



Demande de révision du plan de secteur dans le centre de la Commune par la réalisation d'une zone d'enjeu communal fondée sur un dossier de base.

Compte-rendu de la réunion d'information préalable  
tenue le 09/12/2019 à la salle Jules Bastin, au sein de l'Administration  
Communale de Waterloo

(le texte se veut être au plus proche de ce qui a été dit lors de cette séance)

Dénomination	Société / Organisme	Orateur(s)	Présence
Initiateur de la ZEC	Commune de Waterloo	Mme Florence REUTER, Bourgmestre	x
Bureau d'étude dossier de base (BE)	JNC Agence Wallonne du Paysage	Mr Guillaume VAN DER VAEREN, Administrateur délégué	x
	TRANSITEC	Mme Eleonora CAMPANELLA, Responsable de projet M. Pierre TACHERON Directeur opérationnel	x

**Ordre du jour :** Présentation au grand public du dossier de base de la ZEC (Zone d'Enjeu Communal) et de la carte d'affectations des sols - Procédure de révision du plan de secteur (article D.II.44 du CoDT) à l'initiative de la Commune (article D.II.47 du CoDT).

Présidente de la réunion : Madame Florence Reuter

Secrétaire de la réunion : Madame Aurelia Faranna, architecte au service urbanisme

## 1. Mot d'introduction par la Bourgmestre, Florence Reuter

### Rappel historique

Le Masterplan de 2016 est une vision « idéale » présentant les grandes lignes du Waterloo de demain. Il s'agit d'un projet de cadre de vie mettant en valeur la convivialité et la qualité des espaces publics et du patrimoine historique. Un projet de valorisation des connexions pour les modes doux visant à diminuer la valeur dominante de la N5 grâce notamment à des parcours transversaux conviviaux.

Le centre de Waterloo est vieillissant et indigne de la Commune. Il a donc besoin d'être rénové. Waterloo a notamment besoin d'une place publique visible et mettant en valeur son patrimoine. Ce réaménagement du centre a donc pour objectif de créer des espaces publics qualitatifs de sorte que les commerces existants se pérennisent.

Afin de mettre en musique ce travail axé sur les espaces publics, le Collège communal a décidé l'élaboration d'un outil réglementaire urbanistique, à savoir une ZEC (zone d'enjeu communal). Ce dernier comprendra une carte d'affectation des sols. L'inscription d'une ZEC passe par l'élaboration d'un dossier de base qui a été réalisé par les bureaux JNC et Transitec. La procédure prévoit également la réalisation d'une « réunion d'information préalable » que le Conseil communal a décidé d'organiser, qui se tient donc aujourd'hui et qui a dès lors pour objectif la présentation de ce dossier de base très technique. Ce dernier devra ensuite être validé par le Gouvernement.

## 2. Présentation technique du dossier de base

### Mot d'introduction par JNC :

La ZEC est une nouvelle zone au plan de secteur visant la « reconstruction de la Ville sur la Ville ». Elle va permettre de définir une trame d'espaces publics suivant une vision urbanistique et paysagère. Elle a pour objectif d'affirmer le centre en aménageant des parcours de qualité, en restructurant les vides urbains, en renforçant le paysage et ses lignes de force, en amenant la « nature » en ville.

En 2016 le Masterplan de la ville a été le point de départ du travail entrepris. Le lancement de la procédure pour l'inscription d'une ZEC a suivi. Cette dernière a fait l'objet de nombreuses réunions du comité d'accompagnement et des réunions participatives collatérales ont également permis de récolter et d'intégrer les remarques des citoyens. La présente réunion fait partie de cette longue procédure qui n'est pas du tout à son terme et qui comprendra notamment l'organisation d'une enquête publique.

Les objectifs de la ZEC :

1. Affirmer le cœur de « ville »
  - habiter le cœur de ville
  - renforcer la mixité des fonctions
  - créer un espace public autour des équipements majeurs
  - renforcer les lignes de force du paysage
2. Aménager des parcours urbains de qualité
  - favoriser les déplacements des modes actifs
  - accentuer la perméabilité transversale
  - affirmer la Grand-Place
3. Restructurer les vides urbains
  - habiter le cœur de « ville »
  - renforcer la mixité des fonctions
  - créer un espace public autour des équipements majeurs
  - renforcer les lignes de force du paysage
4. Amener la « nature » dans la ville
  - renforcer la trame verte
  - valoriser les parcours de l'eau



## WATERLOO

### 2. Présentation technique du dossier de base

#### Présentation de l'étude d'analyse du site par JNC :

Situation existante de fait :

1. Milieu naturel et physique
  - sols et sous-sol
  - paysage et environnement
2. Milieu humain
  - contexte urbanistique et architectural
  - contexte socio-économique

Situation existante de droit :

1. Arbres remarquables au sein et à proximité du périmètre
2. Elaboration d'un SDC (Schéma de Développement Communal)
3. Nombreux bâtiments repris à l'Inventaire du Patrimoine Immobilier Culturel dans le périmètre
4. 2 monuments et 1 site classé dans le périmètre

#### Présentation du volet mobilité par TRANSITEC :

1. Infrastructure de communication et mobilité
  - analyse des charges de trafic 2016
  - offre en transport collectif et enjeux pour les bus
  - liaisons cyclables
  - offres et demandes en stationnement
  - stratégie

Le volet mobilité doit prendre en compte une échelle plus large que celle du périmètre de la ZEC. Cet aspect sera surtout étudié dans le travail d'élaboration du SDC (Schéma de Développement Communal). Le constat actuel et les points sur lesquels il faut agir sont les suivants:

- manque d'offre structurante pour la mobilité douce
- saturation du stationnement (saturé)
- localisation d'un carrefour particulièrement problématique au croisement de la rue de la Station et de l'avenue Reine Astrid

La réponse à ces problèmes est notamment la gestion du trafic bien en amont du centre. La mise en place de BHNS (bus à haut niveau de service) est une piste à étudier.



## WATERLOO

### 2. Présentation technique du dossier de base

#### Présentation de la justification de la modification du plan de secteur par JNC :

##### 1. Justification des besoins

- besoins sociaux et démographiques
- besoins économiques
- gestion qualitative du cadre de vie

Le périmètre de la ZEC comprend une zone d'activité économique mixte (tache mauve) et une zone d'équipements communautaires (tache bleue) qui ne sont pas ou plus justifiées. Il est toutefois nécessaire d'intégrer dans le centre de Waterloo une mixité (logements et commerces) afin d'améliorer la dynamique du centre et apporter un peu d'animations. Suite à la diminution de la taille des ménages mais à l'augmentation de leur nombre, il est également nécessaire d'intégrer plus de logements de petites tailles dans le centre-ville.

#### Présentation de la carte d'affectation des sols par JNC :

##### 1. Options d'aménagement

- trame des mobilités
- trame paysagère
- trame programmatique

##### 2. Séquences visuelles



## WATERLOO

### 3. Questions/réponses

#### 1. Question

##### Citoyen :

1°. *Si la grand place est élargie vers le musée, est ce qu'il y aura une diminution de la chaussée de Bruxelles et la mise à sens unique de celle-ci comme le prévoyait le Masterplan?*

2°. *Est-ce que la chaussée de Tervuren va devenir une voirie à 4 voies ?*

##### Réponse de la Bourgmestre :

1°. Comme expliqué il y a 2ans, l'option du sens unique existe mais elle n'est pas figée. Il n'est pas question de mettre la chaussée de Bruxelles en sens unique sans être sûr que ce soit faisable et surtout qu'on ait pu diminuer le trafic de transit en amont. Tant que les éléments à mettre en place pour rendre le sens unique efficace ne seront pas performants, il n'y aura pas de sens unique. Il ne pas mettre la charrue avant les bœufs et il faut également pouvoir faire évoluer les mentalités qui ne changeront pas du jour au lendemain. C'est pour cela qu'il faut mettre des mesures en place et permettre d'influer de nouveaux comportements (ex : des panneaux intelligents qui permettront de renseigner les différents parkings libres en amont du centre). C'est un travail de longue haleine et il faut prendre le temps d'étudier le processus à mettre en place. Toutes les options sont sur la table en prévision de l'avenir.

2°. Non, pas question! Le projet prévu à la chaussée de Tervuren prévoit la création d'une piste cyclable digne de ce nom, d'un trottoir et de zones d'accès pour que les riverains puissent accéder à leur propriété. Des arbres seront également plantés pour remplacer les arbres malades qui ont été abattus.

##### Réponse de JNC :

1°. En vision spatiale, une place va de façade à façade. « L'élargissement » de la place est un traitement de l'espace public pour rendre compte de cette spatialité, de sorte, qu'à cet endroit, la place prenne le pas sur la chaussée. Cela se traduira par un traitement des matériaux au niveau du sol (bordures, éléments au sol qui guideront les vélos etc.).

2°. La ZEC est un outil urbanistique qui se place à l'échelle du plan de secteur, et donc à une échelle « macro ». Il ne s'intéresse donc pas au sens de circulation ou au code la route qui sont des détails étudiés à une échelle beaucoup plus petite, et donc précise.

#### 2. Question:

##### Citoyen :

1°. *Pourquoi la Maison du tourisme n'est plus en zone bâtissable sur le plan. Est-elle sacrifiée?*

##### Réponse de la Bourgmestre :

1°. Les consultations citoyennes ont montré que les avis des riverains étaient mitigés à ce sujet. Il n'est toutefois pas prévu de la démolir, mais si un jour elle disparaissait, elle ne serait pas reconstruite à cet endroit car elle est trop proche des voiries, que le trottoir qui la longe est beaucoup trop étroit, que sa situation ne permet pas une évolution cohérente de l'espace public, et que, dans cette mesure, il n'est donc pas opportun de la conserver



## WATERLOO

### 3. Questions/réponses

#### 3. Question :

##### Citoyen :

1°. *Comment va-t-on pouvoir détourner la circulation afin d'éviter les intrusions dans les quartiers?*

##### Réponse de la Bourgmestre :

1°. Aujourd'hui, dans la configuration actuelle, ce n'est pas possible.

##### Réponse de TRANSITEC :

1°. Il s'agit d'une piste à long terme. Toutes les villes dans le monde subissent ces problèmes d'envahissements des quartiers, surtout depuis l'émergence des GPS connectés. Aujourd'hui les administrations y sont sensibles et s'attachent à trouver des solutions dans un souci du respect de qualité de vie et de sécurité routière. De nouveaux outils sont donc mis en place, comme par exemple les « radars tronçons », mais cela nécessite encore de réaliser des études beaucoup plus larges car ces nouveaux outils doivent être accompagnés de différents modes d'action pour pouvoir être efficaces. Dans ce cas précis, il y a lieu de maîtriser le transit en amont. Le sens unique de la chaussée est donc plutôt une perspective qu'une solution.

#### 4. Question :

##### Citoyen :

1°. *Y-a-t-il un lien légal entre la ZEC et la possibilité de mettre à sens unique la chaussée? En d'autres termes, serait-il encore possible d'étendre le sens unique plus bas que la rue Michel Verbeek si cela devait être préférable ?*

##### Réponse de JNC :

1°. La ZEC n'est pas liée aux sens de circulation. Pour rappel, cet outil urbanistique est simplement la création d'une nouvelle zone au plan de secteur. Or le plan de secteur ne s'attache pas aux sens de circulation, il se situe à une échelle bien plus générale.

##### Réponse de la Bourgmestre :

1°. Aucun lien. La ZEC va pouvoir déterminer la position des rues, des parcours de différents modes de circulation, des trames verte et bleue, des zones constructibles, de la densité générale, etc., mais elle ne s'attache pas au sens de circulation.

#### 5. Question :

##### Citoyen :

1°. *Pourquoi exclure le parc Jules Descampe du périmètre alors que s'il était repris dans le périmètre il serait préservé et mieux aménagé ?*

##### Réponse de la Bourgmestre :

1°. Si on sort le parc du périmètre c'est justement pour le préserver.

##### Réponse de Françoise Govaerts (chef du service urbanisme):

1°. La ZEC est une nouvelle zone au plan de secteur qui préconise la mixité des fonctions (zone de centralité et de reconstruction de la ville sur la ville). Si le parc est intégré dans le périmètre on ne pourra justement plus garantir sa préservation, alors qu'actuellement il en zone de parc au plan de secteur, ce qui est sa meilleure protection.



## WATERLOO

### 3. Questions/réponses

#### Réponse de JNC :

1°. En restant en dehors du périmètre, il est préservé puisqu'il est en zone de parc, et il est tout à fait possible d'embellir et d'améliorer la qualité des espaces publics même s'ils sont en dehors de la ZEC.

#### 6. Question :

##### Citoyen :

1°. *Comment envisagez-vous cette mixité d'habitat et de commerces le long de la chaussée. Va-t-on devoir abattre toutes les maisons unifamiliales présentes?*

2°. *Peut-on avoir un passage pour piéton du côté de l'enseigne Vandendorre ?*

##### Réponse de la Bourgmestre :

1°. Il n'est pas envisagé d'abattre les bâtiments existants. Le souhait est de retrouver de la vie dans le centre à tout moment de la journée et de la soirée, et, pour ce faire, il faut réintégrer du logement aux étages des commerces. Cela se fera quand les occasions se présenteront. Il n'est pas question d'obliger un propriétaire à modifier son bien, ces aménagements se feront en fonction des opportunités.

2°. C'est prévu.

##### Réponse de JNC :

1°. Il est également question de favoriser les accès séparés aux étages et d'évaluer la possibilité de le faire depuis les intérieurs d'ilots, surtout à l'arrière de la chaussée de Bruxelles.

#### 7. Question :

##### Citoyen :

1°. *Est-ce que tout sera bâti au-dessus des parkings actuels ?*

##### Réponse de la Bourgmestre :

1°. Non, l'idée est de rénover le « chancre » qui se trouve à l'arrière des galeries. La politique de la Région wallonne est de densifier les centres villes et les quartiers proches des gares mais la volonté de la commune n'est pas de densifier outre mesure mais bien de réaménager le quartier, notamment en ajoutant quelques logements pour faire vivre le centre. S'il y a un endroit où il est opportun d'ajouter du logement, c'est dans le centre, au plus proche des commodités, pour les personnes qui en ont le plus besoin, à savoir les personnes seules, les personnes âgées ou encore celles qui n'ont pas besoin de voitures.

#### 8. Question :

##### Citoyen :

1°. *Qui va financer l'aménagement du centre et quel est le coût total des travaux ?*

2°. *Combien de temps vont durer les travaux (très mauvais pour les commerçants) ?*

3°. *Qu'en est-il de l'école du Sacré-Cœur ?*

4°. *Je suis sceptique quant à la maîtrise de la circulation en amont mais je n'ai pas de solution à apporter.*



## WATERLOO

### 3. Questions/réponses

#### **Réponse de la Bourgmestre :**

1°. Il y aura des financements privés des propriétaires qui ont des terrains dans le périmètre mais la commune a également le soutien financier de APIBW (la régie provinciale) qui cherche notamment à créer des logements à loyers modérés. Le but est de permettre aux jeunes waterlootois de rester à Waterloo. Le coût des travaux n'est quant à lui pas connu car il n'y a pas de projets concrets.

2°. Il en est de même pour la durée des travaux qui reste inconnue sans projets concrets. La volonté de la commune est de préserver les indépendants de Waterloo et le commerce de proximité. Elle souhaite donc agir et mettre en place un cadre de vie agréable pour pérenniser les commerçants. Les travaux devront donc se faire intelligemment, par phases.

3°. L'école du Sacré-Cœur soutient le projet, d'autant plus qu'elle est à l'étroit. Des négociations sont toujours en cours à ce sujet. L'objectif est de permettre à l'école de rester à Waterloo, mais à un endroit plus adéquat.

4°. La mobilité est un sujet déjà abordé précédemment. Les changements ne sont pas pour demain. Les mentalités doivent également pouvoir changer.

#### **Réponse de JNC :**

1°. La commune de Waterloo se donne les moyens de mettre un cadre en place et de prendre le dessus sur les projets d'investisseurs privés. D'habitude la commune subit les demandes de permis et remet des avis sur des projets sans avoir une vision globale et à long terme. Grâce au cadre mis en place par la ZEC, la commune pourra désormais avoir cette vision à long terme.

### 9. Question :

#### **Citoyen :**

1°. *Est-ce que la commune va prendre en main le problème de la pollution lumineuse et faire rentrer la biodiversité dans les futurs aménagements?*

#### **Réponse de JNC :**

1°. On sort du cadre de la ZEC même si c'est très important

#### **Réponse de TRANSITEC :**

1°. Une directive européenne impose désormais que l'éclairage soit à la fois en lumière Led pour réduire la consommation mais qu'elle soit aussi réglable pour permettre de diminuer la luminosité la nuit.

#### **Réponse de la Bourgmestre :**

1°. En ce qui concerne la pollution visuelle, la commune y est sensible et fait souvent la police à ce sujet.

### 10. Question :

#### **Citoyen :**

1°. *Favorable sur la vision à long terme de Waterloo mais énervé en voyant que le sens unique de la N5 est maintenu dans le rapport du dossier de base ! Pourquoi le laisse-t-on dans le dossier alors que nous ne voulons pas ce sens unique qui va renvoyer les voitures sur le « Plateau de l'Ange »?*

#### **Réponse de la Bourgmestre :**

1°. Le sens unique n'est inscrit dans aucun outil urbanistique. La carte d'affectation des sols ne décide pas s'il y a un sens unique. Le Gouvernement se positionnera uniquement sur la carte d'affectation.





## WATERLOO

### 3. Questions/réponses

#### Réponse de JNC :

1°. Ce qui ne figure pas sur la carte n'existe pas. Il n'y a pas d'autre de document que la carte d'affectation des sols et cette dernière ne comprend pas de sens unique.

#### **11. Question :**

##### Citoyen :

1°. Précision sur la question du sens unique : des gens ont en effet émis certaines réticences sur la mise en sens unique de la N5 mais lors des ateliers participatifs, beaucoup de citoyens étaient également favorables à la mise en sens unique du tronçon, voire même d'un tronçon plus important.

2°. Qu'en est-il des maisons existantes dans la zone jaune affectée à la mixité ? Ces zones pourraient-elles dorénavant accueillir un restaurant, une crèche ou encore une servitude de passage ? (référence aux pointillés qui traversent une propriété sur le plan).

##### Réponse de JNC :

2°. Il y a une possibilité de changement d'affectation dans cette zone. Les tracés en pointillés sont des connexions à prévoir mais qui ne sont pas figées. Elles seront déterminées en fonction de l'évolution du quartier et du foncier. Par contre, les lignes continues sont des connexions figées (cf.plan).

##### Réponse de la Bourgmestre :

2°. Les projets verront le jour en fonction des opportunités. Exemple de la galerie WHAT: le projet prévoit un passage à ciel ouvert à sa place mais elle ne sera pas démolie dans un proche avenir. Le projet de ZEC est une vision à long terme.

#### **12. Question :**

##### Citoyen :

1°. Quelles sont les prochaines étapes ?

##### Réponse de la Bourgmestre :

2°. Le dossier de base passe au Conseil communal qui décidera de l'envoyer au Gouvernement wallon. C'est en quelque sorte le Gouvernement qui décidera de la suite, à savoir l'élaboration d'une étude d'incidence ou pas, l'acceptation du dossier de base et donc la modification du plan de secteur. Une enquête publique devra également être réalisée. Le timing n'est pas encore précisé car il dépend de plusieurs paramètres mais la procédure est déterminée par le CoDT.

#### **13. Question :**

##### Citoyen :

1°. Que signifie la grosse flèche qui traverse une parcelle vide vers l'avenue de l'Ange. Va-t-il y avoir une route à cet endroit ?

##### Réponse de JNC :

1°. Il s'agit d'une connexion piétonne à prévoir à cet endroit.



## WATERLOO

### 3. Questions/réponses

#### Réponse de la Bourgmestre :

1°. Le Masterplan prévoyait à cet endroit des petites maisons avec des jardins faisant face aux maisons de l'avenue de l'Ange afin de créer une connexion agréable avec cette rue et permettre un parcours piéton aisé vers le Domaine d'Argenteuil. Il n'est donc pas question d'aménager un tronçon carrossable à cet endroit.

#### 14. Question :

##### Citoyen :

*1°. Le projet va coûter cher et il s'agit d'un projet d'avenir. Mais a-t-on la possibilité de faire des choses aujourd'hui pour les trente prochaines années, à savoir rénover des routes, créer des pistes cyclables ou encore des passages pour piétons. Les rêves pensés par des spécialistes coûtent chers mais il faut pouvoir vivre mieux à Waterloo avec ce que nous avons, et donc procéder dès à présent à des améliorations.*

##### Réponse de la Bourgmestre :

1°. La commune n'est pas à l'arrêt pour autant. Il n'est pas question d'attendre 30 ans pour voir les projets avancer. Des études comme celle-ci ont toujours existé. Il y a régulièrement des marchés publics qui sont lancés, cela fait partie du budget communal. Ce n'est pas pour autant que cela impacte le reste des services offerts par la commune (ex : la construction de l'école de Mont-Saint-Jean est un projet dont une grosse partie du budget a été investi sur fonds propres). Les finances de la commune sont gérées de manière raisonnable et en bon père de famille.

##### Réponse de TRANSITEC :

1°. La nouvelle déclaration de politique régionale a décidé de freiner les investissements sur les contournements, excepté les plus pertinents. En contrepartie, elle souhaite investir pour la circulation en modes doux et le transport public. Le DPA s'engage donc à investir 20euros/an/habitant (2 euros actuellement) pour des aménagements cyclables.

#### 15. Question :

##### Citoyen :

*1°. Le projet vise l'intramuros en ce qui concerne les liaisons vertes. Peut-on également se pencher sur l'accès à la Forêt de Soignes ? Les sentiers menant à la Forêt de Soignes semblent avoir disparu, notamment à l'arrière de l'école du Berlaymont.*

##### Réponse de la Bourgmestre :

1°. Une piste cyclable existe mais il manque un morceau. Le Collège en a parlé il y a tout juste une semaine. C'est donc à l'étude.

**Fin de la réunion d'information préalable : 21h50**

Aurelia Faranna  
Secrétaire de la réunion