

**Administration communale de  
Waterloo**  
rue François Libert, 28  
1410 - Waterloo

**Objet :** WATERLOO - Demande de révision du plan de secteur de Nivelles relatif à l'inscription d'une zone d'enjeu communal sur le territoire de la commune de Waterloo

**Notification de l'arrêté ministériel du 17 novembre 2021 adoptant le projet de plan**

Madame la Bourgmestre,  
Mesdames et Messieurs les Échevins,

Par arrêté du 17 novembre 2021, le Ministre de l'Aménagement du territoire a adopté le projet de révision du plan de secteur de Nivelles visant l'inscription d'une zone d'enjeu communal sur le territoire de la commune de Waterloo. Cet arrêté sera prochainement publié au Moniteur belge.

Vous trouverez ci-joint, pour information, une copie de l'arrêté ministériel et de ses annexes cartographiques.

Veillez agréer, Madame la Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les Échevins, l'assurance de ma considération distinguée.

La Directrice Générale,

Ir. Annick FOURMEAUX

Chef de service : Jean-Christophe Jaumotte, directeur a.i. - ☎ 081 32 26 08 – [jeanchristophe.jaumotte@spw.wallonie.be](mailto:jeanchristophe.jaumotte@spw.wallonie.be)  
Chef de Département : Michel DACHELET, Inspecteur général - ☎ 081 33 25 40 – [michel.dachelet@spw.wallonie.be](mailto:michel.dachelet@spw.wallonie.be)

Paraphe  
Directeur

Paraphe  
Inspecteur général

Paraphe  
Directrice générale



---

**CONTACT**

Département de  
l'Aménagement du territoire et  
de l'Urbanisme  
Direction du développement  
territorial  
Rue des Brigades d'Irlande, n°1  
B - 5100 JAMBES  
Tél. : 081/33.22.68  
Fax : 081/ 33.23.60

**GESTIONNAIRE**

Alice DELCOUR  
Attachée qualifiée  
Tél. : 081/33.25.71  
[alice.delcour@spw.wallonie.be](mailto:alice.delcour@spw.wallonie.be)

**REFERENCES**

Vos réf. :  
Nos réf. :  
DATU/DDT/AF/MD/JC/AD/D2000  
/27S/REV32 /50381

---

**ANNEXE(S)** : un arrêté et deux cartes

---

**Cadre légal** : Art. D.II.52

---

## REGION WALLONNE

### **Arrêté ministériel adoptant le projet de révision du plan de secteur de Nivelles (planche 39/3N) relatif à l'inscription d'une zone d'enjeu communal sur le territoire de la commune de Waterloo.**

Le Ministre de l'Aménagement du Territoire,

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 13 septembre 2019 fixant la répartition des compétences entre les ministres et réglant la signature des actes du Gouvernement, modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 2 octobre 2020 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 26 septembre 2019 portant règlement du fonctionnement du Gouvernement wallon ;

Vu la Déclaration de politique régionale 2019-2024 approuvée par le Parlement wallon en sa séance du 13 septembre 2019 ;

Vu le Code du Développement Territorial (CoDT), l'article D.II.52, § 5 ;

Vu le schéma de développement du territoire (SDT) adopté par le Gouvernement wallon le 27 mai 1999 ;

Vu l'arrêté royal du 1<sup>er</sup> décembre 1981 établissant le plan de secteur de Nivelles ;

Vu l'arrêté royal du 6 février 1957 approuvant le schéma d'orientation local « Plateau de l'Ange » ;

Vu l'arrêté ministériel du 9 avril 2020 adoptant provisoirement le contenu du rapport sur les incidences environnementales relatif au projet d'inscription au plan de secteur de Nivelles d'une zone d'enjeu communal ;

Vu l'arrêté ministériel du 23 juillet 2020 adoptant définitivement le rapport sur les incidences environnementales relatif au projet d'inscription au plan de secteur de Nivelles d'une zone d'enjeu communal ;

#### **Exposé de la demande**

Considérant qu'en sa séance du 18 décembre 2017, le conseil communal de Waterloo a décidé : (i) d'approuver le principe de la poursuite des réflexions entamées quant à l'aménagement du centre de la commune, en vue de la révision partielle du plan de secteur par l'inscription d'une ZEC ; (ii) de charger le collège communal d'établir les projets des documents à soumettre au conseil communal, en vue de la passation d'un marché public ayant pour objet de désigner un bureau d'études chargé d'établir le projet de dossier de base visé à l'article D.II.44 di CoDT ; (iii) de charger le collège communal, après désignation du bureau d'études, du suivi et de la coordination de l'établissement du projet de dossier de base qui sera soumis au conseil communal ;

Considérant qu'en sa séance du 9 mars 2020, le conseil communal de Waterloo a décidé d'adresser au Gouvernement wallon une demande de révision du plan de secteur de Nivelles en vue d'inscrire une zone d'enjeu communal sans compensation selon la procédure accélérée visée à l'article D.II.52 du CoDT ;



Considérant que la demande exposée dans le dossier de base vise à redévelopper la centralité et l'attractivité commerciale et résidentielle du centre-ville de Waterloo en densifiant celui-ci, en privilégiant le développement de logements, de commerces, d'équipements et de services dans le centre bien desservi par les transports en commun afin d'améliorer le cadre de vie des habitants, tout en intégrant le recours à la mobilité douce et le développement de la nature ; que ces objectifs permettront d'affirmer le « cœur de ville », d'aménager des parcours urbains de qualité, de restructurer les vides urbains et d'amener la « nature » dans la ville ;

### **Réunion d'information préalable**

Considérant que la réunion d'information préalable a été organisée le 9 décembre 2019 à l'administration communale de Waterloo après avoir été annoncée par les voies et selon les formes prescrites, conformément aux dispositions de l'article D.VIII.5 du CoDT ; qu'environ 150 personnes ont assisté à la réunion ;

Considérant que lors de la réunion d'information préalable, des questions, commentaires ou remarques orales ont été exposés ; qu'ils portent essentiellement sur les points suivants :

- La mise en sens unique et les dimensions de la chaussée de Bruxelles ;
- Le nombre de voies de la chaussée de Tervuren ;
- La circulation des voitures au sein des quartiers d'habitation ;
- Les projets concernant la maison du tourisme ;
- Volonté d'exclure le parc Jules Descampe du périmètre de la zone d'enjeu communal ;
- La mixité habitat/commerces ;
- Le bâti prévu au-dessus des parkings ;
- Les aspects financiers des travaux ;
- Le devenir de l'école du Sacré-Cœur ;
- Les connexions prévues et à prévoir dans la zone de mixité ;
- Les prochaines étapes de la procédure ;

Considérant que le collège a établi le procès-verbal de la réunion ;

Considérant que 16 lettres d'observations et de réclamations ont été adressées au collège communal dans les quinze jours de la réunion ; qu'elles portent essentiellement sur les points suivants :

- La mixité habitat/commerces ;
- La présence d'un mûrier au nord-est du bâtiment dédié au club ;
- L'avenir de la maison du tourisme ;
- La mise en sens unique de la chaussée de Bruxelles ;
- Le besoin en logements au niveau du quartier visé par la demande ;
- L'attractivité commerciale de Waterloo si les parkings devaient devenir payants ;
- Le taux d'imperméabilisation une fois les travaux réalisés dans la ZEC ;
- L'agrandissement du périmètre de la zone d'enjeu communal ;
- Le développement des aménagements dédié aux espaces verts et à la biodiversité ;
- La création d'un pôle culturel ;
- La sécurisation de la place principale pour les vélos, les piétons et les transports en commun non polluants ;
- Le réaménagement de la partie du centre dédiée aux sports ;
- Les formes d'habitat à développer ;
- L'accès au centre scolaire de Berlaymont en cas de modification du sens de circulation de la chaussée de Bruxelles ;
- L'encouragement à la mobilité douce ;
- Le statut privé de la galerie commerciale WHAT.



## Avis de la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité de Waterloo

Considérant que lors de la séance du 18 novembre 2019, le conseil communal a décidé de demander l'avis de la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité de Waterloo ;

Considérant que l'envoi de la demande d'avis à la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité de Waterloo a été concrétisé par des convocations par mail, envoyées le 7 janvier 2020 ; qu'elle s'est réunie le 13 janvier 2020 et que son avis a été rendu le 3 février 2020 ; que cet avis est favorable assorti des remarques et suggestions suivantes :

- équipements collectifs : privilégier les fonctions collectives dans les zones d'îlots ouverts, positions divisées sur l'avenir de la maison du tourisme et la localisation à terme de l'Académie de Musique (dans le centre ou sur le site du Berlaimont), conservation et mise en valeur des équipements collectifs du centre-ville, prévoir des équipements multisports du côté du parc de la Résistance, prévoir du mobilier urbain de qualité et en suffisance, ainsi que des éclairages performants et intelligents au niveau des passages pour piétons ;
- commerces : conserver une qualité et une diversité des commerces et de l'horeca, éviter un accroissement du nombre de commerces dans de nouvelles zones, inciter activement à accroître l'offre en logements au-dessus des commerces ;
- habitations : diversifier et cadrer l'offre en logements afin de proposer des logements de qualité, accessibles financièrement, sur base d'une densité raisonnée ;
- parkings : garantir une offre suffisante en parkings (en sous-sols) au sein de la zone d'enjeu communal ainsi que des parkings de dissuasion aux limites de cette dernière, prévoir une carte de parking pour les riverains et limiter la gratuité des parkings à 3h ;
- mobilité : envisager une vision globale de la mobilité, au-delà du périmètre de la zone d'enjeu communal, assurer la continuité et la sécurité des modes doux (trottoirs, pistes cyclables en nombre suffisant, etc.), prévoir l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, limiter la vitesse dans toute la zone d'enjeu communal à 30 km/h ;
- espaces verts : améliorer les zones d'ouverture paysagère (arbres à haute tige, éviter le parking sauvage, les connecter avec les zones de convivialité et les connexions modes actifs) et les étendre au parking proche du cinéma Wellington, à la nouvelle place de Waterloo et aux zones de convivialité, mieux entretenir le parc de la Résistance et assurer le passage depuis la rue de la Station vers la zone d'enjeu communal, augmenter la perméabilité des sols et la présence de la biodiversité dans le centre ;

### Envoi du dossier de demande

Considérant que le dossier de demande a été introduit le 13 mars 2020 auprès du Ministre de l'aménagement du territoire ; qu'en application de l'article D.II.52, §1<sup>er</sup>, du CoDT, il devait être accompagné :

1. d'un dossier de base comprenant :
  - o la justification de la révision projetée du plan de secteur au regard de l'article D.I.1 du CoDT ;
  - o le périmètre concerné ;
  - o la situation existante de fait et de droit ;
  - o un rapport justificatif des alternatives examinées et non retenues, compte tenu notamment des besoins auxquels répond la révision projetée, des disponibilités foncières en zones destinées à l'urbanisation et de leur accessibilité ;
  - o une proposition d'avant-projet établie au 1/10 000e ;



- la justification de la conformité du périmètre choisi à l'article D.II.45, §5 ;
  - une carte d'affectation des sols reprenant :
    - Le réseau viaire ;
    - Les infrastructures et réseaux techniques, en ce compris les infrastructures de gestion des eaux usées et des eaux de ruissellement ;
    - Les espaces publics et les espaces verts ;
    - Les affectations par zones et, pour les affectations résidentielles, la densité préconisée pour les terrains non bâtis ou à réaménager, ou pour les ensembles bâtis à restructurer de plus de deux hectares ;
    - La structure écologique ;
    - Le cas échéant, les lignes de force du paysage ;
    - Lorsqu'il est envisagé de faire application de l'article D.IV.3, alinéa 1<sup>er</sup>, 6<sup>o</sup>, les limites de lots à créer ;
    - Le cas échéant, le phasage de la mise en œuvre de la carte d'affectation des sols.
2. de l'avis de la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité de Waterloo ;
  3. de la délibération du conseil communal de Waterloo ;
  4. les documents visés à l'article D.VIII.5, §6 ;
  5. le cas échéant, le rapport sur les incidences environnementales ;
  6. lorsqu'il est envisagé d'établir un périmètre de site à réaménager en application de l'article D.V.2, §8, le dossier visé à l'article D.V.2., §2 ; ce dernier est établi par la personne visée à l'article D.V.2, §1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, et est accompagné des avis visés à l'article D.V.2, §3, 1<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup> ;

Considérant que la demande présentée dans le dossier de base est conforme aux dispositions de l'article D.II.45, §5 ainsi qu'aux dispositions de l'article D.II.47, §1<sup>er</sup>, du CoDT ;

Considérant toutefois que le dossier de demande ne comportait pas de rapport sur les incidences environnementales de la proposition d'avant-projet du conseil communal de Waterloo ;

Considérant que la demande du conseil communal de Waterloo est susceptible d'avoir des incidences non négligeables sur l'environnement en raison des caractéristiques du plan de secteur, des incidences et de la zone susceptible d'être touchée ; qu'il y a lieu de faire réaliser un rapport sur les incidences environnementales ;

Considérant que le Ministre de l'Aménagement du Territoire a adopté l'arrêté fixant le contenu provisoire du rapport sur les incidences environnementales le 9 avril 2020 ; que ce contenu provisoire a été soumis à l'avis du pôle « Aménagement du territoire », du pôle « Environnement » et du SPW Mobilité Infrastructures le 28 avril 2020 ;

Considérant que le pôle « Aménagement du territoire » a pris acte du dossier le 30 avril 2020 et a décidé de ne pas remettre d'avis ;

Considérant que le pôle « Environnement » et le SPW Mobilité Infrastructure n'ont pas transmis d'avis dans le délai requis ; qu'ils sont dès lors réputés favorables par défaut ;

Considérant que le contenu définitif du rapport sur les incidences environnementales a été fixé par l'arrêté ministériel adopté le 23 juillet 2020 ;



Considérant que le collège communal de la commune de Waterloo a désigné le bureau BRAT comme l'auteur du rapport sur les incidences environnementales lors de sa séance du 27 décembre 2018 ; que l'auteur de projet est dûment agréé ; que la directrice générale du SPW Territoire, Logement, Patrimoine et Energie en a été informée conformément aux dispositions de l'article R. VIII.34-2 du CoDT par courrier le 24 août 2020 et ne l'a pas récusé ;

Considérant que le dossier de demande a été réintroduit le 14 septembre auprès du Ministre de l'aménagement du territoire, en application de l'article D.II.52, §1<sup>er</sup>, du CoDT ; qu'il est accompagné d'un rapport sur les incidences environnementales ; que le dossier est complet ;

### **Localisation et objet de la demande de révision du plan de secteur**

Considérant que la demande se localise à environ 750 m à l'est de la gare de Waterloo et à environ 770 m à l'ouest du Ring ; que le site est situé au niveau de l'hypercentre de Waterloo, qui correspond à son centre historique, sur un périmètre s'articulant des deux côtés de la chaussée de Bruxelles, où se concentre les divers services et équipements de proximité, du commerce, du logement ainsi que des services ;

Considérant que la demande porte sur

- l'inscription au plan de secteur d'une zone d'enjeu communal d'un peu moins de 17 ha en lieu et place de zones d'habitat (13,1 ha), de services publics et d'équipements communautaires (2,9 ha) et d'activité économique mixte (0,7 ha) situées au centre de Waterloo ;
- la définition de leur mise en œuvre dans la carte d'affectation des sols jointe au dossier et
- l'abrogation, en partie, du schéma d'orientation local dit du « Plateau de l'Ange » ;

Considérant que les activités envisagées dans la carte d'affectation des sols sont conformes à l'article D.II.35, du CoDT ;

### **Description du périmètre sollicité**

Considérant qu'il ressort du dossier de demande que le périmètre sollicité est délimité de la manière suivante :

- limite sud : du croisement entre l'axe de l'avenue de l'Ange et l'axe de la rue Michel Verbeek, la limite suit ensuite successivement l'axe des rues Michel Verbeek, René Dewit et de l'avenue Adolphe Schattens, jusqu'au croisement entre l'axe de l'avenue Adolphe Schattens et l'axe de l'allée menant aux locaux de la zone de Police de Waterloo et à la maison communale ;
- limite ouest : elle est constituée de l'axe de l'allée longeant l'arrière de la maison communal de Waterloo, l'arrière du hall omnisport de Waterloo et de la piscine jusqu'à l'allée Joseph Poelaert sur une longueur d'environ 210 m ; que cette limite longe ensuite l'allée Joseph Poelaert sur une distance d'environ 58 m vers l'ouest puis rejoint la rue de la Station selon un axe passant à la limite des façades arrières du bâtiment ouest des garages Annez ;
- limite nord : le périmètre suit l'axe de la rue de la Station sur une distance d'environ 210 m vers l'est, puis longe pendant environ 50 m vers le nord les façades est du dernier bâtiment (côté est) de l'îlot situé entre la rue de la Station et la Drève du Moulin ; que cette limite longe ensuite vers l'est les façades arrières du bâtiment dédié au bar sportif pendant environ 150 m jusqu'à la façade est de la construction située sur le côté est de la chaussée de Bruxelles, en face du boxing club ;



- limite est : de l'extrémité est de la limite nord jusqu'à l'axe de l'avenue Reine Astrid ; que cette limite longe pendant environ 140 m vers l'est l'axe de l'avenue Reine Astrid jusqu'au croisement avec le sentier n°47 ; que la limite longe ensuite vers le sud les fonds de parcelle des bâtiments localisés avenue de l'Ange sur environ 260 m, le long du sentier n°47, puis rejoint l'axe de l'avenue de l'Ange ; que la limite est rejoint ensuite l'axe de la rue Michel Verbeek vers le sud ;

### **Choix de la zone à inscrire**

Considérant qu'il ressort de l'article D.II.35 du CoDT que « *la zone d'enjeu communal est destinée à accueillir de manière indifférenciée 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 ainsi que les équipements touristiques ou récréatifs ; qu'elle doit accueillir des espaces verts publics et un réseau de mobilité douce ; que les activités existantes [ ] peuvent s'y maintenir et s'y développer* » ;

Considérant que l'affectation en zone d'enjeu communal au plan de secteur permet de développer un quartier polyvalent, caractérisé par sa mixité fonctionnelle et sociale, des espaces verts publics, un réseau de mobilité douce, et d'en préciser la structure, via la carte d'affectation des sols, en fixant notamment les affectations par zone et, pour les affectations résidentielles, la densité préconisée ;

Considérant que le master plan de 2016 vise le développement d'une réelle centralité à Waterloo ; qu'il prévoit le développement de logements et de commerces autour de placettes à l'ouest de la chaussée de Bruxelles, envisage la démolition d'un îlot comprenant entre autre l'école de l'Envol afin de développer une place publique centrale et enfin la réorganisation de l'espace non bâti à l'est de la chaussée de Bruxelles afin d'y développer un nouveau pôle de commerces et de logements ;

Considérant que le master plan prévoyait le développement de la mixité fonctionnelle autour de placettes à l'ouest de la chaussée de Bruxelles, la démolition d'un îlot comprenant l'école de l'Envol afin de développer notamment une place publique centrale ainsi que le développement d'un nouveau pôle de commerces et de logements à l'est de la chaussée de Bruxelles par une réorganisation de l'espace non-bâti ;

Considérant que le périmètre sollicité est localisé au niveau du centre-ville de Waterloo, présentant une offre diversifiée en équipements et services, en commerces, ainsi qu'en logements ; que ce centre-ville présente également des espaces publics à restructurer, du patrimoine à revaloriser mais aussi un déficit en termes de densité de logements ainsi que de nombreux vides urbains ; que le périmètre sollicité présente encore de nombreuses disponibilités foncières et que divers projets, privé et public, sont à l'étude ; qu'en conclusion, l'occupation actuelle du périmètre sollicité ne correspond pas à son potentiel de développement ;

Considérant qu'il ressort de la carte d'affectation des sols jointe à la demande de la commune de Waterloo que le développement du quartier projeté par les autorités communales contribuera bien à renforcer la centralité du centre-ville ; que les options qu'elle entend mettre en œuvre s'inspirent largement des principes énoncés à l'article D.II.45, §5, 1er alinéa, du CoDT en termes de densité, de renouvellement urbain, de mixité fonctionnelle et sociale et d'amélioration du cadre de vie ;





Considérant que la révision du plan de secteur de Nivelles, en vue d'inscrire une zone d'enjeu communal apparaît, en conclusion, pertinente pour le périmètre sollicité au centre-ville de Waterloo ;

### Description de la carte d'affectation des sols

Considérant que le **réseau viaire** repris sur la carte d'affectation des sols est constitué de deux voiries centrales et quatre voiries secondaires périphériques, à emprise fixe ; que les circulations principale et secondaire y sont autorisées pour tous les véhicules, les TEC, les cyclistes et les piétons ;

Considérant que des connexions « modes actifs » (vélo, piéton, etc.) sont projetées sur la carte d'affectation des sols, et sont à l'heure actuelle d'emprise variable ; que ces connexions concourent au maillage est-ouest (centre scolaire de Berlaymont-gare), à la connexion entre les zones de convivialité, la zone de services publiques et équipements communautaires et la zone d'espace vert patrimonial ; que ces connexions participent à la dynamique de convivialité du quartier ;

Considérant qu'une connexion automobile publique en sous-sol ou en surface est projetée à proximité du sentier n°47 ; que cette voirie permettra d'assurer une connexion supplémentaire entre l'avenue Reine Astrid à la rue Michel Verbeek ; que le tracé a une emprise variable et permet d'assurer une desserte des quartiers environnants tout en assurant la connexion des modes actifs ;

Considérant qu'une surimpression « circulation automobile autorisée » est projetée pour certaines zones de convivialité, afin d'y admettre la circulation automobile à vitesse modérée (20 km/h) tout en maintenant la priorité piétonne ;

Considérant qu'au sein de la zone d'îlots ouverts, les sentiers piétons ainsi que les itinéraires cyclables sont recommandés ;

Considérant que le stationnement aérien est autorisé dans la zone de services publics et équipements communautaires, sans pour autant mettre en péril la destination de la zone et à condition qu'il soit réalisé en lien avec les activités autorisées ; que le stationnement latéral est admis en zone de voirie et admis de façon limitée dans les zones de convivialité ;

Considérant que le stationnement souterrain se localise d'une part dans la partie sud de la zone de convivialité comprenant l'église Saint-Joseph et d'autre part, directement à l'ouest de la connexion automobile publique en sous-sol ou en surface, et s'étend de l'arrière des parcelles des bâtiments localisés le long de l'avenue Reine Astrid, jusqu'à l'arrière des bâtiments localisés le long de la rue Michel Verbeek en longeant à l'ouest les limites du bâti ;

Considérant que les **réseaux techniques** prolongent les réseaux d'eaux usées et d'eaux de pluie existants ;

Considérant que les **espaces verts** sont majoritairement constitués par la promenade verte, qui traverse, en surimpression, le périmètre du nord vers le sud ; que cette trame verte ponctuelle est associée à l'espace public et s'épaissit dans les espaces de dilatation ; que cette trame connecte le château Tremblant et le parc communal et qu'elle participe à la gestion de la biodiversité au sein du périmètre ;

Considérant que les espaces verts et patrimoniaux sont notamment intégrés au sein de la zone d'espace vert patrimonial, destinée au maintien, à la protection et à la régénération du milieu naturel, à la mise en valeur du musée et à l'amélioration globale des espaces verts au sein du périmètre ;



Considérant qu'en ce qui concerne les **espaces publics**, ces derniers sont constitués de deux zones de convivialité :

- la première, au nord, localisée au niveau de la place Albert 1<sup>er</sup>, comprend notamment l'église Saint-Joseph et la maison du tourisme, deux zones de bâti accueillant un élément remarquable, ainsi qu'un groupe d'arbres remarquables (platanes communs) ; cette zone de convivialité est traversée par la promenade verte ; des commerces et établissements horeca sont prévus aux rez-de-chaussée afin d'animer cette zone ; la circulation automobile y est autorisée en partie (20 km/h) ; cette zone est directement connectée au bâtiment du musée Wellington et ses abords (site classé) ; un parking souterrain est prévu sous la moitié sud de cette zone de convivialité ; une halle ou un auvent est également envisagé, pour autant que l'ouverture visuelle vers la Grand-Place et l'église soit conservée ;
- la deuxième est localisée selon un axe ouest-est, depuis la maison communale jusqu'à l'avenue de l'Ange et l'arrière des bâtiments localisés le long de la chaussée de Bruxelles ; cette zone comprend également un arbre remarquable (noyer commun), est traversée par la promenade verte et prévoit divers bâtiments phare ; l'espace dédié à la continuité paysagère ainsi que la maison communale marquent le cœur de cette zone de convivialité, qui s'allonge ensuite vers l'est, en traversant la rue François Libert et ensuite la chaussée de Bruxelles (circulation automobile limitée à 20 km/h) ; des commerces et horeca occupent prioritairement le rez-de-chaussée des bâtiments localisés le long de cette zone de convivialité longitudinale ; quatre extensions possibles de cette zone de convivialité sont envisagées, dont minimum 50 % de la surface doit être affectée à de la zone de convivialité ; que deux de ces extensions sont traversées par la promenade verte (entre la rue François Libert et la chaussée de Bruxelles) tandis que les deux autres sont localisées aux extrémités ouest de cette place de convivialité, en lien avec la connexion en modes actifs prévue entre la rue Michel Verbeek et l'avenue Reine Astrid ;

Considérant que ces zones de convivialité et leurs extensions sont destinées à la circulation des modes doux et assurent une connexion entre les quartiers ; que la dynamique nécessaire à la mise en place d'un cadre de vie de qualité y est assurée notamment par des rez-de-chaussée prioritairement occupés par des commerces et de l'horeca ;

Considérant qu'en ce qui concerne les **affectations par zone**, ces dernières comprennent une zone de construction en ordre continu (zone préconisant une très forte mixité de fonctions, avec des servitudes d'accès aux étages des commerces, pour une densité de 40 logements/ha), une zone d'îlots ouverts (zone présentant un minimum de 40 % de la surface consacré aux espaces plantés, où l'aménagement de sentiers piétons et d'itinéraires cyclables est recommandé où la densité préconisée est de 40 logements/ha) et une zone de services publics et d'équipements communautaires ;

Considérant que la **structure écologique** est marquée par la présence d'un couloir écologique ; que ce couloir se localise selon un axe sud/nord-ouest, situé majoritairement entre le terrain de rugby et la rue François Libert et se connecte au nord-ouest aux espaces verts situés à proximité de l'allée Poelaert et au sud à l'avenue Adolphe Scattens ; que ce couloir écologique est constitué par les intérieurs d'îlots, les abords des bâtiments et les espaces publics ;



Considérant que les **ligne de force du paysage** sont constituées par une continuité paysagère entre le parc de la Résistance et le parc communal ; que cette continuité paysagère comprend également les trois zones d'ouverture paysagère permettant les vues depuis la rue François Libert vers la continuité paysagère ; que les vues existantes et projetées vers des points de repères importants sont préservées ; que des bâtiments phares structurent également le paysage au niveau des extensions des zones de convivialité et de la zone de services publics et équipements communautaires ;

Considérant que la carte d'affectation des sols délimite cinq périmètres d'action devant faire l'objet d'une vision globale avant leur mise en œuvre ;

Considérant que la carte d'affectation des sols ne fixe pas de limites de lots à créer ; qu'elle ne permettra en conséquence pas de faire application de l'article D.IV.3, alinéa 1<sup>er</sup>, 6<sup>o</sup> ;

### Situation de droit

Considérant que les biens immobiliers situés au sein du périmètre sollicité (16,76 ha) en vue de réviser le plan de secteur sont affectés en zone d'habitat (13,28 ha), en zone de services publics et d'équipements communautaires (2,80 ha) et en zone d'activité économique mixte (0,68 ha) ; que le périmètre sollicité est traversé selon un axe nord-sud par une route de liaison régionale existante (N5) ;

Considérant que la commune de Waterloo fait partie :

- du plan provincial de mobilité, dont le rapport final a été clôturé en 2009 ;
- du plan intercommunal de mobilité de Braine-l'Alleud et Waterloo dont le rapport final est daté de 2009 ;
- du réseau structurant de transport public en Brabant wallon, dont le rapport final a été clôturé en 2019 ;

Considérant que les autres voiries traversant ou limitant le périmètre sollicité sont des voiries communales ;

Considérant que le périmètre sollicité est traversé par le sentier n°47 repris à l'Atlas des voiries vicinales de 1841 ; que ce sentier a été supprimé par le SOL dit « Plateau de l'Ange » ;

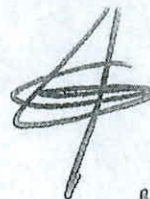
Considérant que le schéma de développement communal de la commune de Waterloo est en cours d'élaboration ;

Considérant que l'extrémité sud-est du périmètre sollicité est localisée au sein du schéma d'orientation local « Plateau de l'Ange », approuvé par arrêté royal le 6 février 1957 ;

Considérant que l'extrémité sud-ouest du périmètre sollicité (uniquement jusqu'à l'axe de l'avenue Adolphe Schattens) est reprise au sein du schéma directeur du « quartier du Pachy », adopté par le conseil communal de la commune de Waterloo le 16 septembre 1985 ; que la zone reprise au sein du schéma directeur du « quartier du Pachy » est compatible avec la zone d'enjeu communal ;

Considérant que trois permis de lotir sont localisés au sein du périmètre sollicité :

- Permis de lotir de la rue de la Station (autorisé le 26 mars 1964), entièrement mis en œuvre ;
- Permis de lotir de la rue Théophile Delbar (autorisé le 12 décembre 2003), entièrement mis en œuvre ;
- Permis de lotir drève du Moulin-drève des Dix Mètres et chaussée de Bruxelles (autorisé le 30 août 2002), entièrement mis en œuvre sur la zone reprise dans le périmètre sollicité ;



Considérant que des parcelles reprises dans le périmètre sollicité de la zone d'enjeu communal sont grevées de plusieurs servitudes de passage, de conditions à l'acte d'achat (maintien de la gratuité du parking, prévoir des zones de déchargement, destination de parking à conserver, etc.) ;

Considérant que la commune de Waterloo fait partie d'une zone d'initiative privilégiée de type 1 (zone à forte pression foncière), arrêtée par le Gouvernement wallon le 7 juillet 1994 ;

Considérant que le périmètre sollicité fait partie du sous-bassin hydrographique Dyle-Gette, fixé par l'arrêté du Gouvernement wallon du 10 novembre 2005 et modifié le 7 juillet 2011 ; qu'il figure au PASH en zone de régime d'assainissement collectif ;

Considérant que le périmètre sollicité comporte plusieurs monuments et sites classés :

- la totalité du bâtiment principal du musée Wellington (monument) ainsi que l'ensemble formé par cet édifice et ses abords à Waterloo (site), classés par l'arrêté royal du 12/10/1981 ;
- la façade du bâtiment contigu au musée Wellington, sise chaussée de Bruxelles n°145 à Waterloo, classé par l'arrêté de la Communauté française le 30 juin 1983 ;
- le temple commémoratif à coupole, sis devant l'église Saint-Joseph, à Waterloo, classé par l'arrêté royal du 3 août 1956 ;

Considérant que le périmètre sollicité comporte plusieurs arbres remarquables, dont un marronnier d'Inde (allée Joseph Poelart), un groupe de 27 platanes communs (place Albert 1<sup>er</sup>) et un noyer commun (rue François Libert) ;

### **Situation de fait**

Considérant que le centre-ville de Waterloo concentre de nombreux services et commerces, ainsi que des équipements communautaires et de loisirs mais que l'habitat y est peu présent, et présente une densité relativement faible ; que de nombreux logements vides sont présents au sein du centre-ville ;

Considérant que la commune de Waterloo a réalisé une étude de mobilité en 2018 sur son centre-ville ;

Considérant que le plan intercommunal de mobilité souhaite recalibrer la N5 par l'installation de feux intelligents, améliorer l'accès au ring pour limiter les files sur Waterloo, développer l'offre en transports en commun et les modes doux et établir une hiérarchie des voiries ; qu'au sein de cette hiérarchie, la N5 et l'avenue Reine Astrid sont repris en réseau de distribution et de desserte visant des échanges entre pôles et l'accès aux voiries de niveau supérieur, la rue de la Station est reprise en liaison interquartier (50 km/h) afin de desservir les mailles voisines et les autres voiries du périmètre sollicité sont considérées comme du réseau local (30 km/h) ;

Considérant l'étude de l'aménagement de l'accès « Astrid » au Ring et de la mobilité à Waterloo, dont la principale conclusion est la mise en sens unique du tronçon de la N5 entre l'avenue Reine Astrid et la rue Dewit ;

Considérant que la gare de Waterloo se situe à environ 750 m à l'ouest du périmètre sollicité ;

Considérant que Waterloo est localisée sur un des deux lignes qui accueillera le RER, dont la fréquence des trains sera démultipliée par la mise à 4 voies en 2031 au plus tard ;

Considérant que l'offre locale existante en bus est considérée comme abondante ;



Considérant que la rue François Libert ainsi qu'une partie de la rue de la Station sont reprises en tant que liaison entre pôles au schéma directeur cyclable de la Wallonie ;

Considérant que le bâtiment de la maison communale de Waterloo est repris comme pôle au schéma directeur cyclable de la Wallonie ;

Considérant que sur base du dossier de base, le périmètre sollicité est imperméabilisé à 86 % ;

Considérant qu'un captage (puit foré) est localisé au sein du périmètre sollicité ; qu'aucune zone de prévention n'existe pour ce captage ;

Considérant que la commune de Waterloo adhère au contrat de rivière Senne et au contrat de rivière Dyle-Gette ;

Considérant la présence de points de repères visuels tels que le clocher de l'église Saint-Joseph, la coupole du temple commémoratif à l'avant de l'église Saint-Joseph, le parc communal Jules Descampe et le château d'eau situé rue de la Station ;

Considérant que plusieurs biens immobiliers sont repris à l'Inventaire du Patrimoine Immobilier Culturel :

- une potale à l'angle de la rue de la Station et de la rue François Libert ;
- deux maisons néo-classiques rue François Libert ;
- l'ancien presbytère (maison du tourisme) ;
- la chapelle royale (comprise dans temple commémoratif à coupole, classé) ;
- l'ancienne auberge-relais (également classée) ;

Considérant que les nuisances sonores au sein du périmètre sollicité sont essentiellement générées par les véhicules empruntant la N5 et l'avenue Reine Astrid ;

Considérant que l'espace public au sein du périmètre sollicité est essentiellement dédié à la voiture, et que de vastes zones non-bâties sont utilisées à des fins de stationnement ; que l'ensemble présente un manque de qualité et de convivialité ;

Considérant que le périmètre sollicité comprend deux établissements scolaires, l'école de l'Envol (devant déménager à proximité de la gare) ainsi que la section technique de l'Institut Sacrés-Cœurs (rue Théophile Delbar) ; qu'un campus scolaire est localisé à environ 950 m à l'est du périmètre sollicité (centre scolaire de Berlaymont) ;

Considérant que le réseau d'égouttage est de type gravitaire ; qu'il achemine les eaux usées jusqu'à la station d'épuration de Waterloo ; que cette station d'épuration est actuellement surchargée mais qu'un projet de rénovation est en cours afin d'augmenter les capacités de traitement ; qu'à ce jour, aucune date n'a été fixée quant à la réalisation des travaux ;

### **Conformité de la révision projetée du plan de secteur au schéma de développement du territoire**

Considérant qu'il ressort du dossier de base que Waterloo est considéré comme un pôle principal selon le schéma de développement du territoire ;

Considérant que les principes de mise en œuvre définis par le schéma de développement du territoire en vigueur en matière de structuration du territoire prescrivent de densifier les centres et de diminuer la dépendance à la voiture ; que localiser les équipements et services en cœur de ville, à portée de tous et à proximité des transports en commun, permet d'augmenter l'attractivité des pôles ;



Considérant qu'en ce qui concerne la réponse à la demande en logements, cette dernière peut s'envisager par le développement de nouveaux logements, notamment au-dessus de commerces et en développant des logements de plus petite taille ;

Considérant que l'aménagement durable des villes comprend une mixité fonctionnelle pour tous, en lien avec un espace public de qualité, permettant la connexion entre ces différentes fonctions ; qu'afin d'assurer cette connexion, il convient de favoriser la pratique des « modes actifs » par une meilleure qualité des cheminements et le développement de l'intermodalité ;

Considérant qu'il ressort du dossier de base que ces objectifs sont rencontrés au sein du projet de zone d'enjeu communal, étant donné qu'il opère une densification stratégique du centre-ville de Waterloo, présentant un déficit de densité ; que le projet prévoit le développement de logements diversifiés, notamment au-dessus des commerces, dans l'hyper-centre de Waterloo où se localisent les différents transports en commun ; que le projet prévoit diverses connexions « modes actifs » ainsi qu'une priorité piétonne au niveau de zones de convivialité, associant commerces et logement, pour une dynamique durable visant une amélioration du cadre de vie des habitants ;

Considérant qu'en conclusion, le projet d'inscription au plan de secteur de Nivelles d'une zone d'enjeu communal au niveau de l'hypercentre de Waterloo est conforme au schéma de développement du territoire ;

#### **Justification de la révision projetée du plan de secteur au regard de l'article D.I.1 du CoDT et nécessité de réviser le plan de secteur**

Considérant que la demande du conseil communal s'inscrit dans la continuité du master plan réalisé en 2017 ; que ce dernier visait le développement d'une réelle identité pour le centre-ville de Waterloo, et suggérait plusieurs orientations stratégiques, telles que :

- le développement de commerces et de logements articulés autour de placettes à l'ouest de la chaussée de Bruxelles ;
- la démolition de l'îlot comprenant notamment l'école de l'Envol pour permettre le développement d'une place publique centrale et la mise en œuvre d'un élément marquant sur cette même place ;
- la réorganisation de l'espace non-bâti à l'est de la chaussée de Bruxelles afin d'y développer un pôle de commerces associés aux logements ;

Considérant qu'en ce qui concerne les besoins sociaux, les équipements de grande envergure sont situés à l'extérieur du centre-ville, dans des zones monofonctionnelles, et présentant un besoin en accessibilité ; que les équipements de plus petite envergure sont localisés majoritairement en zone d'habitat, à l'exception de la zone de services publics et d'équipements communautaires du centre-ville, monofonctionnelle ; que la demande en équipements et services à la population est globalement bien rencontrée à l'exception de petits équipements directement intégrés dans le tissu urbain (maisons de repos, accueil de la petite enfance, médecins généralistes, etc.) ; qu'il n'y a donc pas de besoin spécifique en ressource foncière de grande dimension ; que la révision d'une partie de cette zone de services publics et d'équipements communautaires en zone d'enjeu communal permet d'assurer une plus grande mixité fonctionnelle à cette zone ;



Considérant que le potentiel en zones d'activités économiques mixtes et industrielles est suffisant pour répondre aux perspectives d'évolution de la demande communale ; que de petites zones d'activités économiques se développent au sein de la zone d'habitat ; que le besoin identifié consiste en de petites enseignes commerciales et des activités économiques et artisanales intégrées dans le tissu urbain du centre-ville et correspondant à une économie plus inclusive, de proximité et circulaire ; que la zone d'activité économique mixte présente au sein du centre-ville est, sur base de la définition du CoDT, monofonctionnelle alors qu'elle est localisée dans le centre ; que cette localisation entrave le développement de la mixité des fonctions et notamment le développement de logements ;

Considérant qu'en ce qui concerne la réponse au besoin démographique, la densité d'habitants de la commune de Waterloo est actuellement quatre fois supérieure à celle de la province et sept fois supérieure à celle de la Wallonie ; que la répartition n'est pas homogène au sein de la commune ;

Considérant que la population de la commune de Waterloo connaît une augmentation constante depuis 2015 et que cette tendance est confirmée pour les prochaines années (de 1.500 à 3.000 nouveaux habitants d'ici 15 ans) ; que cette augmentation de la population est associée à une augmentation du nombre des ménages ainsi que par une diminution de la taille de ces derniers ;

Considérant que la population de la commune de Waterloo comporte une part plus importante de population âgée par rapport à la moyenne wallonne et présente une augmentation des personnes de plus de 50 ans depuis 2007 ; qu'il convient d'assurer des logements adaptés à ces personnes âgées mais également d'attirer des jeunes couples avec enfants pour rajeunir la population ;

Considérant que la demande en nouveaux logements est d'environ 1660 à créer d'ici à 2035, soit 120 nouveaux logements par an ;

Considérant que la réponse aux besoins démographiques doit être localisée en priorité dans le centre-ville, c'est-à-dire à proximité des transports en commun, des services et équipements, ainsi que des commerces ;

Considérant que la zone d'enjeu communal sollicitée permettrait la réalisation de 273 logements supplémentaires, localisés dans le centre-ville, soit à proximité des transports en communs, services, équipements et commerces ; que la demande vise à densifier des vides urbains tout en proposant des formes de logements diversifiées ;

Considérant que la zone d'enjeu communal sollicitée rencontre un besoin énergétique à travers les options d'urbanisme retenues et l'optimisation de la consommation d'énergie des bâtiments ;

Considérant que la zone d'enjeu communal sollicitée rencontre un besoin patrimonial à travers la mise en valeur des éléments patrimoniaux d'intérêt présents au sein du périmètre ainsi qu'en aménageant des vues paysagères sur des éléments phares actuels ou futurs pouvant être considérés comme points de repères

Considérant que la zone d'enjeu communal sollicitée rencontre des besoins environnementaux à travers la promotion d'une mobilité raisonnée, la constitution d'une trame verte connectée à des espaces publics identifiables et apaisés, l'attention apportée à l'amélioration du cadre de vie, à l'imperméabilisation des sols, etc.



Considérant qu'au sein de la zone d'enjeu communal sollicitée, les axes structurants sont saturés ; qu'en condition préalable à l'amélioration du cadre de vie de la commune, des solutions doivent être mises en œuvre pour améliorer la gestion des flux des véhicules motorisés et la saturation des divers axes communaux ; que cette réflexion dépasse le cadre du périmètre de la zone d'enjeu communal sollicitée et que les outils à mettre en œuvre seront développés du point de vue stratégique dans le schéma de développement communal ainsi que dans le plan intercommunal de mobilité ; que la zone d'enjeu communal sollicitée, en concentrant les nouveaux logements à proximité des transports en commun et en prévoyant diverses connexions « modes actifs », en prévoyant une priorité piétonne et en cadrant l'usage de véhicules motorisés au sein du périmètre participe de manière positive à la gestion d'une mobilité apaisée au sein du centre de la commune de Waterloo ;

Considérant que la demande de la commune de Waterloo rencontre en conclusion de façon équilibrée les besoins sociaux, économiques, démographiques, énergétiques, patrimoniaux, environnementaux et de mobilité de la collectivité ; qu'elle tient compte, sans discrimination, de par sa conception, des dynamiques et des spécificités territoriales, ainsi que de la cohésion sociale ;

### **Conclusion de la phase 1 du rapport sur les incidences environnementales**

Considérant que l'auteur du rapport relève qu'à l'échelle communale, la commune de Waterloo est confrontée à des besoins quantitatifs et qualitatifs en termes de logements ; qu'elle devrait limiter l'imperméabilisation de son territoire et envisager davantage de mixité fonctionnelle tout en améliorant le cadre de vie et en créant un véritable centre sur son territoire ;

Considérant que l'auteur du rapport sur les incidences environnementales définit un territoire de référence de 1,5 km de rayon centré sur l'église « Saint-Joseph » et les éléments urbains les plus centralisant (délimités par les axes Sorbiers à l'ouest, Reine Astrid-Station au nord, de l'Ange à l'est et Schattens-Verbeek au sud) ;

Considérant qu'au niveau du territoire de référence, l'auteur du rapport d'incidences environnementales établit :

- qu'il existe un déficit en termes de densité concentré autour de la chaussée de Bruxelles ;
- une faible qualité du cadre de vie (notamment le long de la chaussée de Bruxelles et aux alentours de la maison communale)
- que le centre historique présente de nombreux logements vides au-dessus des commerces ainsi qu'un potentiel foncier mobilisable et une maîtrise foncière plus importante
- que le territoire de référence présente également une vitalité commerciale importante
- que les zones les mieux desservies en transport en commun présentent encore un potentiel pour répondre à certains besoins identifiés (petits équipements, diversification de la typologie de logements, etc.) ;

Considérant qu'à l'issue de la première phase du rapport sur les incidences environnementales, l'auteur conclut qu'il est pertinent d'inscrire une zone d'enjeu communal à Waterloo ;

Considérant que l'auteur du rapport d'incidences sur l'environnement définit 3 variantes de configuration du périmètre :

- Extension du périmètre vers l'ouest, subdivisée en 3 sous-variantes :
  - o Extension vers l'ouest jusqu'au pôle de la gare (variante « pôle gare ») ;
  - o Extension vers l'ouest jusqu'à la rue de la station et ses abords (variante « Station ») ;





- o Extension vers l'ouest jusqu'à l'îlot situé entre la zone d'enjeu communal sollicitée par la commune de Waterloo et l'avenue des Sorbiers (variante « Sorbiers ») ;
- Extension du périmètre vers le nord, jusqu'au croisement entre la chaussée de Bruxelles et la drève des Dix Mètres, en intégrant à l'ouest le quartier autour de la venelle des Trois Sapins et les commerces présents à l'est de la chaussée de Bruxelles ;
- Extension du périmètre vers le sud, subdivisée en 2 sous-variantes :
  - o Extension vers le sud, jusqu'au sud de la drève Richelle (variante « partie sud ») ;
  - o Extension vers le sud, en incluant uniquement le nord de la drève Richelle (variante « partie nord ») ;

Considérant que l'auteur du rapport d'incidences sur l'environnement rejette la variante « Station » et la variante « partie sud » étant donné que le déficit de densité est moins marqué, le potentiel foncier et l'enjeu de renouvellement urbain moindres, qu'il existe moins d'éléments identitaires et que ces variantes ne présentent pas de projets connus ; de plus, la variante « Station » ne présente pas d'espace public polarisant ;

Considérant que l'auteur du rapport d'incidences sur l'environnement rejette la variante « pôle gare » étant donné qu'elle présente un déficit de densité moindre, un potentiel foncier moins important, qu'elle est séparée de la zone d'enjeu communal proposée par la commune de Waterloo par la variante « Station » déjà écartée et qu'aucun projet n'est connu à ce jour ;

Considérant que l'auteur du rapport d'incidences environnementales considère qu'il est opportun d'étendre le périmètre sollicité vers l'ouest (variante « Sorbiers »), vers le nord et vers le sud (variante « partie nord »), étant donné qu'elles sont limitrophes au périmètre de la zone d'enjeu communal sollicitée par la commune de Waterloo, que ces variantes forment un ensemble continu avec le périmètre sollicité et que les caractéristiques de ces variantes (déficit de densité, potentiel foncier, présence d'équipements, entrée de ville, vides urbains à valoriser afin d'améliorer le cadre de vie, etc.) permettent d'envisager leur intégration au périmètre de la zone d'enjeu communal initialement sollicité ;

Considérant que l'auteur du rapport d'incidences environnementales établit que le parc communal Jules Descampe constitue un élément important dans la qualité du cadre de vie ainsi que dans le réseau écologique présent au niveau du centre-ville ; qu'il évalue comme pertinent le choix d'exclure le parc communal Jules Descampe (inscrit en zone de parc au plan de secteur) du périmètre de la zone d'enjeu communal afin de le préserver de toute urbanisation ;

### **Avis sur la phase 1 du rapport sur les incidences environnementales**

Considérant que la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité de Waterloo a pris connaissance de la première phase du rapport sur les incidences environnementales le 25 février 2021 ;

Considérant que la commission constate qu'une modification des limites actuelles de la zone d'enjeu communal est envisagée afin de répondre d'avantage aux objectifs souhaités pour la zone en y incluant des sites importants du centre-ville ;



Considérant que la commission s'inquiète de la densité future évoquée pour le centre de la commune et considère que pour pouvoir densifier correctement un espace donné, il convient d'assurer le suivi des fonctions urbaines et des services ; que la commission soulève également qu'une densification d'un centre urbain occasionne une augmentation des gabarits des immeubles alors que le centre de Waterloo doit rester à taille humaine ; que la problématique de la mobilité doit être un des enjeux principaux ; que la chaussée de Bruxelles est un axe fort de la commune mais également un élément bloquant au développement du centre-ville ; qu'enfin, il convient d'améliorer le cadre de vie de la commune et de proposer des espaces de qualité au centre-ville ;

Considérant que le pôle « Environnement » a pris connaissance de l'évolution des analyses préalables et de la rédaction du rapport sur les incidences environnementales (phase 1) le 1<sup>er</sup> mars 2021 et a émis des observations et suggestions ;

Considérant que le pôle adhère aux objectifs de la révision mais s'interroge sur le choix de l'outil pour les atteindre ;

Considérant que le pôle suggère que le rapport sur les incidences environnementales analyse l'articulation de l'objectif d'amélioration de l'attractivité du centre de Waterloo à la réduction de la mobilité motorisée (du point de vue local et supra-communal) ainsi qu'au transfert modal vers le train et les modes doux ;

Considérant que le pôle note que la commune entend gérer la problématique de la mobilité via d'autres documents stratégiques (plan intercommunal de mobilité, master plan, schéma de développement communal) et met en avant la possibilité de fonctionner par simple dérogations ; qu'il ne s'oppose néanmoins pas à la procédure en cours ;

Considérant que le pôle « Environnement » comprend la volonté communale de maintenir le terrain de rugby ainsi que le parc communal Jules Descampe en dehors du périmètre de la zone d'enjeu communal ; qu'il n'émet pas de commentaire particulier quant à la délimitation du périmètre sollicité à l'ouest et au sud ;

Considérant que le pôle « Environnement » salue l'organisation des intentions en trames et séquences visuelles et souhaite que la déminéralisation, la désimperméabilisation, la replantation, les cheminements doux, la gestion des eaux pluviales et le choix des revêtements soient étudiés au sein du périmètre, lors de phase 2 du rapport sur les incidences environnementales ;

Considérant que le pôle « Aménagement du Territoire » a pris connaissance de l'évolution des analyses préalables et de la rédaction du rapport sur les incidences environnementales (phase 1) le 9 mars 2021 ; que dans son avis daté du 12 mars 2021, il salue la qualité de l'analyse fournie et soutient les objectifs poursuivis de requalification du centre urbain et d'aménagement d'un réel centre-ville pour Waterloo, ainsi que la logique des trames ;

Considérant que le pôle prend acte du choix de gérer le territoire via une zone d'enjeu communal (ZEC), et de la délimitation du périmètre de la zone ;

Considérant que le pôle note toutefois que la commune mène ou a mené plusieurs réflexions stratégiques à vision plus larges comme le master plan, le Plan vélo ou le schéma de développement communal et estime que tout le défi est à présent d'articuler leurs objectifs et réalisation à la nouvelle ZEC telle que délimitée ; que, si le périmètre fait sens dans le cadre de la procédure entamée, les réflexions quant à la révision du plan de secteur devraient prendre en compte :

- un axe est-ouest plus étendu (vers le reste de la zone de services publics et d'équipements communautaires et la gare) ;



- le fonctionnement de la zone vers le sud, en particulier la zone de parc ;
- et, de manière générale, les terrains publics pouvant servir de levier aux politiques menées ;

### **Conclusions de la phase 2 du rapport sur les incidences environnementales**

Considérant que *les principaux changements apportés par rapport à la situation de droit sont l'augmentation de la mixité des fonctions, la diminution de la « protection » de certaines fonctions, l'interdiction de certaines activités, la structuration de l'espace public et de la mobilité, la limite de la densité à 40 logement/ha et l'exclusion de l'urbanisation de certaines parties du territoire étudié ;*

Considérant que l'auteur du rapport d'incidences environnementales établit que c'est avant tout *la mise en œuvre de projets qui génère des incidences sur l'environnement, dont une grande partie pourraient l'être sans révision du plan de secteur ;*

Considérant que la mise en œuvre de la zone d'enjeu communal sollicitée générera une augmentation des volumes d'eaux usées à traiter par la station d'épuration de Waterloo, déjà saturée ; qu'une augmentation des zones végétalisées est attendue ainsi qu'un développement des connexions vertes ;

Considérant qu'en ce qui concerne les conditions de vie, les vitesses limitées des véhicules motorisés et la création d'espaces publics non accessibles à ces derniers permettra d'améliorer l'ambiance sonore du quartier ; que la carte d'affectation des sols a intégré les bâtiments repères ainsi que les vues sur ces derniers, et prévu de maintenir des ouvertures paysagères non bâtissables ;

Considérant que l'auteur du rapport d'incidences environnementales estime que le développement d'une zone de convivialité donnant la priorité aux piétons sur la N5 et sur la rue de la Station (voiries à charges de trafic importantes) représente un risque pour la sécurité des modes doux ;

Considérant que l'auteur du rapport d'incidences environnementales estime que la zone d'enjeu communal sollicitée, par sa carte d'affectation des sols, porte atteinte à des biens patrimoniaux (l'école des Sacrés Cœurs et l'ancien presbytère (maison du tourisme, reprise à l'inventaire du patrimoine immobilier culturel)), en prévoyant leur suppression ;

Considérant que la carte d'affectation des sols prévoit d'inscrire des zones non urbanisables sur des bâtiments existants (pour environ 35 % de la superficie bâtie existante), ce qui rend leur démolition indispensable pour la mise en œuvre de ces zones ;

Considérant que l'inscription de la zone d'enjeu communal sollicitée implique une perte de potentiel d'équipements communautaires et de services publics d'environ 50 % ; que la limitation des bureaux et professions libérales dans la zone de construction en ordre continu et du petit artisanat dans les zones de construction en ordre continu et d'îlots ouverts représente également une perte d'activité ;

Considérant qu'en ce qui concerne la mobilité, la mise en œuvre de la zone d'enjeu communal sollicitée n'aura pas d'impact sur la circulation routière si les recommandations des études réalisées pour le centre de Waterloo sont suivies ; en ce qui concerne le stationnement, une partie des parkings souterrains devra être réalisée sur plusieurs niveaux afin de satisfaire la demande ; que les prescriptions des zones de convivialité ne permettent pas l'accès aux véhicules pour les livraisons, urgences, etc. ;



Considérant que l'auteur du rapport d'incidences environnementales propose plusieurs variantes (étendre le périmètre de la zone d'enjeu communal, permettre l'implantation de bureaux, professions libérales et artisanat, donner la priorité aux équipements en zone d'îlots ouverts, limiter les démolitions) pour diminuer les incidences négatives identifiées ; que chacune de ces variantes présente des améliorations diverses par rapport à la zone d'enjeu communal sollicitée, mais que l'auteur du rapport d'incidences environnementales n'en privilégie aucune en particulier ;

Considérant que l'auteur du rapport d'incidences environnementales considère que la réalisation de l'ensemble des mesures préconisées dans l'étude de mobilité de 2018 ainsi que l'augmentation de la capacité de la station d'épuration de Waterloo sont deux prérequis nécessaires à la mise en œuvre de la zone d'enjeu communal sollicitée ;

Considérant que plusieurs recommandations ont également été formulées par l'auteur du rapport d'incidences environnementales pour améliorer la carte d'affectation des sols ainsi que les prescriptions liées ;

### **Avis sur la phase 2 du rapport sur les incidences environnementales**

Considérant que la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité de Waterloo a pris connaissance la deuxième phase du rapport sur les incidences environnementales le 29 juin 2021 ;

Considérant que la commission constate que, comme dans la première phase, une modification des limites du périmètre de la zone d'enjeu communal est envisagée afin de mieux répondre aux objectifs fixés et inclure certains sites du centre-ville ; que si une modification des limites peut toujours être effectuée à ce stade, il est très important pour la commission de ne pas inclure dans le périmètre des espaces comme le parc communal pour lesquels il n'y a aucune volonté de changement d'affectation ;

Considérant que les principales craintes de la commission sont l'augmentation de la densité au centre-ville et les problèmes de mobilité qui en découlent ; que la volonté communale est de cadrer et limiter le développement du centre tout en améliorant le cadre de vie de Waterloo ;

Considérant que la commission relève que la définition de la zone d'enjeu communal ne permet pas de définir divers éléments tels que les matériaux, la gratuité des parkings, etc. ; qu'elle a vocation à définir les grandes lignes directrices du développement du centre-ville de Waterloo ;

Considérant que la commission souhaite que la végétalisation du centre-ville et la qualité biologique du site soient davantage détaillés ; qu'il faudra intégrer les risques de pollution éventuels lors des démolitions futures, l'utilisation des énergies renouvelables, l'évolution du parc automobile lors de l'analyse des demandes d'autorisations ultérieures à la zone d'enjeu communal ;

Considérant que la commission souhaite également qu'un équilibre soit trouvé entre le développement et la demande en parkings, que les modes doux devront être suffisamment développés et que l'avenir de certaines fonctions et bâtiments du centre-ville (académie, maison du tourisme par exemple) doit rester ouvert à ce stade ;

Considérant que la phase 2 du rapport sur les incidences environnementales a été communiquée au pôle « Environnement » par mail le 29 juin 2021 ; que le « pôle Environnement » a informé la commune par mail le 1er juillet qu'il ne remettrait pas d'avis sur cette phase 2 du rapport sur les incidences environnementales ;



Considérant que le pôle « Aménagement du Territoire » a pris connaissance de l'évolution des analyses préalables et de la rédaction du rapport sur les incidences environnementales (phase 2) le 13 juillet 2021 ; que dans son avis daté du 16 juillet 2021, il salue la qualité de l'analyse fournie dans la phase 2 ainsi que la présentation qui lui a été faite en séance ;

Considérant que le pôle constate toutefois que certaines réflexions émises lors de son avis rendu sur la première phase sont toujours d'actualité, et demande que celles-ci soient prises en considération ;

Considérant qu'il rappelle en effet que « si le périmètre choisi fait sens dans le cadre de la procédure entamée, les réflexions quant à la révision de plan de secteur en cours devraient prendre en compte :

- un axe est-ouest plus étendu (vers le reste de la zone de services publics et d'équipements communautaires et la gare) ;
- le fonctionnement de la zone vers le sud (en particulier la zone de parc) ;
- les terrains publics pouvant servir de levier aux politiques menées ;

Considérant que le pôle estime que les recommandations émises dans le rapport sur les incidences environnementales sont pertinentes ;

Considérant que le pôle considère que la variante de délimitation du périmètre doit être examinée en profondeur afin de bien déterminer ses objectifs, ses intentions et de définir ses affectations futures ;

Considérant que le pôle estime qu'une analyse approfondie de la mise en œuvre réelle de la zone d'enjeu communal, de la hiérarchisation des futures opérations et de la définition des projets porteurs ainsi que de l'articulation entre les différentes zones du périmètre est nécessaire en vue d'assurer une concrétisation du projet et une acceptabilité sociale de ce dernier ;

Considérant que le pôle demande en outre d'apporter une attention particulière à la limitation des démolitions strictement nécessaires pour répondre aux objectifs de la zone d'enjeu communal ;

### **Délibération du conseil communal**

Considérant qu'en sa séance du 6 septembre 2021, le conseil communal a décidé :

- de prendre connaissance du rapport sur les incidences environnementales et d'émettre diverses remarques par rapport à ce dernier ;
- de ne pas modifier le périmètre de la zone d'enjeu communal sollicité dans le dossier de base et d'exclure certaines recommandations émises par l'auteur du rapport sur les incidences environnementales ;
- de transmettre le dossier de demande au Gouvernement ;

Considérant que sur base des conclusions du rapport sur les incidences environnementales, le conseil communal estime que c'est le centre de la commune de Waterloo qui doit être visé par le périmètre de la zone d'enjeu communal, étant donné :

- qu'il est le plus touché par une faible qualité de l'espace public ;
- qu'il est principalement dévolu à la voiture ;
- qu'il est peu qualitatif en matière de modes doux ;
- que de grandes surfaces non bâties sont dédiées à du stationnement de véhicules, au détriment des modes doux et des piétons ;



- qu'il est caractérisé par un manque de mixité des fonctions et souffre d'un déficit en termes de logements, au contraire des commerces et équipements ;
- que l'auteur du rapport sur les incidences environnementales a validé ces faits ;

Considérant que la zone d'enjeu communal a pour objectif de « reconstruire la ville sur la ville » en améliorant la qualité de vie urbaine, préservant le patrimoine, restructurant les espaces publics, comblant les vides urbains, augmentant la mixité des fonctions et valorisant les parcours de promenade ; que le projet développe une vision à long terme ;

Considérant que le conseil communal estime que le périmètre de la zone d'enjeu communal tel que proposé dans le dossier de demande a été configuré afin de répondre à ces objectifs ; que le rapport sur les incidences environnementales a validé la localisation d'une zone d'enjeu communal au centre-ville de Waterloo, tout en proposant d'étendre le périmètre ;

Considérant que l'auteur du rapport sur les incidences environnementales a analysé des critères de densification et des besoins en logements, du renouvellement urbain, de l'amélioration du cadre de vie, des délais et des coûts de mise en œuvre de la zone d'enjeu communal ; que l'auteur du rapport sur les incidences environnementales conclut que le périmètre devrait être étendu vers le nord, vers le sud jusqu'à la drève Richelle et vers l'ouest jusqu'à l'avenue des Sorbiers ;

Considérant que le conseil communal estime qu'il n'y a pas lieu de modifier le périmètre proposé dans le dossier de base suite à l'analyse effectuée par l'auteur du rapport sur les incidences environnementales pour les raisons suivantes :

- que l'extension proposée vers le nord ne comprend pas de terrains souffrant d'un déficit particulier en termes de densité de logements et d'espaces publics et qu'ils ne sont pas propices à la création d'espaces publics ; qu'ils ont été urbanisés récemment et comprennent déjà des commerces et des logements ; qu'ils ne représentent pas d'enjeux particuliers pour la commune ; que l'intégration de cette zone impliquerait une restructuration des espaces et n'apporterait pas de plus-value ni à l'identité du lieu ni à celle préconisée pour le centre-ville ; que cette extension ne rencontre pas les objectifs poursuivis par la commune pour la zone d'enjeu communal et n'a donc pas été retenue ;
- que l'extension proposée vers le sud comprend des terrains faisant actuellement l'objet de deux projets comportant des commerces et des logements, dont l'un prévoit une connexion piétonne vers le parc afin de connecter le boulevard Henri Rolin et le centre-ville de Waterloo via le parc communal ; qu'il n'est pas nécessaire de requalifier l'espace public dans le terrain visé par l'autre projet et la partie « est » de la chaussée de Bruxelles et que la densité de logements ne doit pas forcément y être augmentée ; que la situation en zone d'habitat du deuxième projet et de la partie « est » de la chaussée de Bruxelles permet d'en gérer le développement ; que l'auteur du rapport sur les incidences environnementales considère également que l'enjeu est moins marqué pour cette zone, d'autant plus qu'elle ne bénéficie pas d'éléments identitaires ; que l'un des deux projets s'y développant prévoit justement de placer un élément marquant au carrefour ; qu'en conclusion, cette extension n'est donc pas retenue et n'est pas intégrée au périmètre de la zone d'enjeu communal du dossier de base ;



- que l'extension proposée vers l'ouest nécessite, sur base de l'analyse développée dans le rapport sur les incidences environnementales, de revaloriser l'allée Poelaert et ses abords ainsi que les terrains de sport ; que l'autorité communale souhaite conserver le terrain de sport et que son affectation en zone bleue au plan de secteur est donc tout à fait justifiée ; que ces terrains ont dès lors volontairement été exclus du périmètre de la ZEC de façon à ne pas mettre en péril leur maintien ; que l'allée Poelaert est conservée comme espace vert dans le projet du dossier de base ; que le terrain de sport et l'allée Poelaert permettent déjà aux habitants de bénéficier d'infrastructures sportives accessibles à pied, en vélo et sont proches de la gare ; qu'il n'y a pas de nécessité d'intégrer l'avenue des Sorbiers au périmètre de la zone d'enjeu communal sollicité étant donné d'une part que les deux côtés de la rue sont consacrés à du logement très bien intégré et ne nécessitant pas de restructuration et d'autre part qu'il n'est pas pertinent d'intégrer un seul côté de cette rue, comme proposé dans l'alternative du rapport sur les incidences environnementales ; qu'en conclusion, l'extension proposée vers l'ouest n'est pas retenue et n'a pas été intégrée au périmètre sollicité ;

Considérant que les éléments développés ci-avant justifient également de ne pas retenir les variantes proposées par le pôle « Aménagement » (émises lors de la phase 1 et rappelées lors de la phase 2), à savoir une variante « ouest » et une variante « sud » ;

Considérant qu'en complément, le conseil communal mentionne également que :

- les vides urbains sont majoritairement concentrés dans le périmètre défini dans le dossier de base ;
- les enjeux majeurs pour la commune sont basés sur le concept de « ville courte distance » et l'amélioration du cadre de vie ; que ces enjeux sont concentrés dans l'hypercentre de la commune, afin de cibler la mixité fonctionnelle, la dynamisation de cette zone, la structuration de l'espace public, la connexion douce, la valorisation du paysage urbain, la trame verte et la modification de l'affectation de la zone d'activité économique mixte et de la zone de services publics et d'équipements communautaires ;
- le périmètre repris au dossier de base intègre des îlots à enjeux, tels que l'îlot monofonctionnel à l'ouest de la rue François Libert (dédié aux équipements), l'îlot à l'est de la chaussée de Bruxelles (caractérisé par de grands vides urbains dédiés au stationnement), la place Albert 1<sup>er</sup>, l'école du Sacré-Coeur et de nombreux commerces structurés uniquement le long de la chaussée de Bruxelles, sans parcours transversaux est-ouest ; que le périmètre retenu permet justement d'articuler les zones « Est » et « Ouest » entre elles ;
- qu'au-delà du périmètre délimité dans le dossier de base, la zone d'habitat permet de gérer suffisamment le développement de la commune ;

Considérant qu'en ce qui concerne les inquiétudes de la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité de Waterloo quant à l'augmentation de la densité et les problèmes de mobilité liés, le rapport sur les incidences environnementales apporte les réponses nécessaires :

- la densité actuelle du centre est de 13 logements/hectare ce qui est très faible au regard d'autres centres-villes ;
- la densité souhaitée de 40 logements/hectare reste raisonnable pour un centre-ville, et permettrait d'améliorer la mixité des fonctions en prévoyant du logement aux étages des commerces ; l'auteur du rapport sur les incidences environnementales rappelle qu'une densité de 40 logements/hectare est équivalente au seuil inférieur préconisé par la Région wallonne ;



Considérant que pour la commune de Waterloo, le projet de zone d'enjeu communal vise principalement à améliorer la qualité des espaces publics, à favoriser les cheminements doux agrémentés par la réalisation d'une trame verte ; qu'il s'agit donc davantage d'un travail sur la structure urbaine que proprement sur le bâti ;

Considérant que le conseil communal rappelle également que si l'étude de mobilité réalisée par le bureau d'étude Transitec prévoit une légère augmentation du trafic, elle propose également une série de mesures permettant de réduire/fluidifier la circulation dans le centre, de gérer le stationnement, d'augmenter les modes doux et d'améliorer les transports en commun ; que ces mesures devront être prises en compte en concomitance avec la mise en œuvre de la zone d'enjeu communal ; que le rapport sur les incidences environnementales précise d'ailleurs qu'il n'y aura pas d'impact sur la mobilité si les recommandations émises par le bureau d'étude Transitec sont respectées ;

Considérant que les grandes options en termes de mobilité ont été prises en compte par l'auteur du rapport sur les incidences environnementales mais que les remarques en termes de sens de circulation dépassent le cadre de la zone d'enjeu communal, qui est un outil qui se place à l'échelle du plan de secteur ; que l'auteur du rapport sur les incidences environnementales préconise toutefois une série de recommandations en termes de mobilité ;

Considérant que, sur base des études spécifiques à la mobilité déjà réalisées, certaines mesures ont déjà été mises en œuvre ; que le collège communal a entamé l'élaboration d'un schéma de développement communal ; que le conseil communal estime que celui-ci permettra de déterminer les atouts et enjeux sur le territoire communal et sera l'outil approprié pour le reste de la commune, concernant les questions de mobilité ;

Considérant qu'en ce qui concerne les variantes de mise en œuvre proposées par l'auteur du rapport sur les incidences environnementales, le conseil communal considère que le projet de zone d'enjeu communal proposé est déjà conforme à ces variantes dès lors qu'il ne vise pas à limiter les différentes activités mentionnées par l'auteur (bureaux, professions libérales, artisanat et équipements) ; que la carte d'affectation des sols reprend des options globales et que les activités précises seront déterminées par les projets à venir ; qu'il n'est en outre pas envisagé de supprimer d'office les équipements existants ;

Considérant que le rapport sur les incidences environnementales établit des variantes visant la limitation des démolitions en maintenant l'alignement existant au niveau de la rue de la Station, en conservant la maison du tourisme et en déplaçant/modifiant la forme de la zone d'ouverture paysagère empiétant sur un angle de la maison communale ;

Considérant que le conseil communal estime que :

- le périmètre de la zone d'enjeu communal a été concrétisé en intégrant notamment la qualité des bâtiments et les projets en cours, qu'il s'agit d'une vision à long terme et qu'il n'est pas envisagé d'imposer de nombreuses démolitions à court terme ; que dans plusieurs cas, les démolitions envisagées ne seront pas partielles mais totales ;
- dans le cas d'une démolition/reconstruction de bâtiments le long de la rue de la Station, il est suggéré que le nouveau front bâti soit reculé par rapport à l'existant, tel que proposé sur la carte d'affectation des sols ;
- la carte d'affectation des sols est un outil à valeur indicative, de légères adaptations pourraient y être apportées comme, par exemple, la rotation du cône d'ouverture paysagère donnant sur la maison communale, sans changer les options fondamentales de la carte et de la trame paysagère ;





- le bâtiment de la maison du tourisme a été modifié plusieurs fois et que le bâtiment d'origine n'est plus vraiment identifiable ; qu'il est en mauvais état et que sa localisation en bord de la rue de la Station, sans trottoir, rend le passage difficile ; qu'en outre, ce dernier bloque la perspective visuelle depuis le nord vers l'église, bâtiment phare de la future place ; qu'au vu de ces éléments, sa démolition se justifie ;

Considérant que l'auteur du rapport sur les incidences environnementales propose des modifications du dessin des zones de convivialité proposées afin de limiter les démolitions de certains bâtiments ; que le conseil communal estime qu'à nouveau, la carte d'affectation des sols et les grandes options de la zone d'enjeu communal sont une vision à long terme et que la trame urbaine et paysagère a été étudiée en ce sens ; que les propositions de conservation du front bâti de la rue de la Station, de la maison du tourisme et du bâtiment « club » visent à améliorer la perception des espaces et sont liées aux opportunités qu'offrent les projets en cours et à venir ;

Considérant qu'en ce qui concerne la délimitation de la zone de convivialité au nord, la volonté de la commune est d'élargir le concept de la place Albert 1<sup>er</sup>, sans limiter le trafic automobile mais en aménageant l'espace de manière à ce qu'il soit perçu comme un lieu convivial, comme repris dans le rapport sur les incidences environnementales ;

Considérant que les recommandations prises par l'auteur du rapport sur les incidences environnementales portent sur des points spécifiques qui peuvent être envisagés sans remettre en cause les options fondamentales de la zone d'enjeu communal et ne justifient pas de modifier le périmètre choisi ;

Considérant que le rapport sur les incidences environnementales met en exergue l'importance de réaliser la zone d'enjeu communal, afin de s'assurer de la réalisation d'une série de mesures favorables à l'environnement et prises par le projet de zone d'enjeu communal déposé ;

#### **Rapport justificatif des alternatives examinées et non retenues**

Considérant qu'il ressort du dossier de demande que six variantes ont été étudiées lors de la première phase du rapport sur les incidences environnementales et trois différentes lors de la deuxième phase ;

Considérant que les alternatives examinées lors de la première phase ont été écartées étant donné que les zones visées par les périmètres de ces variantes présentaient un potentiel moindre en termes de densification, de mixité des fonctions, de structuration des espaces publics et que leur affectation en zone d'habitat suffisait à la gestion de ces zones urbaines ; que les variantes analysées lors de la deuxième phase du rapport sur les incidences environnementales ont également été écartées étant donné soit qu'elles proposaient des modifications ponctuelles pouvant être intégrées en partie dans la carte d'affectation des sols sans remise en cause des options de cette dernière soit que les modifications proposées étaient déjà prévues mais non formulées par le projet de zone d'enjeu communal soit qu'elles ne cadraient pas avec la vision à long terme développée par le projet de zone d'enjeu communal déposé par la commune de Waterloo ;

#### **Proposition d'avant-projet établie au 1/10.000<sup>e</sup>**

Considérant qu'une proposition d'avant-projet est jointe au dossier de base ;



### **Abrogation partielle du schéma d'orientation local « Plateau de l'Ange »**

Considérant qu'en vertu des articles D.II.44, alinéa 1<sup>er</sup>, 11<sup>o</sup> et D.II.52, §5, du CoDT, le projet de plan indique, le cas échéant, la liste des schémas de développement pluricommunaux ou communaux et guides communaux à élaborer, à réviser ou à abroger, en tout ou en partie ;

Considérant que le dossier de base prévoit l'abrogation partielle du schéma d'orientation local dit « Plateau de l'Ange » ;

Considérant qu'en vertu des articles D.II.52, §5 et R.0.1-2 du CoDT, il appartient au conseil communal de Waterloo de dûment veiller à abroger les schémas et guides identifiés dans la liste visée à l'article D. II. 44, alinéa 1<sup>er</sup>, 11<sup>o</sup>, du CoDT, pour que le Ministre de l'Aménagement du Territoire puisse simultanément adopter définitivement le plan et approuver l'abrogation des schémas et guides concernés ;

### **Inscription de prescriptions supplémentaires au plan de secteur**

Considérant que le demandeur ne sollicite pas l'inscription de prescriptions supplémentaires ;

### **Conclusion**

Considérant qu'en sa séance du 9 mars 2020, le conseil communal de Waterloo a décidé d'adresser au Gouvernement wallon une demande de révision du plan de secteur de Nivelles en vue d'inscrire une zone d'enjeu communal sans compensation selon la procédure accélérée visée à l'article D.II.52 du CoDT ;

Considérant que le dossier de demande a été introduit le 14 septembre 2021 auprès du Ministre de l'aménagement du territoire, en application de l'article D.II.52, §1er, du CoDT ; que le dossier est complet ;

Considérant que les pôles « Aménagement du Territoire », « Environnement » ainsi que la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité de Waterloo ont été informés de l'évolution des analyses préalables et de la rédaction du rapport sur les incidences environnementales ; qu'ils ont eu l'opportunité de formuler des observations et présenter des suggestions lors de la réalisation du rapport sur les incidences environnementales ;

Considérant que les besoins en termes de logements de la commune de Waterloo se caractérisent par des logements bien situés à proximité des transports en commun et des services, de plus petite dimension et pouvant accueillir un jeune ménage ou une personne âgée ; qu'un manque de services, d'équipements et de commerces s'intégrant dans le tissu urbain a été identifié ; qu'au vu de ces caractéristiques, le besoin identifié est avant tout multifonctionnel, comprenant à la fois du logement, une haute accessibilité, la présence de commerces, de services et d'équipements ; qu'afin de répondre à ces besoins, la localisation la plus pertinente est le centre-ville de Waterloo ;

Considérant que le centre-ville de Waterloo présente un déficit en termes de densité, des vides urbains, un manque d'espaces publics de qualité, dynamiques et conviviaux, au contraire d'autres centres-villes, alors qu'il est idéalement situé, à proximité de transports en commun, et présentant déjà de nombreux équipements (publics, culturels, sportifs, etc.) ;

Considérant que le recours à l'outil d'aménagement du territoire qu'est la zone d'enjeu communal n'a pas été remis en cause, tant par l'auteur du rapport sur les incidences environnementales que par les instances consultées ;



Considérant que la localisation du périmètre de la zone d'enjeu communal sollicitée, au niveau de l'hypercentre de Waterloo, a été validée, tant par l'auteur du rapport sur les incidences environnementales que par les instances consultées ;

Considérant que les limites de ce périmètre ont été analysées par l'auteur du rapport sur les incidences environnementales ainsi que par les différentes instances consultées, qui ont émis diverses variantes au périmètre sollicité dans le dossier de base ;

Considérant que le conseil communal de Waterloo a pris connaissance des conclusions de l'auteur du rapport sur les incidences environnementales ;

Considérant que lors de sa séance du 6 septembre 2021, le conseil communal de Waterloo a décidé de ne pas retenir les variantes analysées et présentées par l'auteur du rapport sur les incidences environnementales ; qu'il conclut *que le périmètre établi dans le dossier de base est adéquat et découle de la situation particulière de l'hypercentre, souffrant de manque d'espaces publics de qualité et de parcours conviviaux, ainsi que de la mixité des fonctions, notamment de logements* ; que le conseil communal de Waterloo a dûment motivé son choix ;

Considérant que les motivations développées par le conseil communal de Waterloo sont pertinentes et qu'il convient de s'y rallier ;

Considérant que le projet de révision de plan respecte et met en avant les orientations régionales, notamment au travers la mise en œuvre d'une mobilité douce (priorité piétonne, structuration de l'accès aux véhicules motorisés, mise en valeur des modes actifs, développement d'un maillage est-ouest, etc.) ;

Considérant que la mise en œuvre de la zone d'enjeu communal sollicitée permettra le développement d'une trame verte absente du centre-ville de Waterloo ; que cela permettra de mettre en valeur les équipements déjà présents (culturels, sportifs, administratifs, etc.) ainsi que le commerce, afin de concourir à une amélioration du cadre de vie pour les habitants de Waterloo ; que ces éléments permettront d'envisager une amélioration de son attractivité tout en la maîtrisant ;

Considérant qu'afin de permettre l'application de l'article D.II.52, §5, du CoDT, le schéma d'orientation local « Plateau de l'Ange » devra être abrogé par le conseil communal de Waterloo préalablement à l'adoption définitive de la révision du plan de secteur ;

Considérant qu'il convient dès lors d'adopter un projet de plan qui correspond à la demande de la commune de Waterloo ;

#### **ARRETE :**

**Article 1<sup>er</sup>** : Le projet de révision du plan de secteur de Nivelles (planche 39/3 N) relatif à l'inscription d'une zone d'enjeu communal sur le centre-ville de la commune de Waterloo, conformément au plan ci-annexé ;

**Article 2** : L'inscription de la zone d'enjeu communal est accompagnée de la carte d'affectation des sols ci-annexée ;

**Article 3** : La commune de Waterloo est invitée à abroger son schéma d'orientation local « Plateau de l'Ange », dans la mesure qui s'impose, préalablement à l'adoption définitive de la révision du plan de secteur ;

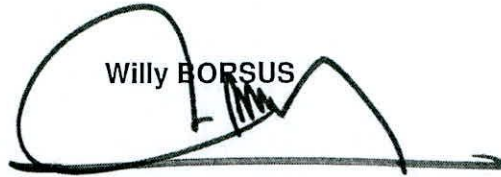


**Article 4 :** Le SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie est chargé du suivi du présent arrêté.

Namur, le

17/11/2021.

Willy BORSUS

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'W' followed by 'BORSUS' and a long horizontal line extending to the right.

Ministre de l'Aménagement du territoire.