité, à la convivialité et à la commodité du passage dans les espaces publics ;

Considérant, en ce qui concerne la suppression de l'impasse Matagne, que la demande fait apparaître que l'accessibilité de l'Institut de la Providence par le côté serait maintenue dans le projet, tant pour les élèves que pour les services de secours ; que cette question devra être réglée au stade du permis ; que, s'agissant de la cession de l'assiette de l'impasse Matagne, telle que renseignée sur le plan de délimitation, cette question ne doit pas être tranchée à ce stade et devra l'être ultérieurement ;

Considérant, par rapport aux réclamations émises lors de l'enquête publique, qu'elles relèvent du projet d'urbanisme et non du décret du 6 février 2014, sous réserve de l'observation demandant l'élargissement de la rue des Fontaines ; qu'outre le fait que cet élargissement est partiellement prévu au profit des usagers faibles, il n'y a pas lieu de l'étendre davantage afin d'élargir la bande de roulage ; qu'un tel élargissement aurait pour conséquence d'augmenter l'accessibilité aux voitures et la vitesse de circulation, et se ferait donc au détriment de la convivialité de la voirie ainsi que de l'espace réservé aux usagers faibles ;

DECIDE :

A l'unanimité,

Article 1er - Le Conseil communal prend connaissance des résultats de l'enquête publique réalisée dans le cadre de la procédure administrative relative à la demande de permis intégré introduite par la S.A. MATEXI PROJECTS, ayant pour objet la reconfiguration du parking à ciel ouvert dit « *Des Carabiniers* » et de deux parcelles adjacentes en un projet mixte comprenant du logement, des commerces, des bureaux et un parking en sous-sol, sur un bien sis à Wavre, Rue des Carabiniers - Rue des Fontaines, présentement cadastré Wavre 1ère division, section M n°112N - 121N2 - 121R2 - 121P2.

Article 2 - Le Conseil communal prend connaissance du dossier de demande, de modification, de suppression de voiries communales au droit desdits terrains et approuve **la modification, la suppression de la voirie communale** ;

Article 3 - Expédition de la présente délibération sera jointe au dossier de demande de permis intégré avec les autres documents prescrits.

Délibéré en séance publique, à Wavre, le 18 novembre 2025.

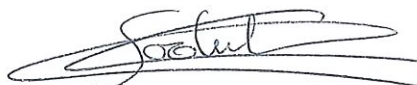
Par le Conseil Communal :
La Directrice générale
sé. Christine GODECHOUL

Le Bourgmestre
sé. Benoît THOREAU

Pour expédition conforme :
Wavre, le 03 DEC. 2025

La Directrice générale,

Le Bourgmestre



Christine GODECHOUL



Benoît THOREAU