

TABLE DES MATIÈRES

A. RESUME DU CONTENU DE LA DEMANDE ET DESCRIPTION DES OBJECTIFS ET DES MOTIVATIONS DU CONSEIL COMMUNAL	3
A.1. Résumé du contenu de la demande et description des objectifs et des motivations du CC	3
A.1.1. Historique et résumé du contenu de la demande	3
A.1.2. Description des objectifs et motivations du Conseil Communal	5
A.2. Analyse	7
A.2.1. Examen de la compatibilité des objectifs du conseil communal au regard des options régionales	7
A.2.2. Examen de la compatibilité des composantes de la demande au regard des objectifs du CC	13
A.2.3. Examen de la conformité des composantes de la demande aux réglementations en vigueur	16
A.2.4. Identification/validation du (des) territoire(s) de référence	17
A.2.5. Synthèse	21
B. ANALYSE DES BESOINS JUSTIFIANT LA DEMANDE	22
B.1. Evaluation de l'offre et de la demande	22
B.1.1. Population et logement	22
B.1.2. Services publics et équipements communautaires	32
B.1.3. Activités économiques	39
B.1.4. Environnement	43
B.2. Conclusion	50
C. ANALYSE DE LA LOCALISATION DE LA ZONE D'ENJEU COMMUNAL	52
C.1. Analyse des aspects pertinents de la situation socio-économique et environnementale sur le territoire de référence	52
Structure territoriale et urbaine	52
Caractéristiques humaine et socio-économiques	56
Les ressources du territoire	59
Mobilité et espaces publics	63
C.2. Transcription spatiale des grandes options régionales	66
C.3. Analyse de la pertinence de la localisation de la zone d'enjeu communal et choix des variantes	66
C.4. Evaluation des coûts et des délais de mise en œuvre des composantes de la demande et des variantes de localisation	69
C.5. Synthèse : comparaison des composantes de la demande et des variantes de localisation	71
Conclusion de la phase I	74

A. RESUME DU CONTENU DE LA DEMANDE ET DESCRIPTION DES OBJECTIFS ET DES MOTIVATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

A.1. RÉSUMÉ DU CONTENU DE LA DEMANDE ET DESCRIPTION DES OBJECTIFS ET DES MOTIVATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

A.1.1. Historique et résumé du contenu de la demande

Outre pour son histoire, le centre de Waterloo est connu pour son activité commerciale importante le long de la chaussée de Bruxelles. De nombreuses activités, services et équipement s’y retrouvent, même s’il n’existe pas réellement de Grand’ Place ou autre lieu public polarisant. Par ailleurs, de nombreux terrains sont utilisés pour du stationnement à ciel ouvert et présentent une qualité urbanistique très pauvre et un potentiel important pour le développement urbain de la commune.

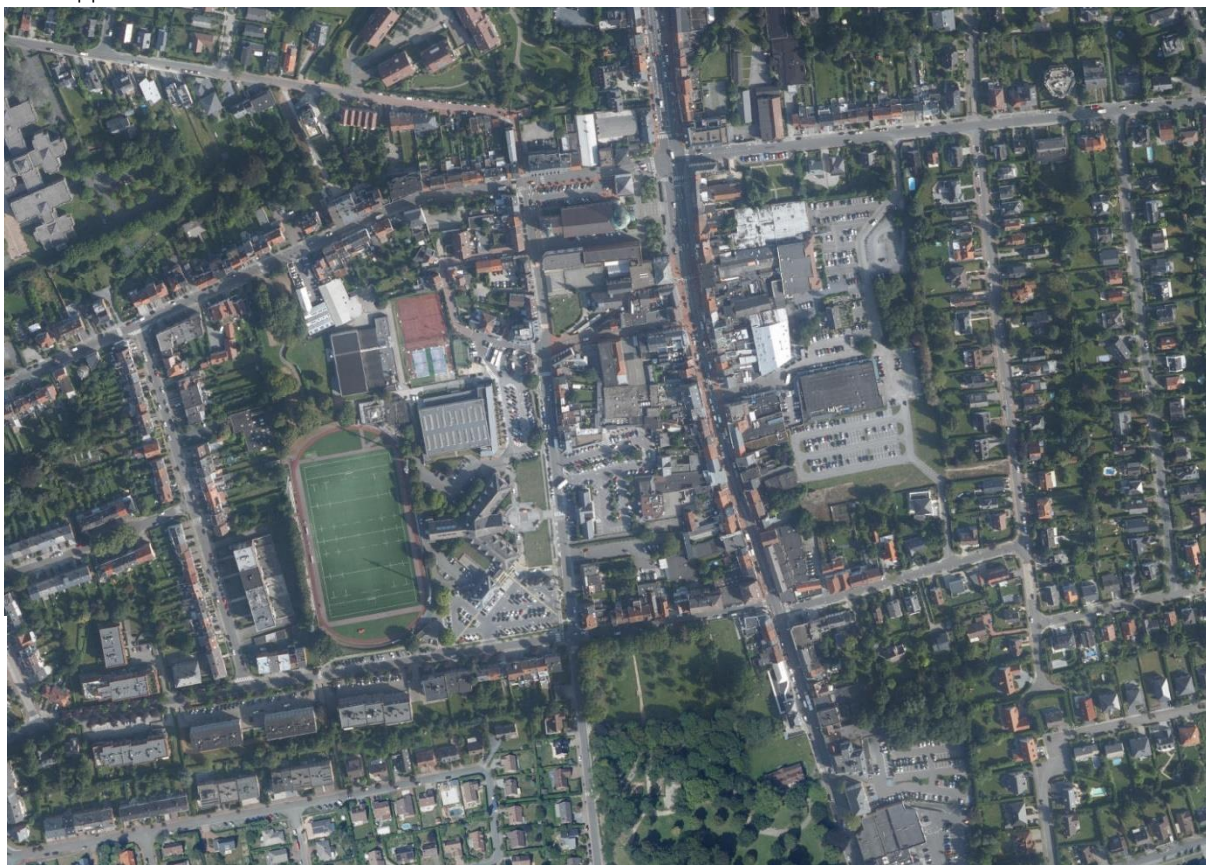


Photo aérienne du centre historique de Waterloo, présentant de vastes espaces non-bâtit et peu qualitatifs

Désirant redonner une image de marque au centre-ville, la Commune de Waterloo a commandité en 2016 le bureau JNC pour réaliser un Masterplan visant son redéveloppement. Projet de vision globale suggérant de grandes orientations pour développer une réelle centralité à Waterloo, ce plan prévoit entre autres :

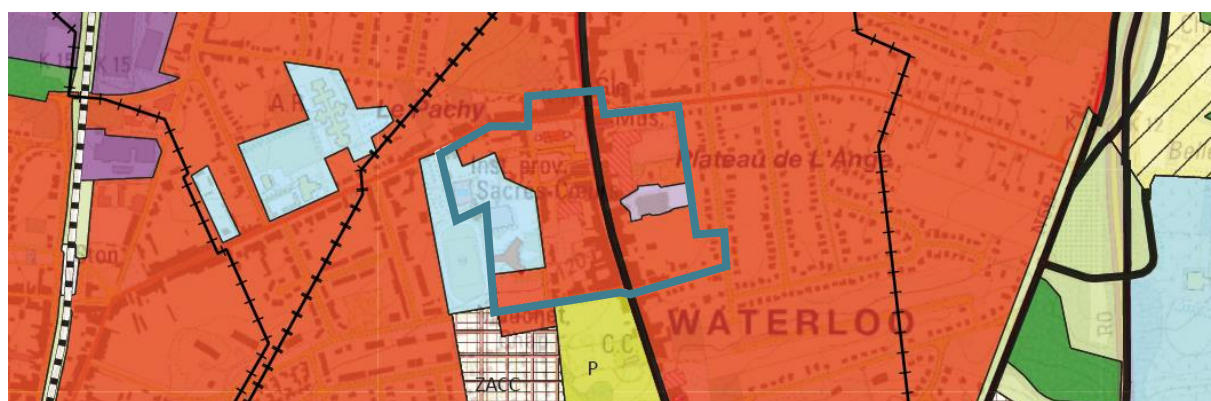
- le développement de logements et de commerces articulés autour de placettes à l’ouest de la chaussée de Bruxelles,
- la démolition d’un îlot comprenant entre autre l’Ecole de l’envol pour permettre le développement d’une place publique centrale et d’un élément marquant le centre-ville sur cette même chaussée,

- la réorganisation de l'espace non-bâti situé à l'est de la chaussée de Bruxelles afin d'y développer un nouveau pôle de commerces et de logements.



Masterplan développé par le bureau JNC à la demande de la Commune en 2017

Afin de formaliser ce plan et de se donner les moyens de le mettre en œuvre, la Commune de Waterloo a décidé en 2019 de faire une demande de révision du Plan de secteur de Nivelles en vue de l'inscription d'une ZEC sur une surface d'un peu moins de 17 ha, composée de parcelles inscrites au plan de secteur en zone d'habitat (~13,1 ha), zone de services publics et équipements communautaires (~2,9 ha) et zones d'activité économique mixte (~0,7 ha). La zone étant entièrement urbanisable, aucune compensation ne sera nécessaire.



Proposition de périmètre pour l'inscription de la ZEC au centre-ville de Waterloo

Le plan des affectations proposé dans le dossier de base prévoit, comme le Masterplan, le développement d'une place centrale au pied de l'Eglise St-Joseph, la création de placettes de part et d'autre de la chaussée de Bruxelles, la densification des zones d'habitats, entre autres celle située à l'ouest de la chaussée de Bruxelles, le passage d'une promenade verte traversant le centre du nord au sud et le développement d'un liseré commercial dans les nouvelles voiries créées.



Plan des affectations proposé dans le dossier de base de la ZEC (JNC, 2020)

En parallèle, le promoteur Wereldhave (associé aux architectes POLO) sont en discussion avec la Commune à propos du développement immobilier de la zone à l'est de la chaussée de Bruxelles. Un accord de principe semble avoir été trouvé dans l'attente de l'approbation définitive de l'inscription de la ZEC.

L'inscription de la ZEC permettra donc de fixer un cadre juridique favorisant les volontés communales et permettant aux services de cadrer les demandes privées en cours afin de garantir un aménagement global cohérent pour l'ensemble du périmètre et pour les développements à venir.

A.1.2. Description des objectifs et motivations du Conseil Communal

Il s'agit ici de reprendre les objectifs et les éléments de motivation principaux présentés dans la délibération du Conseil Communal de Waterloo du 9 mars 2020, décidant la mise en révision du plan de secteur de Nivelles.

Objet de la demande : Révision du Plan de secteur de Nivelles en vue de l'inscription d'une Zone d'Enjeu Communal (ZEC) pour créer une centralité à Waterloo, avec abrogation partielle du SOL « Plateau de l'Ange ».

Objectifs du Conseil Communal : Les objectifs poursuivis sont d'affirmer le cœur de Ville, d'aménager des cœurs urbains de qualité, de restructurer les vides urbains et d'amener la nature en Ville.

Motivations du Conseil Communal L'incompatibilité entre l'objectif de développer des logements et commerces dans une zone actuellement affectée à la « zone d'activité économique mixte », comme proposé dans le Masterplan de 2017, est à la base de la demande de l'inscription de la ZEC au plan de secteur.

L'inscription de la ZEC permettra par ailleurs d'insister et de renforcer la mixité des fonctions et de déterminer des densités dans les zones actuellement reprises en zone d'habitat, qui favorise le logement sans pour autant aborder la question de la densité, ainsi qu'en zone de services publics et d'équipement communautaire et en zone d'activité économique mixte, monofonctionnelles et inaccessibles aux logements et commerces.

L'inscription d'une ZEC implique par ailleurs la réalisation d'une carte d'affectation des sols à valeur indicative, qui permet par ailleurs à la Commune de traduire de manière schématique ses intentions et de préciser, dans les

grandes lignes, l'aménagement de la zone concernée, donc en ce sens de formaliser le Masterplan et permettre la mise en œuvre du projet urbain. De ce fait, l'inscription de la ZEC permettra :

- de renforcer le réseau de mobilité douce entre autre via la restructuration de la trame d'espaces publics,
- de développer la nature au sein du centre-ville par l'inscription d'une part d'une zone d'ouverture paysagère, végétalisée et libre de toute construction, d'une continuité paysagère développant un couloir écologique reliant le parc de la Résistance et le parc communal, et d'une promenade verte traversant le centre du nord au sud, trame verte associée à l'espace public en prenant plus d'ampleur dans les différents espaces de dilatation.
- D'encourager la reconstruction de la ville sur la ville tout en réfléchissant à la composition d'ensemble.

A.2. ANALYSE

A.2.1. Examen de la compatibilité des objectifs du conseil communal au regard des options régionales

Les éléments proposés dans la ZEC ont été analysés au regard de l'article D.I.1 du CoDT et des orientations prises dans les plans et programmes pertinents.

A l'échelle régionale

Les options pertinentes des plans et programmes régionaux sont reprises dans les tableaux suivants afin d'explicitier comment ils sont pris en compte par le projet :

Schéma de Développement Territorial (SDT – 2019) ¹	Eléments de la ZEC
<p>Objectif « <i>Se positionner et structurer</i> »</p> <p>Notons que Waterloo n'est plus repris comme « pôle prioritaire et ville rayonnant largement au-delà de ses limites » par le SDT.</p>	Sans objet.
<p>Objectif « <i>Anticiper et Muter</i> »</p> <p>Le SDT préconise la densification des cœurs des villes et des villages, la valorisation des patrimoines naturels, culturels et paysagers et la préservation des pressions directes et indirectes de l'urbanisation.</p> <p>AM.1 - Rencontrer les besoins actuels et futurs en logements accessibles et adaptés aux évolutions sociodémographiques, énergétiques et climatiques</p> <p>AM.3 - Anticiper les besoins économiques dans une perspective de développement durable et de gestion parcimonieuse du sol</p>	<p>La densification et la mixité rendue possible en partie et renforcée partout au sein de la ZEC va dans le sens de cet objectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Création de nouveaux logements, entre autres plus petits que la moyenne des logements que présente la Commune (donc favorable aux ménages qui rétrécissent) et qui seront soumis aux standards architecturaux en termes énergétiques par exemple - La possibilité de développer dans la zone des services et équipements nécessaires à la commune et aux nouveaux habitants - Le développement probable de commerces, bureaux, artisanat... donc potentiellement création d'emplois, d'activités productives urbaines...
<p>Objectif « <i>Desservir et équilibrer</i> »</p> <p>Le SDT localise les équipements d'échelle supra-locale dans les pôles. Les services de bases sont concentrés aux cœurs de ville. Les équipements et commerces de proximité sont implantés dans les parties les plus densément peuplées. Les centres commerciaux doivent se développer en veillant à favoriser la centralité des pôles urbains centraux, et non de manière isolée ou linéaire, le long des voiries régionales. Les ensembles commerciaux de plus de 2500 m² sont autorisés uniquement dans les centres-villes.</p>	<p>L'inscription de la ZEC est tout à fait cohérente avec cet objectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Développement de services, équipements, commerces en parallèle de nouveaux logements, dans une zone restreinte donc de proximité - Réflexion et propositions cohérentes sur l'ensemble du centre-ville, en ce compris les parties déjà urbanisées - Augmentation et renforcement de la mixité des fonctions - Développement d'espaces publics cohérents, structurant le projet territorial, en maillage, favorisant la mobilité douce et la sécurité et le confort des usagers les plus faibles

¹ Le schéma de développement du territoire se situe tout en haut de la hiérarchie des outils de planification prévus par le CoDT, ce qui signifie que toute révision du plan de secteur doit s'y conformer. Il peut néanmoins s'en écarter à certaines conditions fixées par le CoDT. L'article D.II.20 du CoDT indique que le plan de secteur s'inspire du schéma de développement du territoire.

<p>DE.1 - Assurer l'accès à tous à des services, des commerces de proximité et des équipements dans une approche territoriale cohérente</p> <p>DE.2 - Créer les conditions favorables à la diversité des activités et à l'adhésion sociale aux projets</p> <p>DE.3 - Développer des espaces publics de qualité, conviviaux et sûrs</p> <p>DE.4 - Soutenir les modes de transport plus durables adaptés aux spécificités territoriales et au potentiel de demande</p> <p>DE.5 - Organiser la complémentarité des modes de transport</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Limitation de la présence de l'automobile sur le site - Développement de ces logements et activités dans un périmètre bien desservi en transports en commun (plusieurs lignes de bus et proximité de la gare) <p>Quelques points d'attention sont à soulever :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le développement d'un parking souterrain pour libérer de l'espace au sol devra être calibré pour ne pas renforcer l'accessibilité automobile du centre, au contraire.
<p>Objectif « <i>Préserver et valoriser</i> »</p> <p>PV.1 - Renforcer l'attractivité des espaces urbanisés</p> <p>PV.2 - Valoriser les patrimoines naturels, culturels et paysagers et les préserver des pressions directes et indirectes de l'urbanisation</p> <p>PV.3 - Soutenir une urbanisation et des modes de production économes en ressources</p> <p>PV.5 - Faire des atouts du territoire un levier de développement touristique</p>	<p>Eléments de la ZEC allant dans le sens de cet objectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Waterloo est pointée sur la carte touristique comme « Ville reconnue comme valant le détour ». Le réaménagement du centre-ville visant une requalification des espaces publics, ainsi que le développement d'un réel espace public central en face du musée Wellington va dans ce sens ; - Inscription de zones d'ouverture paysagère, continuité paysagère et promenade verte en surimpression pour valoriser le patrimoine naturel et paysager ; - Par la requalification des espaces non-bâti et décousus en centre-ville et leur mixité prévue, la ZEC prévoit le renforcement de l'attractivité de cet espace central de la commune ; - La ZEC prévoit la densification du centre et vise donc une urbanisation économe en ressources, à l'inverse de ce qui existe sur le reste du territoire communal (majorité de tissu ouvert développé en villas).

CoDT	Eléments de la ZEC
<p><i>Article D.I.1.</i></p> <p>§ 1er. Le territoire de la Wallonie est un patrimoine commun de ses habitants. L'objectif du Code du Développement territorial, ci-après « le Code », est d'assurer un développement durable et attractif du territoire. Ce développement rencontre ou anticipe de façon équilibrée les besoins sociaux, économiques, démographiques, énergétiques, patrimoniaux, environnementaux et de mobilité de la collectivité, en tenant compte, sans discrimination, des dynamiques et des spécificités territoriales, ainsi que de la cohésion sociale.</p> <p>§ 2. La Région, les communes et les autres autorités publiques, chacune, dans le cadre de ses compétences et en coordination avec la Région, sont acteurs, gestionnaires et garantes de ce développement. À cette fin, elles élaborent des outils d'aménagement du territoire et d'urbanisme qui sont les suivants :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1° le plan de secteur ; 2° les schémas ; 3° le guide régional d'urbanisme ; 4° le guide communal d'urbanisme ; 5° les périmètres opérationnels ; 6° les outils de politique foncière. <p>Les habitants et les acteurs publics et privés contribuent au développement durable et attractif du territoire, par leur participation à l'élaboration de ces outils, par le développement de projets et par les avis qu'ils émettent.</p>	<p>Eléments de la ZEC allant dans ce sens :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la ZEC , nouvel outil de développement urbain, a été définie au sein du CoDT ; - par définition, la ZEC vise à la densification des centres et au renforcement de leur mixité, pour un meilleur accès d'une concentration élevée d'habitants à des équipements et services ; - le dossier de base de la ZEC intègre des options relatives aux aspects sociaux, économiques, démographiques, patrimoniaux, environnementaux et de mobilité de la collectivité ; - la Commune est la demandeuse de cette modification du plan de secteur ; - la population a été informée du développement du centre lors de l'établissement du Masterplan puis du dossier de base de la ZECC ; - Développement durable et attractif du territoire : requalification des espaces publics, développement d'une centralité, prise en compte des principes élémentaire du DD (voir ci-dessous référentiels Quartiers Nouveaux) - Réponse aux besoins : développement d'un projet mixte et assurant une certaine densité en réponse aux besoins sociaux, économiques et démographiques. Intégration d'une coulée verte, mise en valeur du patrimoine bâti et non bâti (perspectives, etc.) et valorisation des modes alternatifs à l'automobile en réponse aux besoins patrimoniaux, environnementaux et de mobilité.

Déclaration de Politique Régionale	Eléments de la ZEC
<p><i>Chapitre 7. Les entreprises et indépendants</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • privilégier les politiques durables de revitalisation des quartiers commerçants et des petits commerces dans les centres urbains et les villages (rénovation des devantures, soutien aux marchés, etc.) avec un modèle de proximité et de mixité commerciale. • envisager une approche multifactorielle de la revitalisation des centres-villes (aménagement urbain, logement, accessibilité, qualité et fonctionnalité de l'espace public, stationnement, diversité des services aux usagers, etc.) 	<p>Eléments de la ZEC allant dans le sens de ce chapitre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - projet de requalification et revitalisation d'un quartier commerçant existant et du centre urbain, visant la densification donc le rapprochement des chalandes aux commerces actuels et à venir ; - Approche multifactorielle de mixité fonctionnelle, de qualité du cadre de vie, de mobilité douce, de révision du stationnement,...
<p><i>Chapitre 10. Logement</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • accroître le nombre de logements public (augmentation nette de 12.000 logements publics) • améliorer l'accès au logement : dont la lutte contre l'inoccupation des logements, renforcement à l'accès à la propriété, etc. 	<p>Eléments de la ZEC allant dans le sens de ce chapitre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le plan des affectations prévoit une surimpression qui devrait permettre de (re)valoriser / permettre le développement de logements aux étages des commerces existants sur la chaussée de Bruxelles, ce qui favorisera la lutte contre les logements inoccupés. <p>Point d'attention : la ZEC ne prévoit pas le développement de logements publics. La commune pourra imposer à un éventuel promoteur immobilier le développement de logements publics, par exemple via les charges d'urbanisme.</p>
<p><i>Chapitre 14. Développement du territoire</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour freiner l'étalement urbain et y mettre fin à l'horizon 2050, il s'agit à court terme de poursuivre les objectifs suivants : Réduire la consommation des terres non artificialisées en la plafonnant d'ici 2025 ; Préserver au maximum les surfaces agricoles ; Maintenir, réutiliser ou rénover le bâti existant ; Localiser au maximum les bâtiments à construire dans les tissus bâtis existants (urbains, ruraux ou périurbains) situés à proximité des services et transports en commun ; Restaurer la biodiversité 	<p>Eléments de la ZEC allant dans le sens de ce chapitre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La densification dans le centre-ville devrait permettre de diminuer les besoins d'urbanisation dans le reste de la commune (classiquement sous forme de tissu ouvert, fort consommateur d'espace artificialisé) ; - Par définition, la ZEC prévoit le développement de nouveaux bâtiments à proximité des services et transports en commun ; - La ZEC prévoit de construire « la ville sur la ville » en densifiant une zone déjà artificialisée (soit via la construction nouvelle, soit via l'occupation de logements vides) ; - La ZEC prévoit, dans son plan des affectations, le développement d'un couloir écologique via la surimpression « continuité paysagère ». <p>Points d'attention : Le plan d'affectations de la ZEC prévoit la démolition (parfois avec reconstruction) de bâtiments (e.a. l'école de l'Envol), ce qui ne va pas dans le sens de ce chapitre</p>
<p><i>Chapitre 24. Villes et communes</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Amplifier l'attractivité des villes, moteurs des bassins de vie • Encourager la concentration des nouveaux projets d'habitat dans les zones bien situées des pôles urbains en poursuivant des objectifs de densité 	<p>Eléments de la ZEC allant dans le sens de ce chapitre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La requalification des espaces délaissés autour de la chaussée de Bruxelles ainsi que le développement du pôle commercial, de services et d'équipements de la ville de Waterloo par le développement de

<p>identifiés dans leur schéma de développement communal, notamment les sites industriels à réaffecter après dépollution et les dents creuses, afin de lutter contre l'étalement urbain ;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Renforcer le soutien au commerce en ville, le cas échéant en adaptant une législation-cadre pour favoriser la mixité commerciale, notamment au moyen de régies commerciales, de pop-up stores et de business improvement districts ; • Encourager la localisation des commerces de proximité (en particulier les commerces de détail) dans les centres urbains à travers une meilleure concertation au sein des bassins de vie et par le renforcement du schéma régional de développement du commerce ; • Engager une politique visant à réduire au maximum le développement des centres commerciaux de périphérie, notamment à travers un renforcement du schéma régional de développement du commerce. 	<p>commerces en plein centre va amplifier son attractivité ainsi que celle des commerces</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le développement de nouveaux logements, variés et différents de ceux existants au sein de la commune, à proximité immédiate des commerces, équipements et services, dans une zone bien desservie en transports en commun permettra une densification raisonnée et donc luttera contre l'étalement urbain.
--	--

Référentiel Quartiers Nouveaux ²	Eléments de la ZEC
<p>Ambition 02 : Une urbanisation économe en ressources O 2 Utiliser l'espace avec parcimonie et valoriser les sites</p>	<p>La ZEC préconise une urbanisation compacte par rapport à ce qui existe dans le reste de la commune : constructions en ordre continu, activités au rez-de-chaussée et logement aux étages, tout en préconisant une densité à atteindre.</p> <p>Point d'attention : la ZEC prévoit la démolition de l'école de l'Envol et du bâtiment commercial Wellington.</p>
<p>Ambition 03 : Un environnement de qualité O 3.A Concevoir des espaces bâtis respectueux de l'environnement : le bâtiment durable O 3.2 Concevoir des espaces non-bâtis respectueux de l'environnement O 3.3 Favoriser la résilience et la gestion durable des espaces non-bâtis</p>	<p>Point d'attention : ces aspects sont actuellement peu développés dans le dossier de base, mais les options de la ZEC n'empêchent pas le développement d'un environnement de qualité et durable.</p>
<p>Ambition 04 : Un projet accessible Objectif 04.1 Assurer les connexions entre les quartiers et au sein du projet Objectif 04.2 Garantir l'accessibilité pour tous</p>	<p>La ZEC prévoit le développement d'espaces publics destinés principalement aux modes doux, parfois également accessibles aux véhicules motorisés, en lien avec les quartiers alentours.</p>
<p>Ambition 05 : Des alternatives à la voiture individuelle attrayantes Objectif 05.1. Favoriser l'usage des transports collectifs Objectif 05.2. Privilégier les modes de déplacements actifs</p>	<p>La densification de cette zone centrale de la commune, à proximité immédiate des grandes lignes de transport en commun et des zones de commerce, équipements et services permettra de réduire le besoin de déplacement, donc l'usage de la voiture. Les espaces publics prévus ayant les modes actifs comme principale cible, ils permettront de les privilégier.</p>

² Le projet de ZEC prévoyant l'urbanisation de vastes terrains non-bâti à l'est de la chaussée de Bruxelles, cette zone pourrait être développée en promotion immobilière, donc potentiellement faire l'objet d'un quartier nouveau

Objectif 05.3. Favoriser de nouveaux usages automobiles	Le plan prévoit également la gestion du stationnement en souterrain, ce qui devrait limiter son intérêt.
Ambition 06 : Un cadre de vie de qualité comme support du vivre-ensemble Objectif 06.1 Garantir l'accès au logement à des personnes aux profils différents Objectif 06.2 Concilier bien-être, intimité, sécurité et vivre-ensemble	Le développement de logement au-dessus de commerces (appartements) permettra de diversifier l'offre en logement existant au sein de la commune (principalement unifamiliales, souvent isolées). Les profils accueillis différeront donc certainement également (jeunes ménages, personnes âgées...). La requalification prévue des espaces publics, la nouvelle place accordée aux piétons et la limitation de la place de l'automobile dans le centre visent un objectif de bien-être, sécurité et vivre-ensemble.
Ambition 07 : Un projet bien intégré dans son cadre bâti et non-bâti Objectif 07. Adapter le projet aux particularités et identités locales	Le projet a été conçu en tenant compte du contexte bâti et non bâti. Les éléments identitaires sont mis en valeur dans le projet (espace public devant l'église, réalisation d'un bâtiment-repère, préservation des vues...).
Ambition 08 : Un dynamisme économique renforcé Objectif 08.1. Créer des lieux propices à une mixité de fonctions et d'usages Objectif 08.2. Donner accès à une offre en services et commerces de proximité	Le développement de commerces et équipements en liserés favorisera le développement d'emplois et d'activités variées au cœur du territoire communal, à proximité immédiate de nombreux logements.
Ambition 10 : Des équipements collectifs accessibles Objectif 10.1. Donner accès à une offre culturelle, (pré)scolaire et éducative Objectif 10.2. Donner accès aux services liés à la santé et au sport	Le périmètre de la ZEC couvre une zone disposant de tous les équipements locaux et communaux nécessaires. L'accès à une offre de qualité y est donc optimal.

A l'échelle locale ou supra-locale

Contrat de Développement Territorial du Brabant Wallon

Le Brabant Wallon a initié une large réflexion avec les communes et les acteurs supra-communaux en vue de mettre en place une stratégie visant un développement territorial optimal et cohérent en Brabant wallon. Ce contrat en est au stade du diagnostic pour le moment, aucune option n'ayant encore été définie.

Schéma de développement communal

Le SDC est en cours d'élaboration. Son diagnostic n'a pas encore été validé par la Commune.

Plan Communal de Mobilité

Le PCM date de 2009. Depuis des études de mobilité spécifiques au centre ont été réalisées par le bureau Transitec. Ces études ont été menées en parallèle au masterplan et à la ZEC qui intègre leurs conclusions.

Conclusion

Le projet de ZEC visant le redéveloppement de la centralité et de l'attractivité commerciale et résidentielle du centre-ville de Waterloo est inscrit de manière cohérente avec les documents de planification et de stratégie à plus large échelle en ce qu'il :

- Densifie un centre-ville

- Favorise le développement de logements différents de ceux qui existent en grande majorité dans la commune
- Développe des commerces, équipements et services dans le centre-ville
- Favorise et cadre la rénovation urbaine du centre-ville
- Développe une partie de ville bien desservie en transports en commun
- Vise à développer une image qualitative et attractive d'un centre-ville
- Promeut le développement de liserés commerciaux plutôt que de centres commerciaux éloignés des centres et des lignes de transport en commun
- Vise à l'amélioration du cadre de vie des (futurs) habitants et usagers
- Intègre des volontés relatives à la mobilité douce et au développement de la nature

A.2.2. Examen de la compatibilité des composantes de la demande au regard des objectifs du conseil communal

L'objectif de ce point est d'analyser les alternatives de procédure pour arriver aux objectifs du Conseil Communal de formaliser le masterplan au regard des différents outils de planification existants (avec comme objectifs d'affirmer le cœur de Ville, d'aménager des cœurs urbains de qualité, de restructurer les vides urbains et d'amener la nature en Ville), et conclure ainsi sur la pertinence de l'outil urbanistique proposé (ZEC), qui est une composante de la demande.

Les procédures suivantes, comme potentielle alternative à la ZEC, seront ainsi analysées :

- Zone d'Enjeu Communal, comme proposé dans le dossier de base
- Changement d'affectation au plan de secteur pour la ZAEM suivi
 - . d'une simple addition de Permis d'Urbanisme
 - . d'un Schéma d'Orientation Local

Zone d'Enjeu Communal

L'article D.II.45 du CoDT définit que la zone d'enjeu communal vise une partie du territoire qui contribue à la dynamisation des pôles urbains et ruraux et dont le potentiel de centralité, caractérisé par une concentration en logements et par un accès aisé aux services et aux équipements, est à renforcer par une densification appropriée, par le renouvellement, par la mixité fonctionnelle et sociale et par l'amélioration du cadre de vie.

Avantages :

- La ZEC est une zone du plan de secteur, son inscription en est donc une révision, et permet ainsi la modification du plan de secteur actuel lors de son inscription (par exemple la ZAEM).
- La ZEC possède des objectifs intrinsèques liés à la densification et au renforcement de la centralité, mais peut également définir des seuils de densité, affectations, etc. dans le cadre de sa carte des affectations (qui reste indicative).
- La carte d'affectations de la ZEC permet d'inscrire des éléments ou structures écologiques.
- L'adoption de la ZEC permet d'abroger automatiquement les SOL antérieurs identifiés dans le dossier (SOL plateau de l'Ange dans ce cas).
- Dans ce cas précis, l'inscription de la ZEC évite la nécessité de compensation, donc facilite et raccourci la procédure d'adoption.
- Suite à l'adoption de la ZEC, le Collège communal sera le seul à statuer pour les permis conformes à la carte d'affectation des sols, ce qui facilitera et accélèrera la procédure de demande de permis.

Inconvénients :

- Lourdeur de la procédure.

Révision du plan de secteur

La zone d'habitat prévoit le développement de logement mais permet de nombreuses autres affectations (espaces verts publics, 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, les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs) pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.

A l'inverse, le développement de logements dans une ZAEM n'est pas permis par les prescriptions du plan de secteur. Si nécessaire, l'article. D.IV.13. du CoDT exprime qu'un permis ou un certificat d'urbanisme peut être octroyé en dérogation au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme si les dérogations :

- 1° sont justifiées compte tenu des spécificités du projet au regard du lieu précis où celui-ci est envisagé ;
- 2° ne compromettent pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur ou des normes du guide régional d'urbanisme dans le reste de son champ d'application ;
- 3° concernent un projet qui contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

Cependant, au vu de la faible superficie de la ZAEM, toute demande de dérogation porterait atteinte à l'entièreté de la zone et ne pourrait dès lors pas être accordée.

Il existe dès lors une contradiction entre le plan de secteur et le masterplan. Afin de mettre en œuvre ce dernier sans passer par l'outil ZEC, une révision du plan de secteur (ZAEM → Zone d'habitat) est donc nécessaire pour développer cette zone.

Avantages :

- Les prescriptions de la zone d'habitat permettraient le développement préconisé par le masterplan.
- Procédure allégée au vu de la dimension de la zone et de son contexte urbain et administratif (existence du masterplan)

Inconvénients :

- Les prescriptions de la zone d'habitat ne traitent pas la densité
- La procédure prend un certain temps impactant le délai pour le promoteur qui est en pourparlers avec la Commune.

Permis d'Urbanisme multiples

Suite à la révision du plan de secteur, l'introduction de différents permis d'urbanisme pourrait suffire à mettre en œuvre le masterplan.

Avantages :

- Le Masterplan étant déjà existant, il permet de guider la commune dans l'octroi des permis.
- Le promoteur immobilier étant déjà en pourparlers avec la Commune pour la zone située à l'est de la chaussée de Bruxelles, ce projet pourrait être mis en place rapidement par l'introduction d'une demande de permis.

Inconvénients :

- Il n'y a pas de garantie pour la mise en œuvre du projet de ville puisque le masterplan n'est pas un outil contraignant.
- Ni le masterplan ni le plan de secteur ne reprennent toutes les composantes du dossier de base de la ZEC (densités, plateau de l'Ange, etc.)
- L'abrogation (partielle) du SOL « Plateau de l'Ange » devra être réalisée pour pouvoir mettre en œuvre cette partie du Masterplan puisque la zone de construction en ordre ouvert ne prévoit pas l'aménagement d'espace public.

- Le réseau viaire prévu au masterplan dans la partie située à l'ouest de la chaussée de Bruxelles serait compliqué à mettre en œuvre sans maîtrise foncière publique (difficulté de justifier des expropriations sans outil juridique reconnu par le CoDT et approuvé par la Région, tel un SOL, une ZEC...).

Schéma d'Orientation Local

L'article D.II.11. du CoDT définit que le schéma d'orientation local (SOL) détermine, pour une partie du territoire communal, les objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme. Il permet aux communes d'organiser de façon détaillée l'aménagement d'une partie de leur territoire puisqu'il peut contenir des indications relatives à l'implantation et à la hauteur des constructions et des ouvrages, aux voiries et aux espaces publics ainsi qu'à l'intégration des équipements techniques.

Avantages :

- Le SOL permet une certaine souplesse mais cadre bien les affectations, peut cadrer les gabarits, implantation etc. dans le cadre de sa carte d'orientation, tout en définissant les enjeux et objectifs d'aménagement du territoire pour le site. Il permet donc de traduire le masterplan en un outil officiellement reconnu par le CoDT.
- L'adoption du SOL permet d'abroger automatiquement les SOL antérieurs identifiés dans le dossier (SOL « Plateau de l'Ange » dans ce cas).
- Le SOL doit définir des seuils de densité et la carte d'orientation doit comporter une structure écologique.

Inconvénients :

- Le SOL ne peut pas déroger au plan de secteur. La révision du plan de secteur pour la ZAEM est donc un préalable requis.

Conclusion

Deux possibilités s'offrent à la Commune :

- L'inscription d'une ZEC, qui permet de revoir les affectations actuelles au plan de secteur (zone d'activité économique mixte) et garantit une cohérence pour la mise en œuvre du projet de ville prévu au masterplan, en particulier les objectifs de mixité. Sa carte d'affectations permettrait de formaliser les objectifs et options préconisées dans le masterplan, via des options de densité, mixité, structure urbaine et écologique...
Il semble cependant à première vue que la zone couverte par le masterplan soit assez restreinte et qu'une ZEC devrait théoriquement s'étendre sur une zone plus large que ce dernier (inclure la gare, le quartier Joli-Bois...). Ce point sera analysé dans la suite du dossier.
- La révision du plan de secteur pour la ZAEM, suivie d'un SOL. Par définition, l'outil SOL est celui qui correspond au mieux aux options préconisées dans le masterplan et à leur niveau de détail puisque qu'il doit définir des seuils de densité et une structure écologique et qu'il peut définir des gabarits, un nouveau réseau viaire,... En outre, la taille de la zone concernée correspond également mieux à celle attendue d'un SOL.

A.2.3. Examen de la conformité des composantes de la demande aux réglementations en vigueur

Il s'agit ici de vérifier si la zone d'enjeu communal est conforme aux réglementations en vigueur, en particulier aux articles D.II.45, § 5 et D.II.47, § 1^{er}, premier alinéa, du CoDT.

Article D.II.45

[...] § 5. L'inscription d'une zone d'enjeu communal vise une partie du territoire qui contribue à la dynamisation des pôles urbains et ruraux et dont le potentiel de centralité, caractérisé par une concentration en logements et par un accès aisé aux services et aux équipements, est à renforcer par une densification appropriée, par le renouvellement, par la mixité fonctionnelle et sociale et par l'amélioration du cadre de vie. Par dérogation au paragraphe 3, aucune compensation n'est due à concurrence de dix pour cent de la superficie totale des zones destinées à l'urbanisation visées à l'article D.II.23, alinéa 2, et situées dans le périmètre concerné par la révision du plan de secteur portant sur l'inscription d'une zone d'enjeu communal lorsque :

- 1° la révision du plan de secteur porte sur l'inscription d'une zone d'enjeu communal en lieu et place d'une ou de plusieurs zones non destinées à l'urbanisation visées à l'article D.II.23, alinéa 3 ;*
- 2° l'inclusion de la ou des zones non destinées à l'urbanisation est justifiée eu égard aux objectifs de développement du potentiel de centralité ;*
- 3° la ou les zones non destinées à l'urbanisation sont soit enclavées, soit périphériques et contiguës à une ou plusieurs zones destinées à l'urbanisation situées dans le périmètre concerné par la révision du plan de secteur.*

L'inscription de la ZEC dans le centre historique de Waterloo vise en effet une zone dont la concentration en logement est élevée (pour ce qui est des zones déjà bâties) et qui est caractérisée par un accès aisé aux services et équipements.

La zone concernée présente par ailleurs de vastes zones non-bâties, utilisées entre autres pour le stationnement en plein air et présentant un aspect très peu qualitatif. Ces zones représentent un réel potentiel pour la densification nécessaire du territoire (voir plus bas), tout en permettant de développer une mixité sociale par le développement de logements différents des typologies classiques rencontrées au sein de la commune, mais également de renforcer encore la mixité fonctionnelle du centre en proposant des rez non affectés au logement. Entre outre, l'urbanisation de ces zones est une opportunité pour développer un cadre de vie réellement qualitatif dans le centre (organisation d'espaces publics, valorisation de la mobilité douce, intégration de la nature au sein du développement...).

Par ailleurs, la ZEC s'inscrirait sur une zone actuellement affectée aux zones d'habitat, de service et équipement communautaires et d'activité économique mixte. Ces zones étant déjà urbanisables, aucune compensation ne serait due.

Article D.II.47

§ 1er. Lorsque la demande de révision du plan de secteur vise un nouveau zonage qui constitue une réponse à des besoins qui peuvent être rencontrés par un aménagement local, la révision du plan de secteur peut être décidée par le Gouvernement à la demande du conseil communal adressée par envoi. [...]

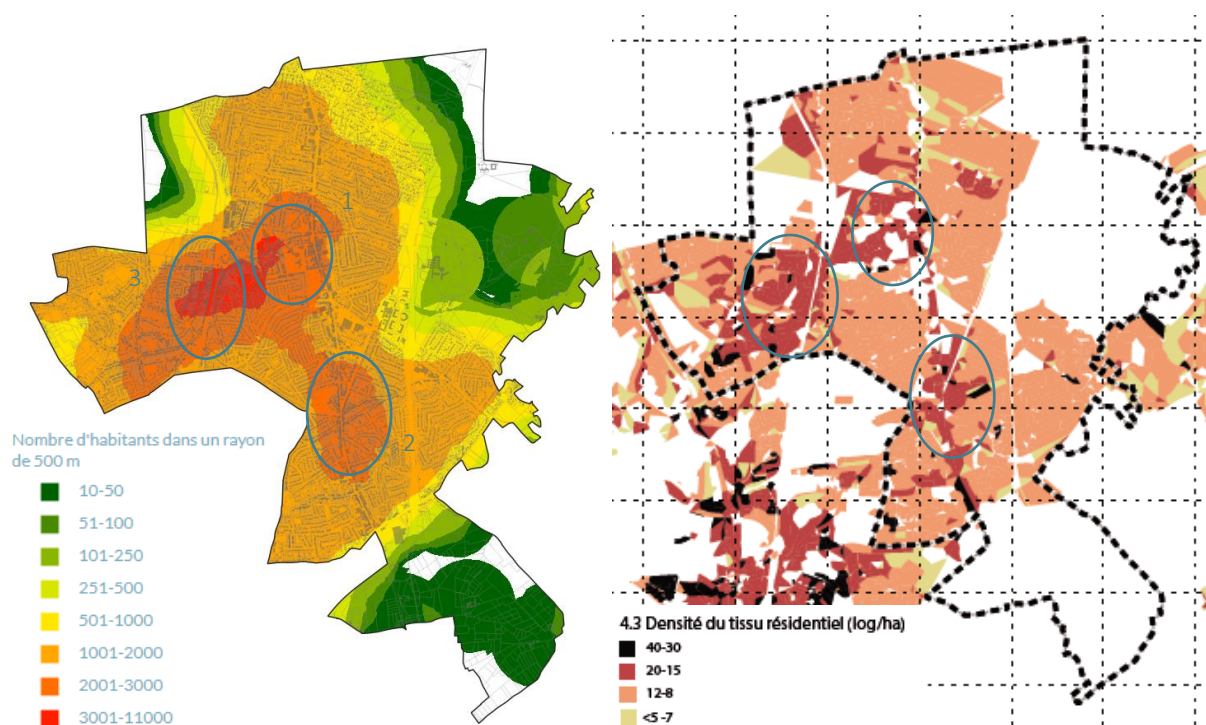
A Waterloo, l'inscription de la ZEC au plan de secteur (en lieu et place de zones d'habitat, de service et équipement communautaires et d'activité économique mixte) est demandée par le Conseil Communal pour répondre à des besoins qui peuvent être rencontrés par un aménagement local.

A.2.4. Identification/validation du (des) territoire(s) de référence

Afin de définir le territoire de référence pour l'étude de la pertinence de la révision du plan de secteur, la première étape est de rechercher les zones présentant une concentration en logement, mais également un accès aisé aux services et équipements, éléments primordiaux de la Zone d'Enjeu Communal. L'éventuel renforcement nécessaire de leur centralité est évalué dans un second temps.

Pôles de densité

Pour définir les zones présentant une concentration en logement, les cartographies de la densité permettront de mettre en lumière le ou les pôles pertinents à analyser.



Concentration en habitants (WalonMap)

Densité du tissu résidentiel (SDC, JNC, 2020)

et les 3 pôles de densité (en bleu)

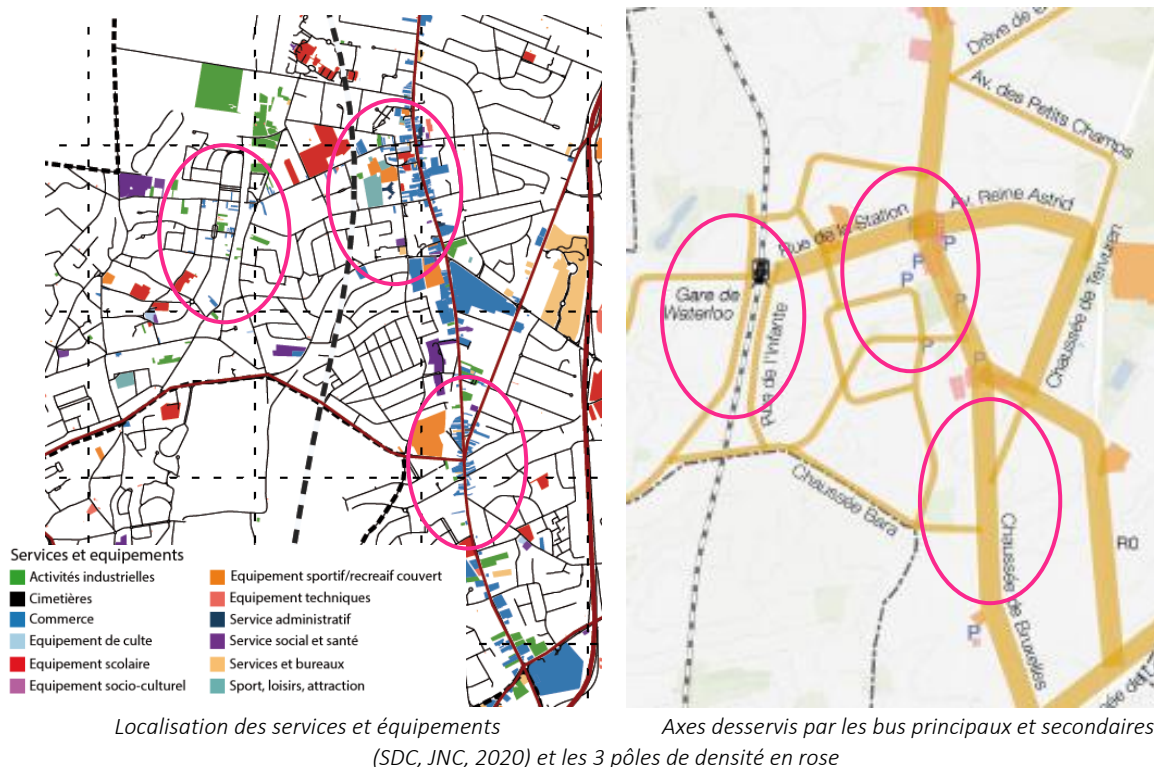
En termes de densité, 3 « pôles » semblent se dessiner au sein de la commune : le centre historique et les abords de la chaussée de Bruxelles, le quartier joli-bois, plus au sud sur la chaussée de Bruxelles, et le quartier Chenois, à proximité de la gare. Le reste du territoire est composé essentiellement d'un tissu résidentiel récent où l'ordre ouvert domine et qui présente une faible mixité de fonctions. Par ailleurs, il est éloigné des fonctions de centralité (commerces et services) dont l'accessibilité nécessite le plus souvent un usage automobile (quelques équipements, activités économiques et commerces épars mais sans concentration).

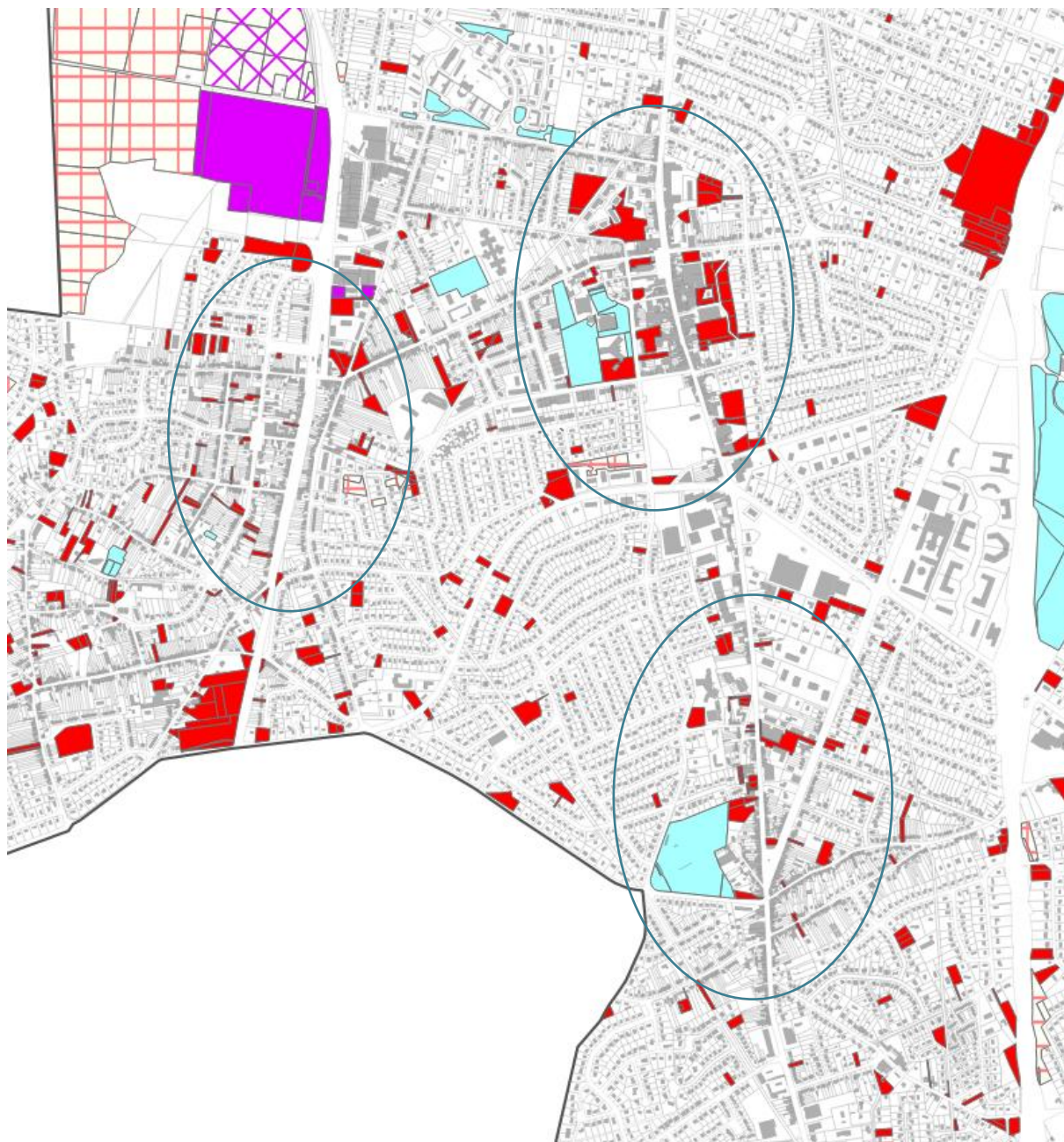
Outre leur densité de population, les 3 pôles de densité présentent les caractéristiques suivantes :

- 1/ le centre historique : centre historique de la commune, cet axe présente par ailleurs une importante concentration de commerces et services (noyau commercial d'importance supra-communale) et une proximité avec les grands équipements communaux (administration, pôles sportif, centre culturel, écoles...). On notera également sa bonne accessibilité en transports en commun (passage de plusieurs lignes de bus, gare à moins d'un kilomètre) et automobile depuis le reste du territoire. Par ailleurs, cette zone présente d'importantes surfaces encore non bâties (utilisées comme parking) et un déficit en termes de qualité de cadre de vie. Bien qu'elle présente une densité plus élevée de son tissu résidentiel,

en comparaison avec le reste du territoire, la présence de logements inoccupés (au-dessus des commerces) et de grands parkings à ciel ouvert, en font une zone à haut potentiel de densification.

- 2/ le quartier Joli-Bois : ce pôle présente également une mixité de fonctions en ce qu'il accueille de nombreux commerces, mais est moins dense que celle du nord de la chaussée de Bruxelles. Cette zone présente de nombreux grands commerces spécialisés et peu d'équipements. La desserte en transports en commun y est bonne, même si moins intense que celle plus au nord de la chaussée de Bruxelles (moins bonne desserte en bus et éloignement de la gare). Une placette, utilisée pour le stationnement, marque le centre de la zone. Les disponibilités foncières en zone d'habitat sont peu nombreuses et limitent donc le potentiel de développement de centralité de ce quartier. En outre, aucun équipement d'ampleur communale n'y est situé (école, maison communale, centre sportif...), malgré la présence d'une importante zone d'équipements actuellement utilisée par des terrains de sport.
- 3/ le quartier du Chenois : malgré sa densité de logements, il présente une beaucoup plus faible mixité de fonctions et n'est desservi que par des lignes secondaires de bus. On notera toutefois sa proximité avec la gare. Les disponibilités foncières y sont moindres également.





Disponibilités foncières (y compris les terrains non bâtis) en fonction des affectations du plan de secteur (BRAT, 2020)

Au regard de ces spécificités et des enjeux de la ZEC, la zone 1 du centre historique, bordant la N5 (chaussée de Bruxelles) aux alentours de la maison communale constitue la partie du territoire communal dont les caractéristiques répondent le mieux à la définition de la ZEC (concentration en logements et accès aisé aux services et aux équipements, dont le potentiel de centralité est à renforcer) et qui est donc la plus pertinente à développer. Par ailleurs, elle présente un important potentiel d'amélioration en termes de cadre de vie et de renforcement de la centralité par densification résidentielle et bénéficie également de nombreuses disponibilités foncières.

Délimitation du territoire de référence

Partant de ce pôle, pour délimiter plus précisément le territoire de référence, plusieurs points d'intérêt ont été recensés. Ces points sont :

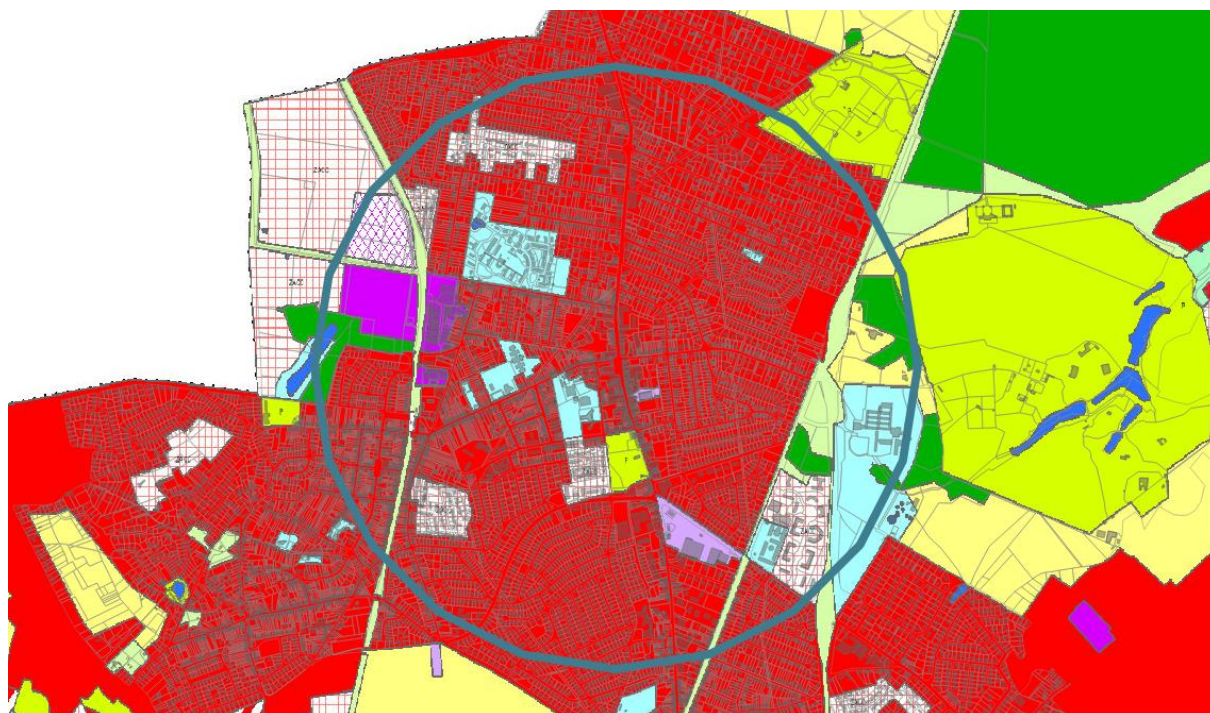
- le musée Wellington et la place devant l'église Saint-Joseph, centre « historique » de la commune ;
- le liseré de la chaussée de Bruxelles, centre « commercial » de la commune, de l'avenue Claire au nord à l'allée du Petit Paris au sud ;
- le parc Descampe, seul vrai parc du centre-ville ;
- la gare SNCB, point important pour la mobilité et l'accès à la ville, ainsi que le parking attenant, où se tient le marché dominical ;
- les écoles secondaires principales (et gratuites) de la commune, à savoir l'Athénée Royal, le centre scolaire de Berlaymont et l'Institut d'enseignement secondaire des Sacrés-Cœurs ;
- Le centre sportif ;
- L'administration communale, drainant des travailleurs et des citoyens en nombre.

En pointant ces zones sur une carte (voir ci-dessous en rose), il apparaît qu'elles se situent toutes dans un cercle de 1500 m de rayon (soit 15-20 minutes à pied) de l'église Saint-Joseph (voir ci-dessous en bleu). L'entièreté des habitations contenues dans ce cercle ont donc un accès aisé aux services et aux équipements, caractéristique visée par la ZEC. Il est à noter qu'une partie des autres pôles de densité identifiés (voir supra) y est reprise.

Deux cercles ont été ajoutés sur la carte (en bleu pointillé) pour y faire figurer l'information relative à la « force » de la centralité et son accessibilité, de rayons de 500 et 1000 m autour de l'église Saint-Joseph (soit 5-6 et 10-12 minutes à pied).

On peut constater une mixité d'affectations au Plan de Secteur au sein de ce territoire, ce qui renforce la cohérence de l'analyse.





A.2.5. Synthèse

Au vu de l'analyse faite ci-dessus, il semble pertinent que la Commune de Waterloo demande l'inscription d'une ZEC sur la zone couvrant son centre historique et les abords de la maison communale. Une zone de 1,5 km de rayon centrée sur l'église Saint-Joseph et les éléments urbains les plus « centralisant » (zone dense en commerces et équipements bordant la chaussée de Bruxelles, délimitée par les axes Sorbiers à l'ouest, de l'Ange à l'est, Reine Astrid-Station au nord et Schattens – Verbeek au sud), constitue le territoire de référence pour l'étude du périmètre exact de la zone (voir point C).

Cette demande correspond par ailleurs aux différentes options régionales étudiées, et l'inscription de la ZEC permettra de densifier le centre de la commune (l'ampleur de la densification devra être définie dans le point suivant d'analyse des besoins) et de répondre aux ambitions régionales de limiter la consommation des terres non artificialisées en assurant le développement de projets immobiliers optimisant l'utilisation du sol.

B. ANALYSE DES BESOINS JUSTIFIANT LA DEMANDE

En toute hypothèse, il s'agit d'évaluer la demande d'espace à réserver pour répondre aux objectifs du conseil communal et contribuer à la dynamisation du pôle urbain de Waterloo et de la confronter à l'offre pertinente.

B.1. EVALUATION DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE

B.1.1. Population et logement

Demande

La population actuelle

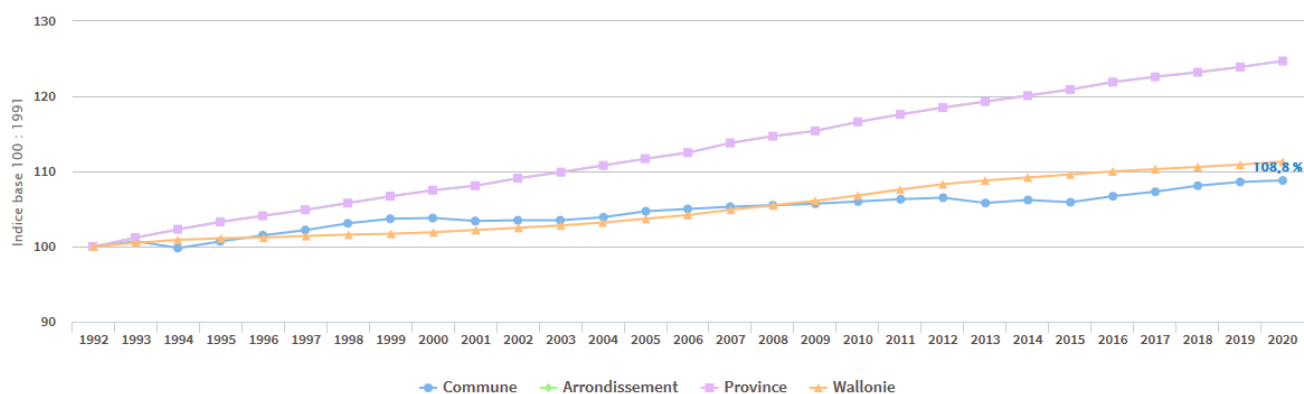
La commune de Waterloo accueillait, au 01/01/2020, 30 376 habitants. Waterloo se démarque très nettement du reste du Brabant wallon avec une densité de plus de 1 400 habitants par km² (la moyenne provinciale étant de 367,9 habitants par km²).

Ces 30 dernières années, la population waterlootoise a été croissante sur quasi l'entièreté de la période. Cette croissance a été similaire à celle enregistrée en moyenne en région wallonne mais moindre que celle enregistrée sur la même période dans le Brabant Wallon. Ceci s'explique notamment par le fait que l'urbanisation de Waterloo était déjà bien avancée il y a 30 ans, laissant moins de disponibilités foncières que dans d'autres communes du Brabant Wallon. Le tableau ci-dessous témoigne du faible taux d'offre foncière observable à Waterloo en comparaison avec les moyennes provinciales et régionales.

Taux d'offre foncière potentielle en zones d'habitat au plan de secteur (%)

	01/01/2012	01/01/2013	01/01/2014	01/01/2015	01/01/2016	01/01/2017	01/01/2018	01/01/2019
Waterloo	9,5	9,5	9,2	9,1	9,0	8,9	8,6	8,5
Brabant Wallon (P)	24,7	24,3	24,0	23,7	23,4	23,0	22,8	22,5
Wallonie	33,3	32,9	32,6	32,3	32,0	31,7	31,5	31,2

Source(s): SPF Finances, SPW - Aménagement du territoire et urbanisme - site Walstat

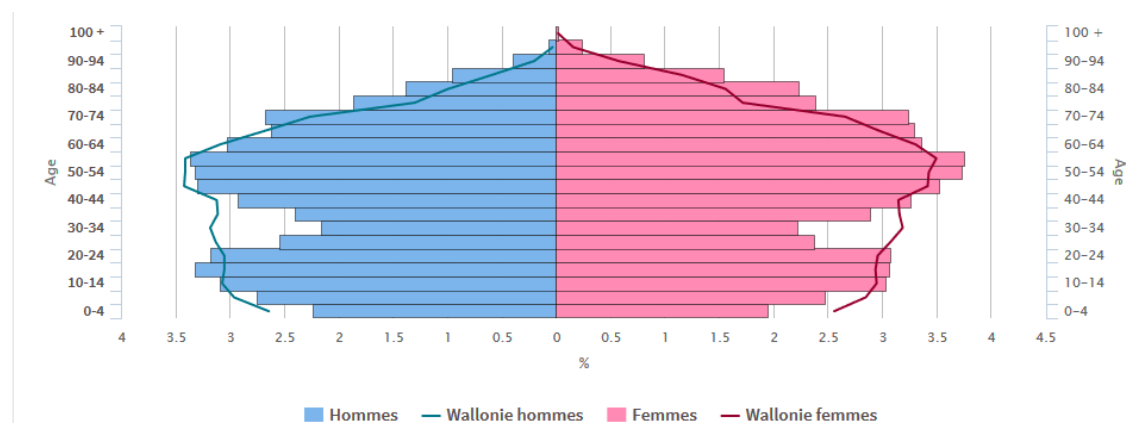


Une série d'indices base 100 est une série statistique représentant la progression d'une population statistique si celle-ci avait eu 100 pour valeur de départ.

Evolution relative de la population en indice base 100 en 1991 pour la commune de Waterloo (IWEPS / SPF économie – Statbel – site Walstat)

Cette population présente les caractéristiques suivantes (au 01/01/2020)³ :

- un âge moyen de 44,3 ans, contre une moyenne provinciale de 41,9 ans et régionale de 41,6 ans, soit une population en moyenne plus âgée. On observe ainsi à Waterloo, une surreprésentation des personnes âgées de plus de 45 ans et des jeunes de 10 à 25 ans et une large sous-représentation des 25-45 ans et des moins de 10 ans. Comme on l'observe de manière générale en région wallonne, cette population a par ailleurs vieilli ces trente dernières années (augmentation de la part de personnes de plus de 65 ans et diminution de la part des moins de 20 ans encore plus marquées à Waterloo qu'en moyenne dans le Brabant Wallon et en Région Wallonne). Ces constats mettent en exergue l'urbanisation importante qu'a connu le territoire entre les années 1960 à 1980 et le vieillissement de la population qui s'est installée à cette époque.
- Une taille moyenne des ménages de 2,45 personnes par ménages, soit une valeur supérieure aux moyennes provinciales (2,41) et surtout régionale (2,26) mettant en exergue le caractère encore familial de la population waterlootoise. Le déficit en jeunes enfants et jeunes adultes observable dans la pyramide des âges met toutefois en exergue la difficulté actuelle pour Waterloo d'attirer de jeunes couples avec enfants.
- Il est également à noter que les ménages de personnes seules et monoparentaux représentent une grande partie des ménages : 29,4% des ménages sont des personnes seules et 11,7% sont des ménages monoparentaux, soit plus de 40% des ménages.



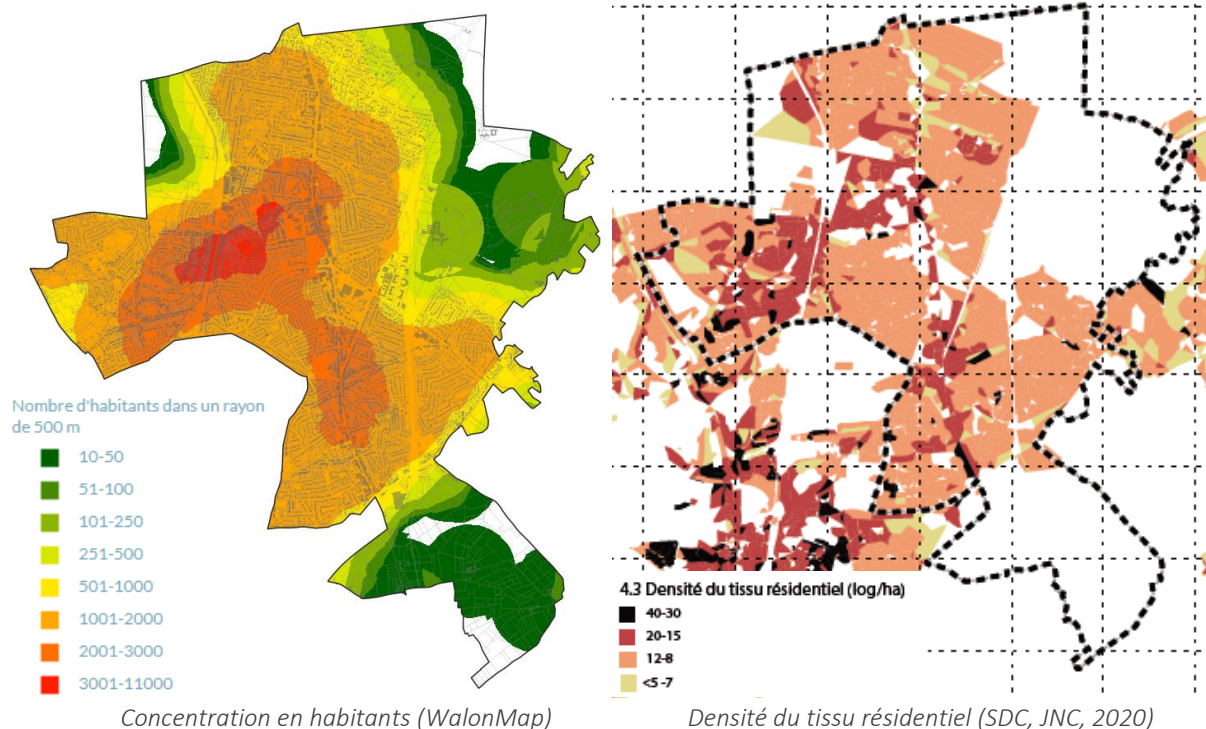
Pyramide des âges de la commune de Waterloo au 01/01/2020 (IWEPS / SPF économie – Statbel – site Walstat)

En termes de répartition géographique de la population, deux éléments sont observables :

- Les zones concentrant le plus d'habitants correspondent aux abords de la gare et à l'axe de la chaussée de Bruxelles (voir ci-dessus) ;
- La densité est assez homogène dans le reste des parties résidentielles de la Commune, accueillant un tissu résidentiel composé essentiellement de villa en ordre ouvert.

La carte ci-dessous illustrant la concentration en habitat, met en exergue le décalage géographique entre la centralité pour la fonction résidentielle (plutôt autour de la gare), par rapport à la centralité en termes de fonctions et services marquée autour de la chaussée de Bruxelles (pôles administratif, culturel et commercial majeurs concentrés dans le centre historique). Il en résulte un enjeu de densification du centre pour lui conférer une fonction polarisante en termes de densité de population également.

³ IWEPS – SPF économie – Statbel – Tableaux téléchargés sur le site Walstat



Projection de population et des ménages

D'ici 2034, l'IWEPS prévoit une augmentation d'environ 1 900 habitants à Waterloo et de 1660 ménages supplémentaires (en lien avec les nouveaux habitants et la poursuite de la diminution de la taille des ménages).

Projection de population et des ménages & besoins en logements

Année	Population	Taille moyenne des ménages	Nombre de ménages privés	Nombre de logements*	Nombre de logements à créer à partir de 2020
2018	30 174	2,50	12 091	12 091	
2019	30 328	2,48	12 232	12 232	
2020	30 376	2,47	12 275	12 275	
perspective 2024	30 997	2,41	12 851	12 851	576
perspective 2029	31 658	2,36	13 421	13 421	1 146
Perspective 2034	32 257	2,32	13 932	13 932	1 657

*En partant du postulat que 1 ménage = 1 logement
Source(s): IWEPS – site Walstat

La demande en logements est donc d'environ **1660 nouveaux logements à créer d'ici 2035**, ce qui représente une création annuelle d'environ 120 logements.

Ces nouveaux logements à mettre sur le marché peuvent bien entendu aussi bien venir de la construction neuve, que de la réhabilitation, ou de la division de logements existants.

On note par ailleurs un vieillissement de la population aux mêmes perspectives (2034) : en effet, la croissance de population sera essentiellement le fait des personnes âgées de plus de 65 ans, comme l'explique le tableau ci-dessous.

Projection de population par classe d'âge

Année	0-19 ans	20-64 ans	+65ans
2010	7 284	16 779	5 535
	25%	57%	19%
2020	6 655	16 522	7 199
	22%	54%	24%
2034	6 632	16 223	9 403
	21%	50%	29%
	-23	-299	2 204
	-1%	-4%	5%

Source(s): IWEPS – site Walstat

Soulignons que ces perspectives d'évolution se basent sur des données démographiques, sans prendre en compte les projets immobiliers en cours, ni toute dynamique particulière en matière d'aménagement du territoire. Elles représentent en ce sens un besoin, lié aux perspectives d'évolution de la population « au fil de l'eau ».

Evolution de structure de la population et des modes de fonctionnement

Au regard des projections réalisées par l'IWEPS, la structure de la population à Waterloo est amenée à connaître les évolutions suivantes :

- Poursuite de la diminution de la taille des ménages, impliquant la recherche de logements de plus petite taille ;
- Evolution dans la typologie des ménages et développement de nouvelles configurations familiales (familles recomposées, co-locations et ménages collectifs, parent isolé avec enfants en garde alternée, etc.) ;
- La poursuite du vieillissement de la population, impliquant également des besoins spécifiques auxquels il conviendra de répondre.

Par ailleurs, on note également une évolution dans les « modes de fonctionnement » sociétaux : en lien avec les problématiques climatiques, on note une diminution de la politique du « tout à la voiture » et une recherche dans la proximité d'accès aux services, transports en commun, etc. En outre, en termes de développement urbain, la politique s'est tournée vers l'optimisation de l'utilisation du sol et la limitation de l'étalement urbain allant de pair avec la consommation foncière des territoires.

Il conviendra donc, à moyen terme, de répondre à la demande quantitativement, mais également qualitativement en offrant des logements adaptés aux jeunes ménages, aux personnes âgées et aux nouvelles typologies de ménages et modes de fonctionnement. Ceci implique le développement d'une offre de logements mixte, comportant des logements de plus petite taille, situés à proximité d'équipements, commerces, arrêts de transports en commun ou lieux de travail, dans un cadre de vie agréable (importance de la qualité paysagère et conviviale du cadre de vie, limitation des sources de pollution...).

Structure urbaine et typologies de logements

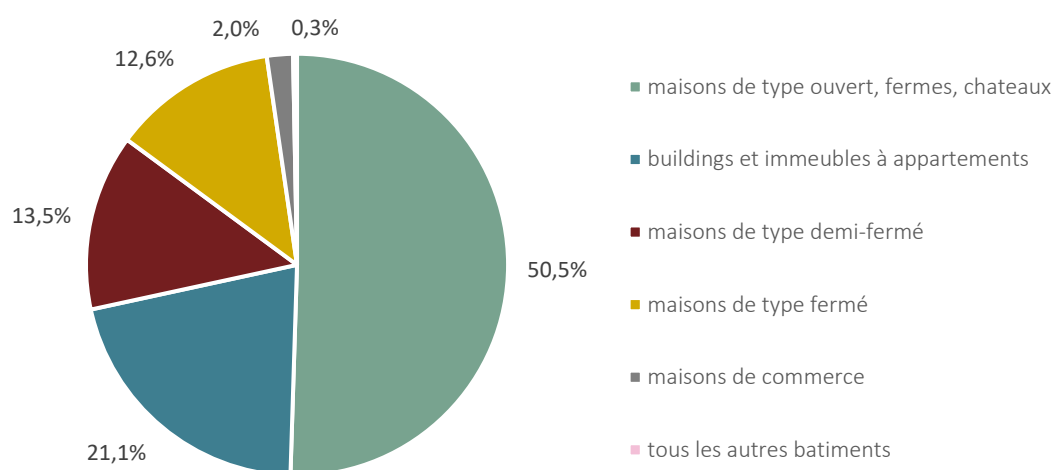
La situation actuelle

Waterloo a connu une importante urbanisation dans entre les années 1950 et 1990. Cette urbanisation répondait à l'époque à une importante demande de familles moyenne à aisée souhaitant vivre dans le Brabant Wallon, à proximité de Bruxelles et de ses facilités, mais dans un cadre plus vert et aéré. Il en résulte une importante urbanisation en ordre ouvert ayant pris la forme de villas 4 façades.



Exemple d'urbanisation en ordre ouvert de part et d'autre de la chaussée de Bruxelles (BRAT, 2020)

Waterloo compte ainsi 51,2% de maisons de type ouvert parmi ses logements, contre 39,5% en moyenne pour la Province et 30,1% en moyenne en Région wallonne. A l'inverse, la part des logements dans des maisons de type fermé ou demi-fermé est peu présente à Waterloo en comparaison avec les communes voisines et la moyenne wallonne.



Part de logements par type de bâtiments (SPF Finances, SPF économie – Statbel, 2019)

Or, ce type d'urbanisation est très consommateur d'espace et de ressources. Il ne répond ainsi plus aux politiques actuelles en matière d'aménagement du territoire (voir la priorité 1 du Schéma de Développement du Territoire Wallon (SDT) et l'objectif « Préserver et Valoriser n°3 – Soutenir une urbanisation et des modes de production économes en ressources »). Une des mesures de gestion de l'objectif AM1 du SDT est d'ailleurs de : « Tendre vers une implantation de 50 % de nouveaux logements dans les centralités urbaines et rurales à l'horizon 2030 et de 75 % à l'horizon 2050. »

Principes de mise en œuvre de l'objectif « Préserver et Valoriser n°3 – Soutenir une urbanisation et des modes de production économes en ressources » du SDT :

- **Réduire la consommation de sol**

Une gestion rationnelle du territoire économe en ressources passe par une maîtrise de l'urbanisation. Pour limiter l'artificialisation du territoire, les surfaces déjà urbanisées sont optimisées en priorité avant d'envisager toute extension. Le bâti existant est réutilisé, rénové ou réaffecté et les friches sont réhabilitées. Les toitures plates sont rentabilisées et dévolues à la localisation d'équipements de production d'énergies renouvelables, la végétalisation, la culture de légumes, etc. Les schémas communaux prévoient une densité appropriée dans les zones destinées à l'urbanisation en tenant compte des spécificités du territoire communal. De manière générale, la mitoyenneté et la compacité du bâti sont également privilégiées. La mutualisation des équipements collectifs est encouragée dans les zones d'habitat, les zones d'activités économiques et les zones de loisirs.

- **Exploiter les ressources du territoire de manière raisonnée**

La transition vers des modes de production plus durables et plus économes des ressources du territoire est soutenue. Recentrer l'habitat dans les centralités permet de préserver les terres agricoles et de lutter contre l'étalement urbain. A l'échelle infrarégionale, procéder à un inventaire précis des terres agricoles à préserver de l'urbanisation. A l'échelle infrarégionale, prendre en compte le taux de renouvellement de la ressource bois. La consommation d'eau est réduite et les dispositifs de protection des captages et des zones vulnérables pour les eaux souterraines sont régulièrement évalués. L'utilisation de matériaux durables ou recyclables est encouragée.

On observe par ailleurs que les projets actuellement en cours de réalisation ou à l'étude contrastent avec le mode d'urbanisation « villas 4 façades » en répondant davantage aux politiques et demandes actuelles : ils concernent en effet essentiellement des immeubles à appartement situés dans ou à proximité du centre.



Projet immobiliers récents ou en projet à Waterloo (BRAT,2020)

En termes de marché, Waterloo est la deuxième commune wallonne (et la 8^{ème} de Belgique) la plus chère en ce qui concerne l'achat de maison isolées (4 façades), avec un prix médian de 440.000 € (Région Wallonne : 250.000€, Région Flamande 340.000€ et Bruxelles 800.000€). Le nombre de transaction y est par ailleurs très élevé par rapport aux autres communes⁴.

⁴ Statbel, 1^{er} trimestre 2020

Les projections et tendances

Si on considère la superficie résidentielle moyenne consommée actuellement par habitant⁵ de Waterloo, soit 288 m²⁶ par habitant et qu'on l'applique à la croissance attendue, il faudrait quelque 55 ha pour accueillir les nouveaux habitants d'ici 2034.

Il est à noter qu'une proportion très élevée de la commune est artificialisée (plus de 50% contre une moyenne de 10,7% en Wallonie et 19,4% en Brabant Wallon). Densifier et recentrer l'habitat permettrait donc de ne pas encore renforcer cette valeur, tout en répondant aux objectifs préconisés par le SDT et la DPG qui vise à plafonner le taux de terres artificialisées d'ici 2025.

Par ailleurs, les tendances liées au développement durable des territoires préconisent la densification des zones bien desservies en équipements et services et en transports en commun. En effet, la réduction des besoins en mobilité automobile est cruciale car il s'agit d'un enjeu environnemental important : selon leur localisation vis-à-vis des pôles d'emploi et des nœuds d'accessibilité aux transports en communs, les logements génèrent des déplacements domicile-travail plus ou moins énergivores. Une relocalisation des logements par rapport aux services, pôles d'emploi mais également arrêts de transport en commun efficaces est de mise pour réduire les émissions de gaz à effet de serre et lutter contre le réchauffement climatique. En outre, le stationnement génère tant à l'origine qu'à la destination une certaine artificialisation du territoire.

Cette question est par ailleurs également un enjeu social car le coût du transport individuel est amené à augmenter, ce qui réduirait le pouvoir d'achat des ménages dépendants de l'automobile.

Il ne s'agit donc pas seulement de réduire l'artificialisation, mais aussi de bien la localiser.

Offre disponible pour répondre à cette demande

Avec un taux d'offre foncière potentielle en zone d'habitat au plan de secteur de 8,5 %⁷, Waterloo est la commune wallonne présentant le moins de disponibilités foncières en zone d'habitat au plan de secteur, soit 112 ha. S'y ajoutent de nombreuses parcelles cadastrales non-bâties mais utilisées comme jardins pour de larges propriétés. Outre ces jardins, une partie des terrains non-bâties ne sont pas mobilisables à court-moyen ou même long terme : emprises de voiries projetées, espaces verts publics... En retirant ces terrains (en jaune dans la carte ci-dessous), il ne reste que 71,7 ha disponibles en zone d'habitat. On peut cependant y ajouter près de 78 ha disponibles en Zone d'Aménagement Communal Concerté (en rose dans la carte ci-dessous) mais à plus grande distance des zones denses de la commune (hors territoire de référence).

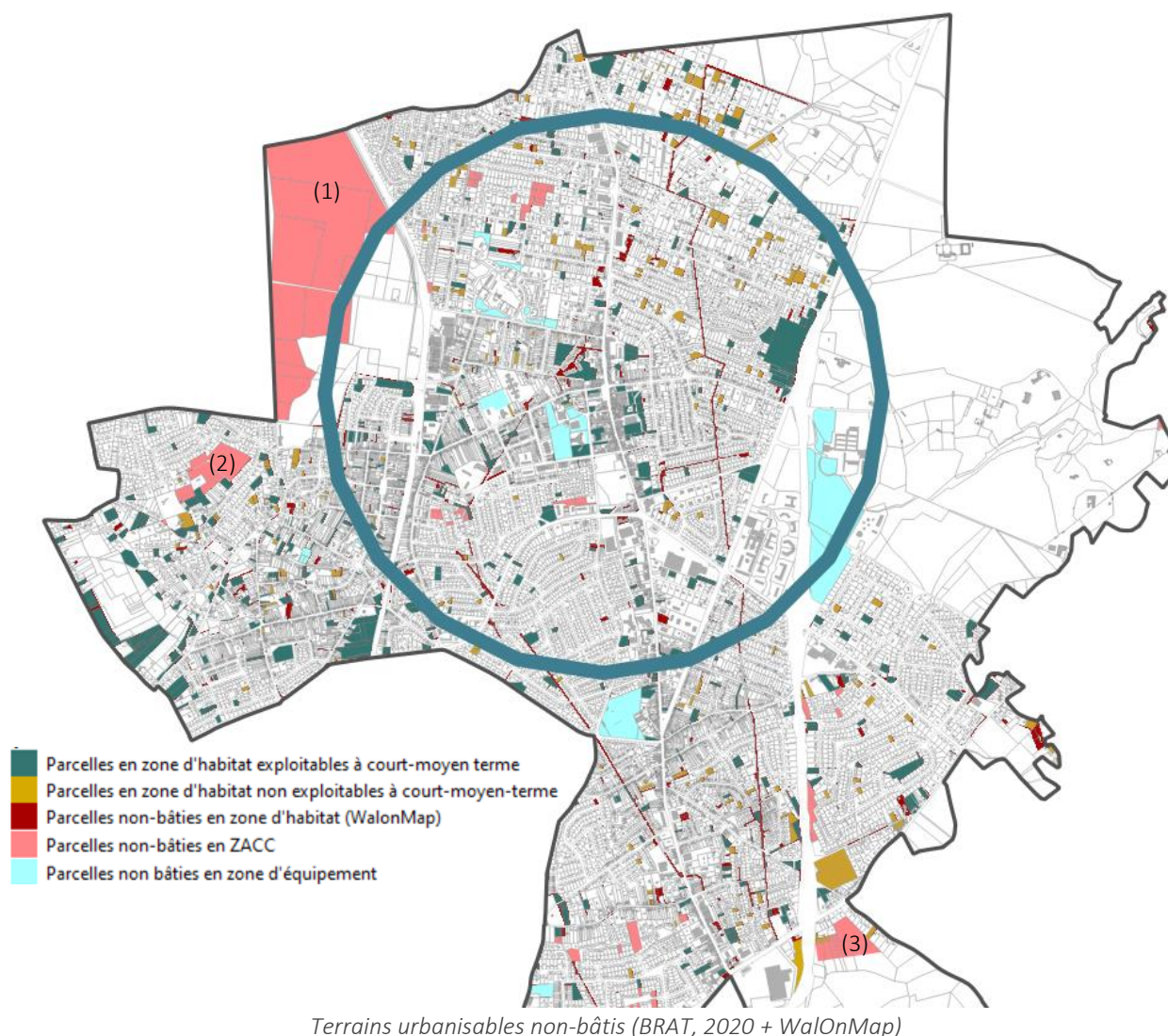
Par ailleurs, le projet de SDC informe que les terrains agricoles de Waterloo ont une valeur agricole élevée (région agricole sablo-limoneuse de l'ouest du Brabant Wallon qui sont les terres les plus chères de Wallonie) mais qu'elles sont menacées par la spéculation immobilière, leur urbanisation étant possible si elles sont par exemple situées en ZACC au plan de secteur, comme c'est le cas du Triage de Saint Gertrude (1 sur la carte ci-dessous), de la ZACC «Rodange-Caraute» (2), et de la ZACC Mont Saint-Jean (3). La diminution de la surface dédiée à l'agriculture a ainsi été progressive et régulière depuis de nombreuses années, en faveur de l'expansion immobilière, ce qui éloigne la commune des objectifs établis par le SDT, notamment en ce qui concerne la centralité mais également l'alimentation et l'implémentation d'emploi local.

Au sein du territoire de référence, les terrains disponibles en zone d'habitat (en vert dans la carte ci-dessous) et en ZACC (en rose dans la carte ci-dessous) représentent 36,1 ha.

⁵ La superficie résidentielle par habitant correspond au nombre de mètres carrés qui, en moyenne, est occupé pour la fonction résidentielle. Il s'agit du rapport entre la superficie des terrains résidentiels et du nombre d'habitants. Les terrains résidentiels correspondent aux parcelles accueillant des maisons, appartements, jardins, potagers, garages, cours, presbytères, châteaux... Il s'agit donc de parcelles qui accueillent les logements, mais aussi leurs annexes bâties et non bâties.

⁶ Au 01/01/2020 – Source(s): SPF Finances, SPF économie – Statbel – site Walstat.

⁷ Au 01/01/2019 – source : Source(s): SPF Finances, SPW - Aménagement du territoire et urbanisme – site Walstat.



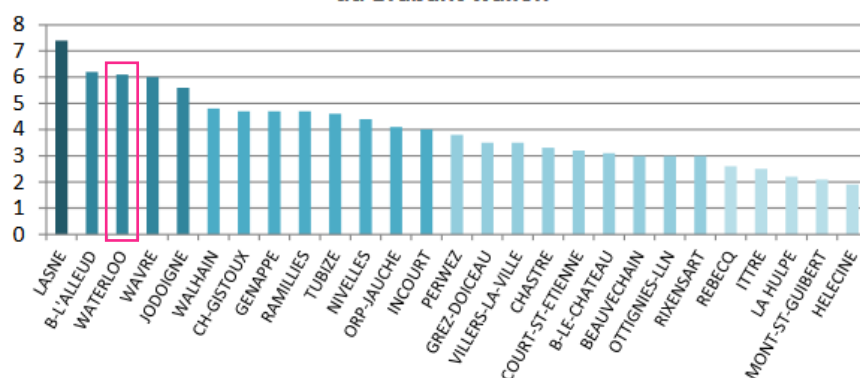
Si on compare ces chiffres à ceux estimés pour les besoins d'ici 2034 (55 Ha), on peut en conclure que :

- Il reste peu de disponibilité foncière au regard des besoins, d'autant que :
 - o la question des ZACC présentant une qualité agricole a été posée dans le projet de SDC et que la Commune ne souhaite pas urbaniser cette partie du territoire,
 - o toutes les disponibilités identifiées ne sont pas mobilisables (souhait du propriétaire, accès et travaux de viabilisation...);
- Une partie de ces disponibilités se trouve hors territoire de référence et donc éloignées des équipements et services et ne vont pas dans le sens des politiques de développement territorial actuelles.

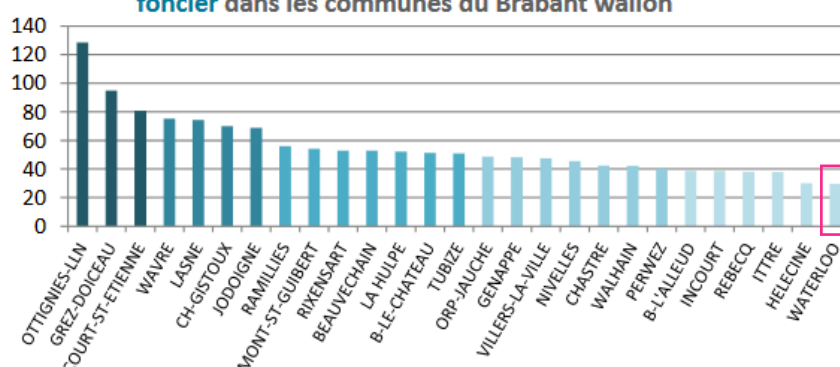
Comme le montrent les graphiques ci-dessous, le Contrat de Développement Territorial du Brabant Wallon arrive à une conclusion similaire :

- Waterloo s'y retrouve comme la 3^{ème} commune de la Province en termes de besoins fonciers liés aux logements (ha/an), soit une demande assez conséquente ;
- Waterloo est identifiée comme la commune ayant un délai de saturation du potentiel foncier en Zone d'Habitat et ZACC le plus court de la Province (une trentaine d'année).

Estimation des besoins fonciers (ha/an) dans les communes du Brabant wallon



Estimation des délais de saturation (nombre d'années) du potentiel foncier dans les communes du Brabant wallon



Source(s): Présentation du diagnostic du CDT du Brabant Wallon

Il sera dès lors indispensable de développer de nouvelles formes d'urbanisation, plus denses et moins consommatrices de terrain, pour accueillir la future population waterlootoise. Elles peuvent prendre la forme de nouveaux logements mais également de division de logements existants, réhabilitation de bâtiments abandonnés, activation de logements vides (par exemple au-dessus des commerces)... La localisation des zones à densifier semble primordiale au regard des enjeux sociétaux et environnementaux actuels.

Conclusions

Au regard de la demande, les enjeux sont les suivants :

- Création 1 600 logements d'ici 2034
- Attirer les jeunes couples avec jeunes enfants pour rajeunir la population
- Offrir nouvelles typologies de logements adaptées à l'évolution de la taille et des types de ménages
- Offrir une offre adaptée aux personnes âgées (idée de rester chez soi le plus longtemps possible)

Au regard de l'offre, les enjeux sont les suivants :

- Penser à de nouvelles formes d'urbanisation plus denses que celles constituant le tissu urbain actuel à Waterloo ;
- Densifier des zones déjà urbanisées, par division, réhabilitation, restructuration ou reconversion, pour éviter d'artificialiser de nouveaux terrains ;
- Densifier prioritairement les zones bien desservies en services et transports en commun.

➔ Développer la fonction d'habitat dans le centre, en le densifiant, semble nécessaire et prioritaire, en proposant des logements de plus petite taille, adaptables/ adaptés aux PMR, de qualité et confortables,

performants et dont le cadre de vie est agréable, dans le but d'anticiper les évolutions de la demande de la population à moyen terme et de répondre aux enjeux environnementaux et climatiques actuels.

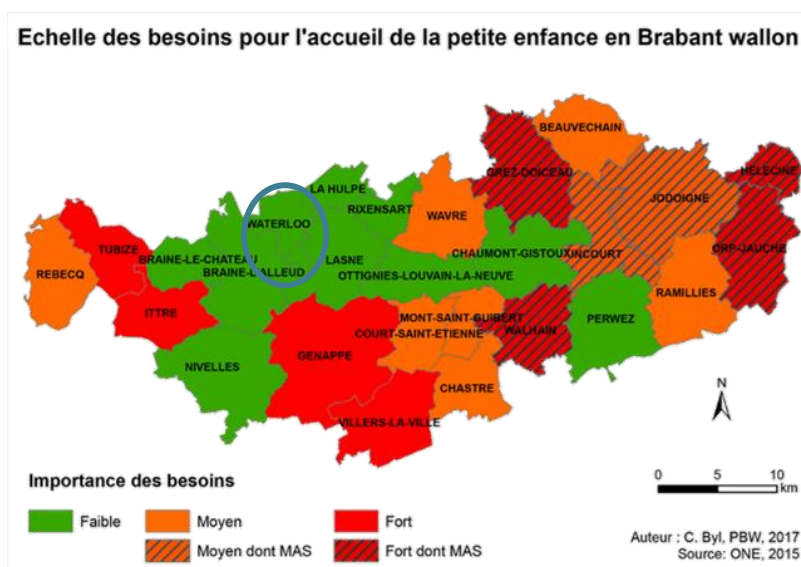
B.1.2. Services publics et équipements communautaires

Demande

Evaluation de la demande en équipements scolaires et de la petite enfance

En matière d'accueil préscolaire, le taux de couverture était de 64,8 en 2018, soit près de 2 fois plus élevé que la moyenne régionale (37,6 %)⁸. La majorité de l'offre préscolaire est en milieu d'accueil non-subsidié.

Waterloo est ainsi reprise dans le Contrat de Développement Territorial (CDT)⁹ du Brabant Wallon comme présentant de faibles besoins pour l'accueil de la petite enfance.



Source(s): Portail cartographique CDT du Brabant Wallon

On notera toutefois que si une politique pro-active pour accueillir un public plus jeune était menée à Waterloo, il conviendra d'offrir ce type de services aux nouveaux habitants.

La capacité de scolarisation du Brabant wallon est de 0,996, et supérieure à 1,5 à Waterloo en 2014-2015. Un ratio de 1 signifiant l'équilibre parfait entre le nombre de places et le nombre de jeunes (CDT). On compte 15 écoles à Waterloo qui fait d'ailleurs partie des 3 communes du Brabant Wallon qui accueille plus de 10 % d'élèves domiciliés en dehors du Brabant Wallon (848 élèves en 2014-2015), gage de son attractivité en offre scolaire.

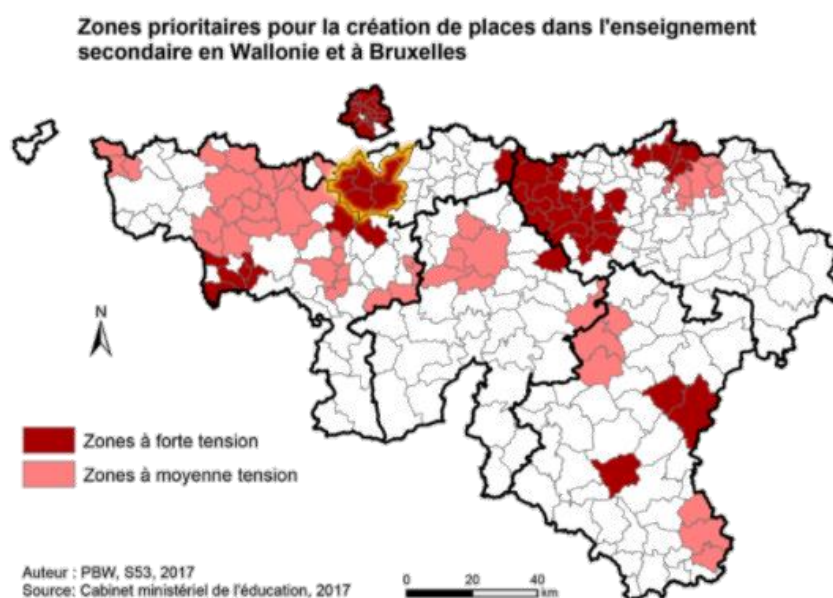
⁸ IWEPS

⁹ Le Contrat de Développement Territorial du Brabant Wallon (CDT) est un document réalisé en collaboration avec les 27 Communes, services provinciaux et acteurs supra-communaux. Il vise à établir un diagnostic du territoire en vue d'identifier les enjeux selon une vision prospective et mettre en œuvre des projets concrets pour y répondre.

	maternel	primaire	secondaire
Nbre d'élèves inscrits en 2018-19	1072	2143	3386
Part fréquentant une école de leur commune (2018-19)	85,5%	76,2%	57,9%
Nbre d'élèves fréquentant une école dans leur commune (2018-9)	917	1633	1960

On soulignera que 3 écoles internationales sont également implantées à Waterloo : St John's (700 élèves), l'Ecole Scandinave de Bruxelles (400 élèves) et l'Ecole Européenne de Bruxelles-Argenteuil.

Selon l'étude du cabinet du ministre de l'Education réalisée en 2017, 661 places devraient être créées d'ici 2022 dans les communes de Braine-l'Alleud, Nivelles, Waterloo, Braine-le-Château, Genappe, Ittre, Lasne, Pont-à-Celles, Rixensart et Seneffe afin de réduire l'écart entre l'offre et la demande. Waterloo accueillant déjà un nombre important d'élèves issus de ces communes et offrant un nombre de places supérieur à la demande en lien avec sa propre population, il serait préférable que cette offre soit rencontrée dans une autre commune de la zone.



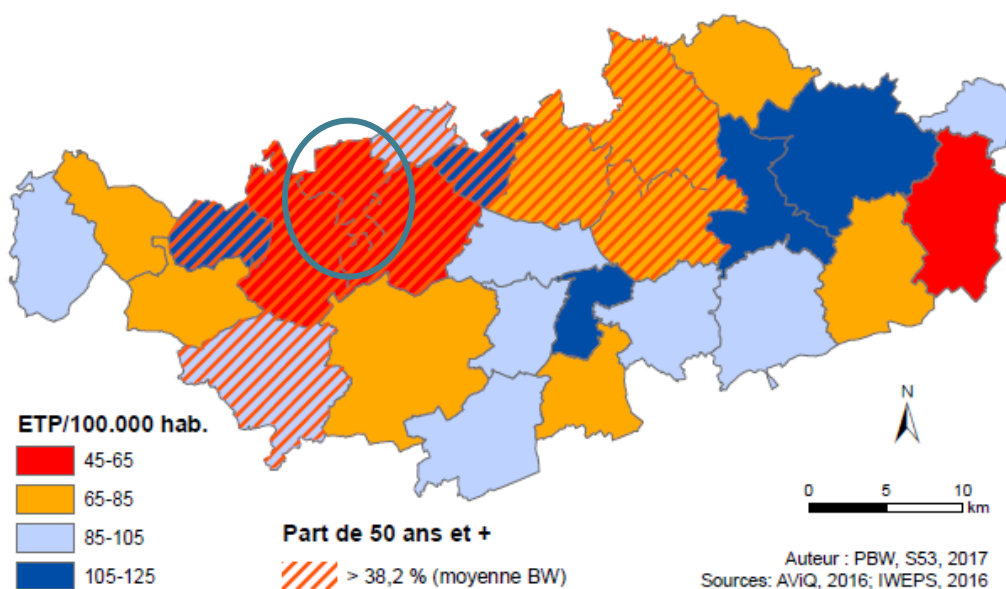
Source(s): Portail cartographique CDT du Brabant Wallon

Il est prévu que l'école de l'Envol, située actuellement à proximité immédiate de l'église Saint-Joseph, déménage à court/moyen terme à proximité de la gare, donc à proximité de l'école actuelle. Cela concerne environ 1000 élèves.

De façon générale, la demande en équipements pour la petite enfance et scolaires est rencontrée. La commune subit toutefois une forte pression de communes avoisinantes qui manquent de places dans l'enseignement.

Evaluation de la demande en équipements de santé et de cohésion sociale

Selon le Ministre wallon de la Santé, il est estimé qu'une zone est en pénurie de médecins généralistes si elle comptabilise moins de 90 médecins pour 100.000 habitants et en pénurie grave si elle comptabilise moins de 50 médecins pour 100.000 habitants. Sur cette base, Waterloo est considérée comme en pénurie avec moins de 65 médecins en ETP pour 100.000 habitants, combinée à une part élevée de population de plus de 50 ans. En 2018, on comptait près de 1450 personnes par médecin généraliste ETP à Waterloo (IWEPS).



Source(s): Portail cartographique CDT du Brabant Wallon

Afin d'identifier les besoins actuels et futurs en médecins généralistes, le Contrat de Développement Territorial du Brabant Wallon (CDT) à identifié 3 paramètres :

- une densité de médecins généralistes inférieure à 90 médecins pour 100.000 hab. (moyenne régionale et limite de la pénurie) ;
- une part de médecins généralistes âgés d'au moins 56 ans supérieure à 50 % (56 ans étant l'âge fixé par le CIPMP – Centre d'information sur les professions médicales et paramédicales – pour identifier les besoins dans une décennie) ;
- une part de population d'au moins 50 ans supérieure à 38,2 % (moyenne provinciale).

Waterloo rencontre ces 3 paramètres et fait donc preuve d'une très forte demande en médecins généralistes.

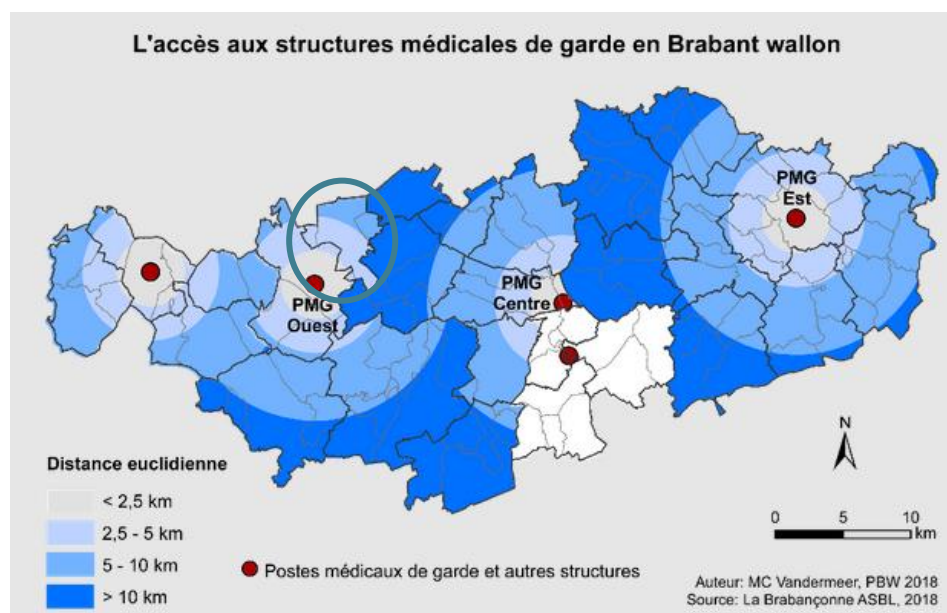
Echelle des besoins en médecins généralistes en Brabant wallon



Source(s): Portail cartographique CDT du Brabant Wallon

Waterloo dispose aussi de maisons médicales, consultation ONE et plannings familiaux mais pas de grosse structure telle un hôpital.

Le poste médical de garde et l'hôpital le plus proche se situe à Braine-L'Alleud et permet ainsi une accessibilité correcte à ce type de service pour tout le territoire communal. La question des besoins en hôpitaux doit par ailleurs être étudiée à une échelle supra-communale. Selon le diagnostic établi récemment par le Contrat de Développement Territorial du Brabant Wallon, les besoins à l'échelle provinciale en une structure de type hôpital se situent plutôt à l'est du Brabant Wallon.



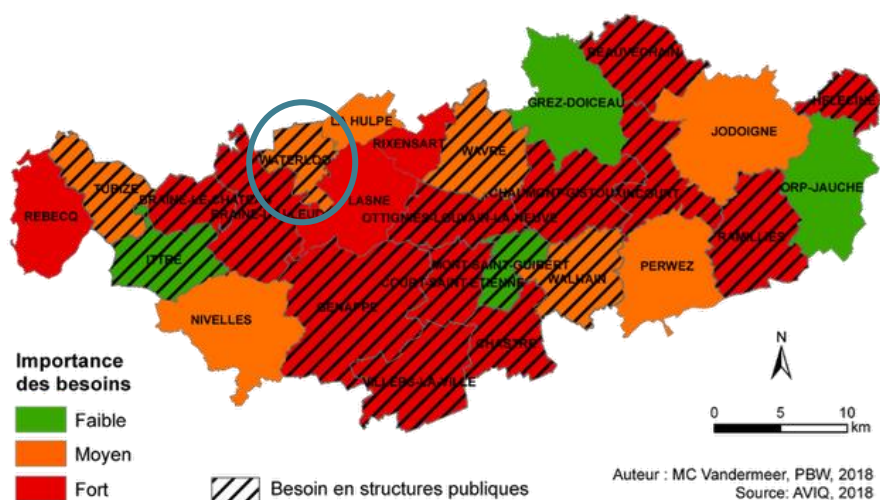
Source(s): Portail cartographique CDT du Brabant Wallon

Waterloo a un taux de couverture en structures d'accueil des personnes âgées compris entre 24 % et 30 % qui équivaut à la moyenne régionale. La commune compte 5 infrastructures d'accueil dont une est publique (113 places gérées par le CPAS).

En 2019, Waterloo disposait de 50 lits en maisons de repos et en maison de repos et de soin pour 1000 habitants de plus de 60 ans, comparé à 54 lits en moyenne en région wallonne et 45 pour la moyenne provinciale.

Si on part de la norme de 63 lits pour 1000 personnes âgées de plus de 60 ans¹⁰, on peut ainsi estimer les besoins d'ici 2035 à quelques 200 lits supplémentaires¹¹.

Echelle des besoins pour l'accueil des personnes âgées en Brabant wallon



Source(s): Portail cartographique CDT du Brabant Wallon

Le vieillissement de la population tendra à accentuer les besoins en médecine générale et maisons de repos et de soins qui actuellement ne sont pas rencontrés à Waterloo.

Evaluation de la demande en équipements socio-culturels, sportifs et de loisirs

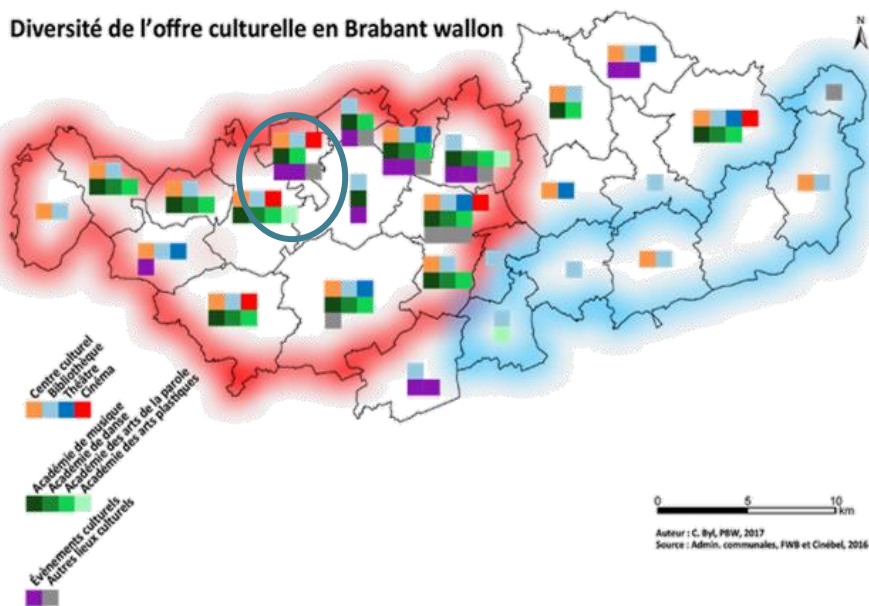
Waterloo dispose d'une offre diverse et riche en infrastructures culturelles et sportives (un centre culturel, une académie, une maison des jeunes, un cinéma de 1000 places, des événements culturels, des bibliothèques, des musées, un parc communal, des pôles sportifs polyvalents, une piscine couverte, etc.). La commune comportait 37 infrastructures sportives et de sports praticables en 2016¹². Elle fait partie des 5 communes du Brabant Wallon qui concentrent plus de 40 % des équipements culturels provinciaux.

Tant à l'échelle communale que provinciale, il n'y a donc pas de besoins spécifiques en la matière.

¹⁰ Décret relatif aux maisons de repos, résidences-services et aux centres d'accueil de jour pour personnes âgées du 05 juin 1997

¹¹ Chiffres issus du portail cartographique CDT du Brabant Wallon

¹² Chiffres issus du portail cartographique CDT du Brabant Wallon



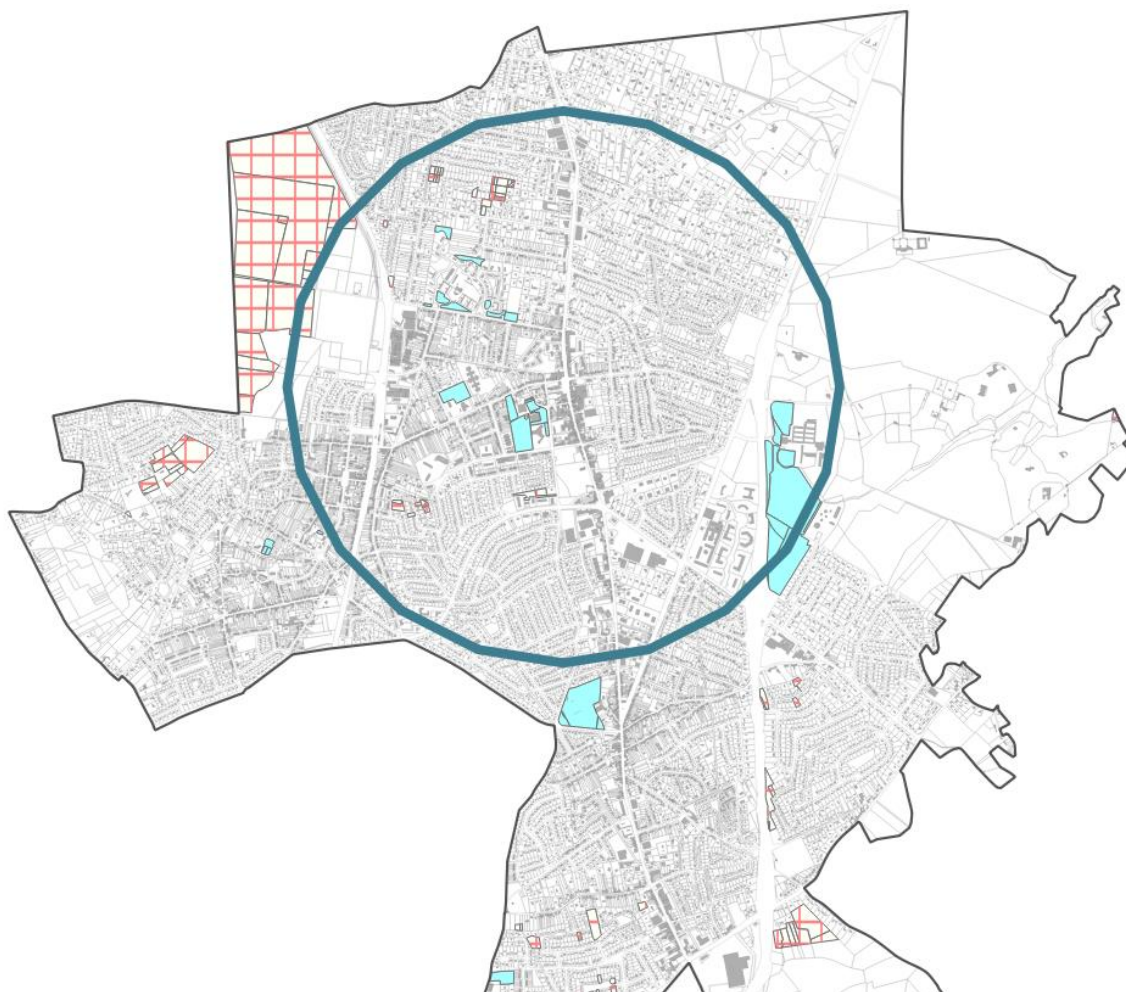
Source(s): Portail cartographique CDT du Brabant Wallon

On peut donc considérer que les besoins actuels en termes d'équipements socio-culturels, sportifs et de loisirs, sont rencontrés à Waterloo et qu'il n'y a pas d'importantes demandes en la matière.

Offre - Disponibilités foncières

Au total, 30,1 ha de la superficie communale est couverte par des zones non bâties affectées aux équipements communautaires et services publics. Une partie de ces terrains (8,9 ha) sont peu ou pas mobilisables puisqu'ils sont utilisés pour des terrains de sport (foot, rugby, tennis...).

Dans le territoire de référence, les zones d'équipements communautaires et de services publics non bâties s'étendent sur 19,8 ha dont 4,5 sont utilisées pour le sport.



Disponibilités foncières en zone d'équipements communautaires et de services publics dans la commune de Waterloo (BRAT, 2020)

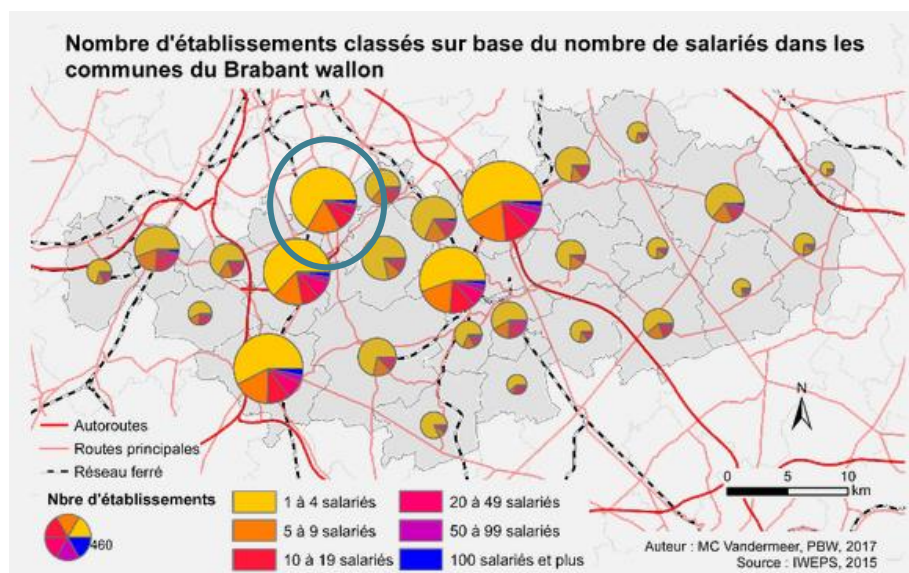
Conclusions

La demande en équipements et services à la population est globalement bien rencontrée à Waterloo. Les seuls équipements identifiés comme déficitaires correspondent à des petits équipements dont la vocation est d'être au plus proche des habitants, intégrés directement dans le tissu urbain (maisons de repos, médecins généralistes, accueil de la petite enfance, etc.). Il n'y a donc, à l'heure actuelle et selon une vision prospective à court et moyen terme (2035), pas de besoins spécifiques en ressource foncière de grande dimension.

B.1.3. Activités économiques

La situation actuelle

Globalement, la santé économique du Brabant Wallon est actuellement très bonne. Waterloo se positionne parmi les 5 communes du Brabant Wallon accueillant le plus d'entreprises (établissement).



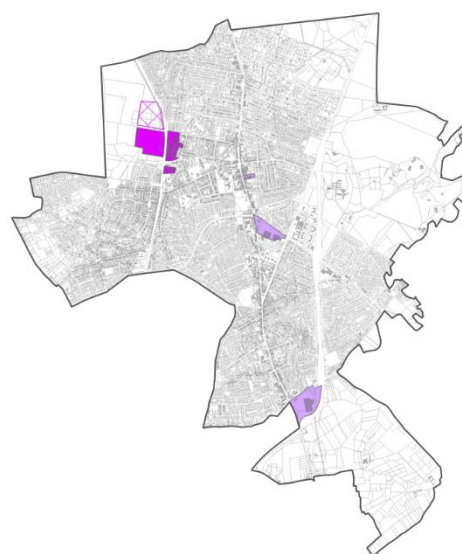
Source(s): Portail cartographique CDT du Brabant Wallon

La commune de Waterloo compte un parc d'affaire privé « Waterloo Office Park », un parc de bureaux d'environ 44.000 m², situé à proximité directe du ring autoroutier de Bruxelles. Elle ne compte aucun autre parc d'activité économique. Le centre-ville de Waterloo représente un autre pôle d'emploi important dû à la présence des commerces, de l'administration communale, des écoles et des différents services qu'il comprend (équipement sportifs et socio-culturels...). Au Sud de la commune, l'espace commercial « Mont-Saint-Jean » constitue également un pôle économique important.

Par ailleurs, Waterloo compte également de nombreux indépendants et professions libérales disséminés sur son territoire.

Au plan de secteur, la commune accueille sur son territoire :

- trois zones d'activités économiques mixtes (ZAEM) : deux dans le centre-ville (une petite en plein centre occupée par des commerces du passage Wellington et une plus grande au sud du centre occupée en grande partie par la grande surface Carrefour), et une au sud de Waterloo (l'espace Mont-Saint-Jean) également occupée par des grandes surfaces commerciales ;
- trois zones d'activités économiques industrielles (ZAEI) et une zone d'aménagement communal concerté à caractère économique (ZACCe) situées au Nord-Ouest, le long du chemin de fer : les deux situées à l'est du chemin de fer sont actuellement occupées, par contre celle située à l'ouest et la ZACCe ne sont actuellement pas mises en œuvre.



Disponibilités foncières en ZAEM, ZAEI et ZACCe dans la commune de Waterloo (BRAT, 2020)

Signalons par ailleurs, que le Waterloo Office Park se situe au sein d'une zone d'aménagement communal concerté (ZACC) à proximité directe de l'entrée 27 du Ring.

Le centre de Waterloo est un des 4 pôles commerciaux principaux du Brabant wallon avec L'esplanade de Louvain-La-Neuve, le shopping de Nivelles et le centre de Wavre. Le commerce dans le Brabant Wallon connaît actuellement une conjoncture d'hyper concurrence qui affaiblit les pôles urbains et les petits centres commerciaux dans la plupart des pôles urbains de la province, sauf Waterloo qui reste très attractive.

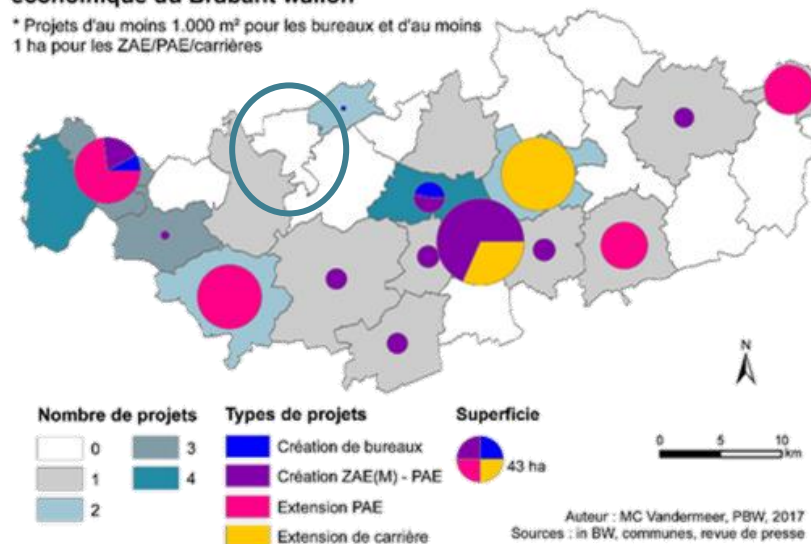
Le SEGEFA a calculé un indice de vitalité pour chaque centre-ville commerçant de plus de 100 points de vente. L'indice de vitalité, compris entre 0 et 1, synthétise les résultats de trois variables : le taux d'occupation des commerces, la stabilité dans le temps des commerçants (turn over) et leur contribution en équipement de la personne (traduction du dynamisme commercial). Le centre de Waterloo est le deuxième centre-ville le plus dynamique de Wallonie, derrière Saint-Vith. Il fait partie des sept centres-villes présentant une bonne vitalité (indice de 0,67) (CDT).

Selon l'analyse réalisée dans le cadre du diagnostic du Contrat de développement Territorial ainsi que des conclusions de l'intercommunale In BW, les terrains disponibles pour l'activité économique deviennent rares en Province du Brabant wallon (saturation de la plupart des parcs d'entreprises et raréfaction des disponibilités foncières). Le développement de nouvelles zones est donc important pour l'avenir du développement de la province. Plusieurs projets ont ainsi été lancés pour répondre à la demande future. La carte ci-dessous montre ces projets et les communes concernées¹³. Si tous ces projets sont bien mis en œuvre, près de 5 000 emplois devraient ainsi être créés. On constate que Waterloo n'est pas concerné par de tels projets. Ceci s'explique en partie par le peu de terrain encore disponibles sur le territoire comparativement à d'autres communes.

On notera également qu'historiquement, Waterloo et Braine-L'Alleud forment un bipôle où Waterloo a plutôt une vocation résidentielle et commerciale, tandis que celle de Braine-L'Alleud tient plus des activités économiques industrielles et de production agricole. Braine-L'Alleud est ainsi un pôle d'emplois important avec le Parc d'activités économiques (PAE) Vallée du Hain. Un projet d'extension de 40 ha de ce parc est prévu (in BW 2018, Schéma Structure Communal).

Nombre, types et superficie des projets* en liens avec le développement économique du Brabant wallon

* Projets d'au moins 1.000 m² pour les bureaux et d'au moins 1 ha pour les ZAE/PAE/carrières



¹³ Commentaire concernant cette carte : « Les projets en liens avec le développement économique du Brabant wallon sont nombreux et à des stades d'avancement très variés. In BW, le principal opérateur de la province, compte à elle seule plusieurs dizaines de projets. Plusieurs autres projets, pilotés par d'autres opérateurs, sont également en développement dans la province. L'identification des projets en liens avec le développement économique se veut la plus exhaustive possible. Pour autant, des projets se développant tous les jours, certains oubliés et manquements dans la mise à jour peuvent se produire. Sur la carte, seules les superficies connues sont spécifiées. » - Portail cartographique CDT.

Par ailleurs, dans une province de plus en plus congestionnée aux heures de pointe, au regard des évolutions sociétales (télétravail, flexibilité, développement des moyens de communication...) et des enjeux en termes de développement territorial (ville des courtes distance, gestion durable des ressources...), il importe également de questionner sur le potentiel que représentent les centres et les zones bien accessibles en transport en commun comme des lieux d'emplois plus adaptés au développement d'une économie circulaire ou collaborative. C'est d'ailleurs un des objectifs soutenus pour le Schéma de Développement Territorial (SDT – « Anticiper et Muter – Objectif n°2 - Inscrire l'économie wallonne dans la société de la connaissance et dans l'économie de proximité ».

La question de la mixité des fonctions visant à minimiser les déplacements, créer une « ville des proximités », renforcer le lien social au sein d'un quartier se pose ainsi en opposition à la vision plus fonctionnaliste de l'aménagement du territoire.

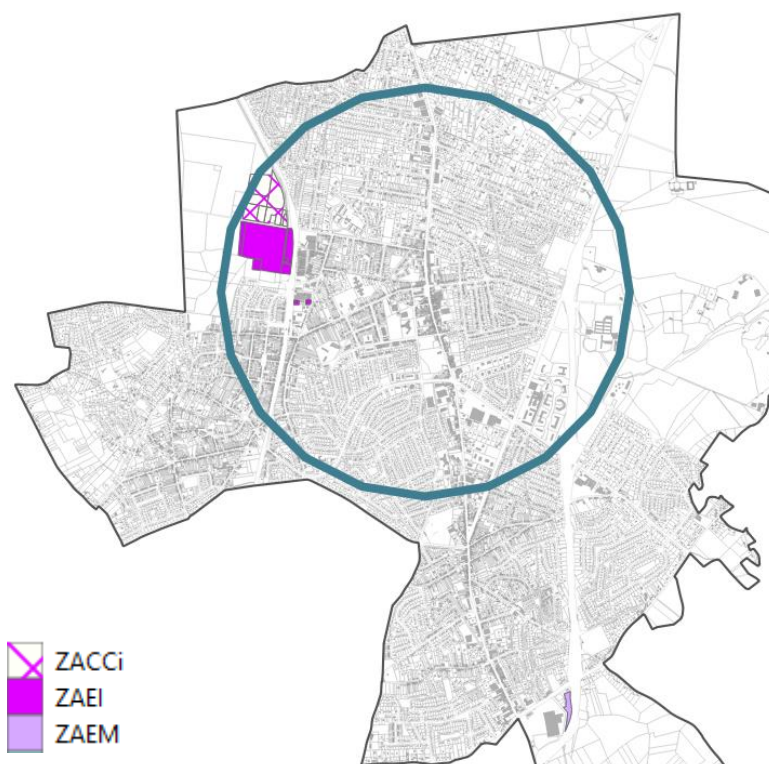
Disponibilités foncières

Pour rappel, au plan de secteur, la commune accueille sur son territoire :

- trois zones d'activités économiques mixtes (ZAEM) : elles sont occupées par du commerce à l'heure actuelle ;
- trois zones d'activités économiques industrielles (ZAEI) et une zone d'aménagement communal concerté à caractère économique (ZACCe) situées au Nord-Ouest, le long du chemin de fer : les deux situées à l'est du chemin de fer sont actuellement occupées, par contre celle située à l'ouest et la ZACCe ne sont actuellement pas mises en œuvre.

Les terrains affectés aux activités économiques et non encore mis en œuvre représentent au total 22,6ha, dont 9,2 ha en ZACCe. Ces terrains sont quasiment tous destinés à accueillir des activités industrielles (ZAEI). Ces terrains sont donc une réserve potentielle pour des projets à vocation économique.

Aucune de ces disponibilités n'est reprise dans le territoire de référence. On notera toutefois que le territoire de référence compte une ZAEM (dans le centre – galerie Wellington) qui, suite à la mise en œuvre de la ZEC, verra son affectation évoluer vers plus de mixité. Cette ZAEM est toutefois actuellement occupée par de la fonction commerciale uniquement, ce qui n'est pas incompatible, voir même plus compatible, avec l'affectation de ZEC.



Disponibilités foncières en zones d'activités économiques (BRAT, 2020)

Conclusions

Les besoins identifiés à l'échelle de la Province en activités économiques sont de deux types :

- Des besoins en vaste espaces bien desservis et pouvant accueillir des structures de type parc d'activités économiques ;
- Des besoins en lien avec le développement d'une économie de proximité, plus inclusive et plus circulaire, nécessitant de plus petits espaces bénéficiant de services de proximité, d'un agréable cadre de vie et d'une bonne desserte, en particulier en transports en commun.

Au regard de ses spécificités et des caractéristiques des zones économiques disponibles (ZAEI et ZACCe), Waterloo est plus apte à répondre aux besoins de développement d'une économie de proximité, plus inclusive et plus circulaire. En témoignent la nature des activités actuellement présente sur le territoire (notamment sur les ZAEM accueillant toute de la fonction commerciale) et l'absence de projets en termes de développement économique de la Province sur le territoire communal.

Waterloo dispose encore par ailleurs de disponibilités foncières pour l'accueil de parcs d'activités si cela s'avérait nécessaire.

B.1.4. Environnement

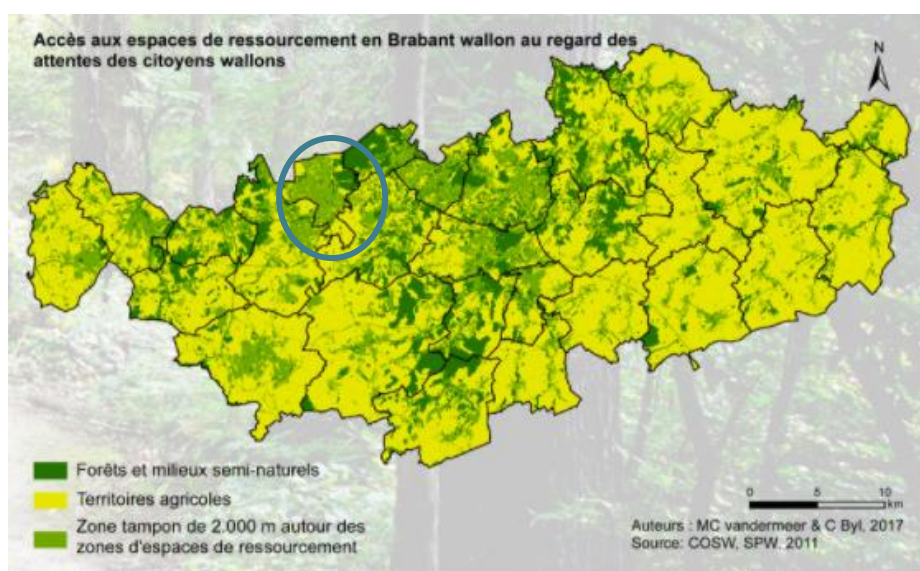
Besoins des citoyens

Selon la DGO3, les attentes des citoyens wallons en matière d'accès à une zone de balade et de détente sont les suivantes :

- « Premièrement, le citoyen doit pouvoir atteindre à pied en moins de 10 minutes (de l'ordre de 700 mètres maximum) un espace vert (un parc ou un jardin public, un potager collectif, un terrain de jeu...) et cela, qu'il habite en ville ou à la campagne.
- Deuxièmement, le citoyen devrait pouvoir accéder à des espaces de ressourcement tels qu'un massif forestier ou un paysage rural en moins de 30 minutes à pied, 10 minutes à vélo (de l'ordre de 2 km maximum) ou 5 minutes en transport en commun. »¹⁴.

Espaces de ressourcement

En termes d'accès à un espace de ressourcement (massif forestier ou paysage rural), l'attente des citoyens est pleinement rencontrée à Waterloo. La proximité avec la forêt de Soignes d'une part et la proximité avec des territoires agricoles d'autre part, confère aux habitants un accès à de tels espaces dans un rayon de 2 km.



Source(s): Portail cartographique CDT du Brabant Wallon

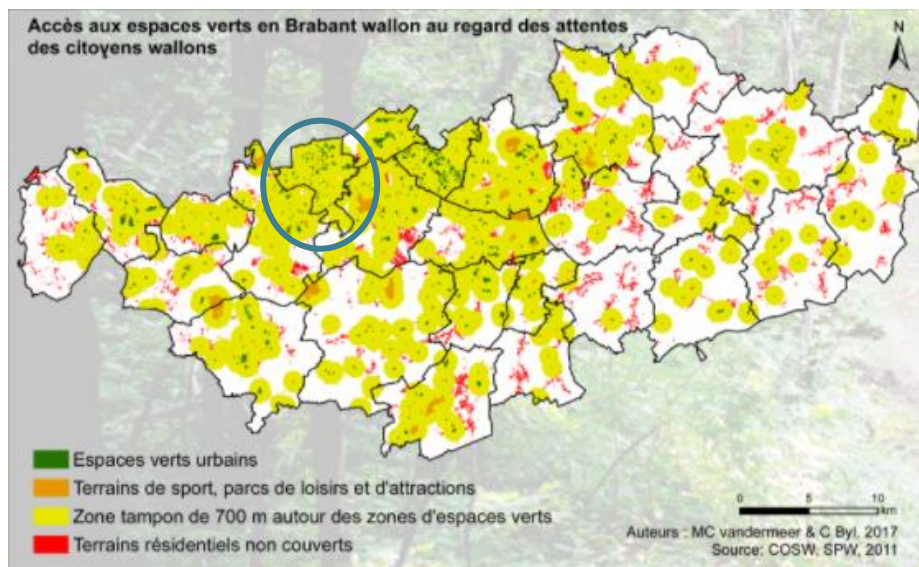
On peut donc considérer que les besoins actuels en termes d'espace vert et de zone de détente sont rencontrés à Waterloo et qu'il n'y a pas d'importantes demandes en la matière.

Espaces verts publics

La taille des logements et l'offre en jardin privé sont amenées à être progressivement réduites avec la densification du territoire liée à la diminution des disponibilités foncières. La qualité du cadre urbain et du cadre de vie des habitants prendra de ce fait une importance grandissante dans les années à venir. Il est donc essentiel de réfléchir dès maintenant à offrir un accès aisé et rapide à des espaces publics et infrastructures urbaines vertes de qualité.

¹⁴ Diagnostic du CDT du Brabant Wallon

Le diagnostic du Contrat de Développement Territorial du Brabant Wallon indique que Waterloo fait partie des communes les mieux couvertes dans le Brabant Wallon : moins d'un hectare de terrains résidentiels ne dispose pas d'un espace vert urbain ou d'un terrain de sport/parc de loisir/d'attraction à moins de 700 mètres¹⁵.



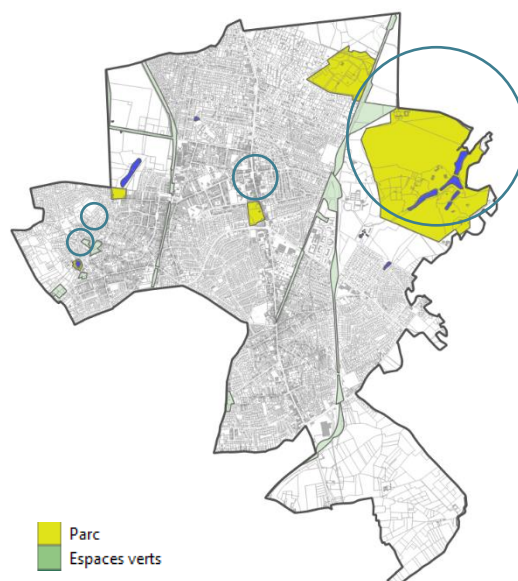
Source(s): Portail cartographique CDT du Brabant Wallon

Le plan de secteur ne reprend pourtant que quelques espaces verts et parcs (voir ci-contre). Certains d'entre eux ne sont en réalité pas des espaces verts accessibles au public :

- De grandes bandes liées aux infrastructures de transport
- Des propriétés privées (parc au nord-est, maison de repos à l'ouest...)

Restent dès lors, protégés par leur affectation (entourés en bleu ci-contre) :

- Le parc Jules Descampes
- Le parc du château d'Argenteuil
- un petit bosquet traversé par la rue du Seigneur
- un terrain situé entre la rue Champ Rodange et la rue des Piles



Affectations au Plan de Secteur

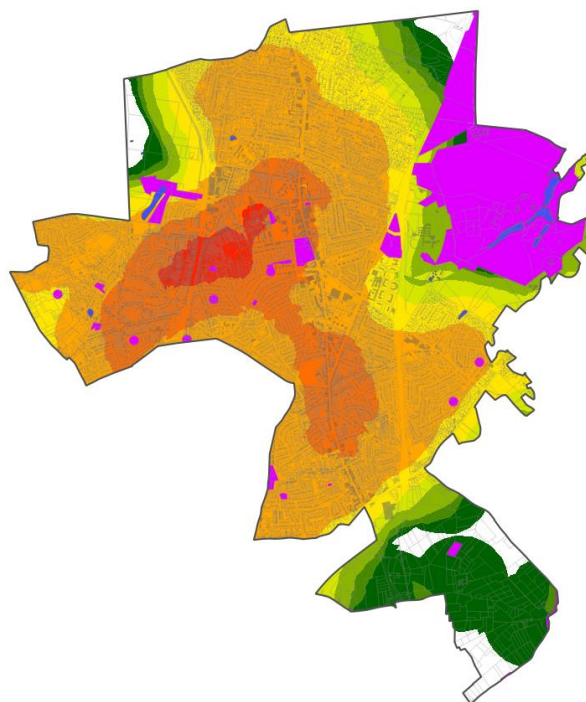
¹⁵ Idem

Dans les faits, il existe d'autres espaces verts publics, répartis au sein des zones résidentielles de la commune :

- l'allée Joseph Poelaert,
- le parc situé derrière le musée Wellington,
- l'espace situé entre les avenues Louid David et des Frères Fleischman,
- la pelouse entourée par l'avenue de l'Avocat,
- l'espace situé entre l'avenue de la Bergerie et l'avenue du Château Jaco à côté de la bibliothèque.

En outre, 8 plaines de jeu sont situées au sein des espaces verts et/ou réparties dans la commune :

- au fond du clos germinal,
- au fond du clos Ma Campagne, à l'est du chemin de fer,
- avenue de la ferme au sud du quartier du Chenois
- entre le clos du général et le clos du Cardinal à l'ouest de la commune
- au centre de l'îlot Galaxie-Vénus
- avenue de la rose des vents, à la limite communale avec Lasne
- dans le parc Jules Dascampe
- au coin de l'avenue Fructidor et du Boulevard de la Cense



Espaces verts publics de fait et aires de jeu (en rose), sur fond de densité (WalonMap)

Au vu de leur localisation dans la zone d'habitat au plan de secteur, ces zones ne sont pas « protégées » par leur affectation en ce qu'elles restent urbanisables.

De manière générale, ces espaces sont peu ou pas aménagés et présentent généralement de la pelouse rase et quelques arbres mais sont peu qualitatifs en termes d'environnement urbain.



Parc du musée Wellington, allée Joseph Poelaert et parc derrière la bibliothèque (BRAT, 2020)

Cadre de vie et espace public

En ce qui concerne la qualité du cadre de vie, les espaces publics sont très souvent principalement voués à la mobilité (et généralement uniquement aux véhicules motorisés) ainsi qu'au stationnement. Les espaces non bâtis, s'ils ne servent pas au stationnement de véhicules motorisés, présentent généralement de la pelouse rase ou quelques buissons et peu d'infrastructure ou de mobilier à destination des citoyens.



Différents types d'espaces publics rencontrés (Google StreetView)

Bien qu'il ait fait l'objet d'un réaménagement en faveur des modes doux, le centre historique souffre particulièrement de cette caractéristique, présentant un espace public majoritairement dévoué à l'automobile, mais également de vastes zones non-bâties utilisées pour le stationnement.



Chaussée de Bruxelles, espace devant la maison communale et rue Théophile Delbar (Google StreetView)



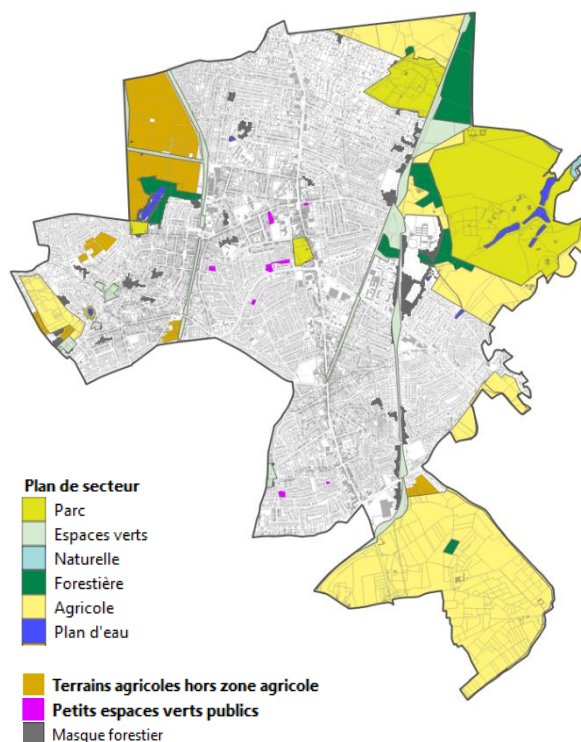
Vastes zones de stationnement à l'air libre dans le centre historique (Google StreetView)

Maillage écologique

Les zones végétalisées de la commune (hors jardin et abords de bâtiments) sont situées majoritairement en bordure de cette dernière. Il s'agit d'une part des zones affectées au plan de secteur comme agricoles et forestières (en lien avec la forêt de Soignes), ainsi que les zones de parc (le domaine d'Argenteuil étant d'ailleurs classé en zone Natura 2000).

Outre ces terrains « protégés » par leur affectation, la commune présente des terrains agricoles affectés en ZACC, donc urbanisable. Ces terrains présentent un haut potentiel agricole (région agricole sablo-limoneuse de l'ouest du Brabant Wallon qui sont les terres les plus chères de Wallonie).

Enfin, les quelques petits parcs publics présents dans le centre de la commune viennent renforcer le maillage vert communal même s'ils contribuent peu au développement de la biodiversité au vu de leur aménagement végétal (pelouses rases, quelques arbres). Des zones de « masque forestier » représentent des zones boisées de plus de 50 ares, qui contribuent également au maillage vert, complété par les jardins privés.



Conclusions

La commune et principalement son centre historique, souffrent d'une assez faible qualité de l'espace public, principalement dévolu au trafic automobile et peu qualitatif dans ses aménagements/infrastructures, alors que ces zones sont denses et polarisantes en termes de services et équipements et génèrent ainsi de nombreux déplacements piétons. Le parc Jules Descampe est le seul espace de respiration qualitatif existant dans le centre. Son existence est donc à valoriser et protéger.

Par ailleurs, en termes environnementaux, la commune présente des zones ouvertes et boisées mais principalement sur ses bords. Quelques espaces publics contribuent à lier ces zones naturelles, mais la majeure partie du maillage vert communal est constitué par les jardins privés. Il existe un enjeu de relier les espaces boisés ouest (parc de la Bruyère) et est (zone Natura2000 du domaine d'Argenteuil), mais également de protéger les terres agricoles de qualité situées en ZACC ou en zone d'habitat de l'urbanisation.

B.2. CONCLUSION

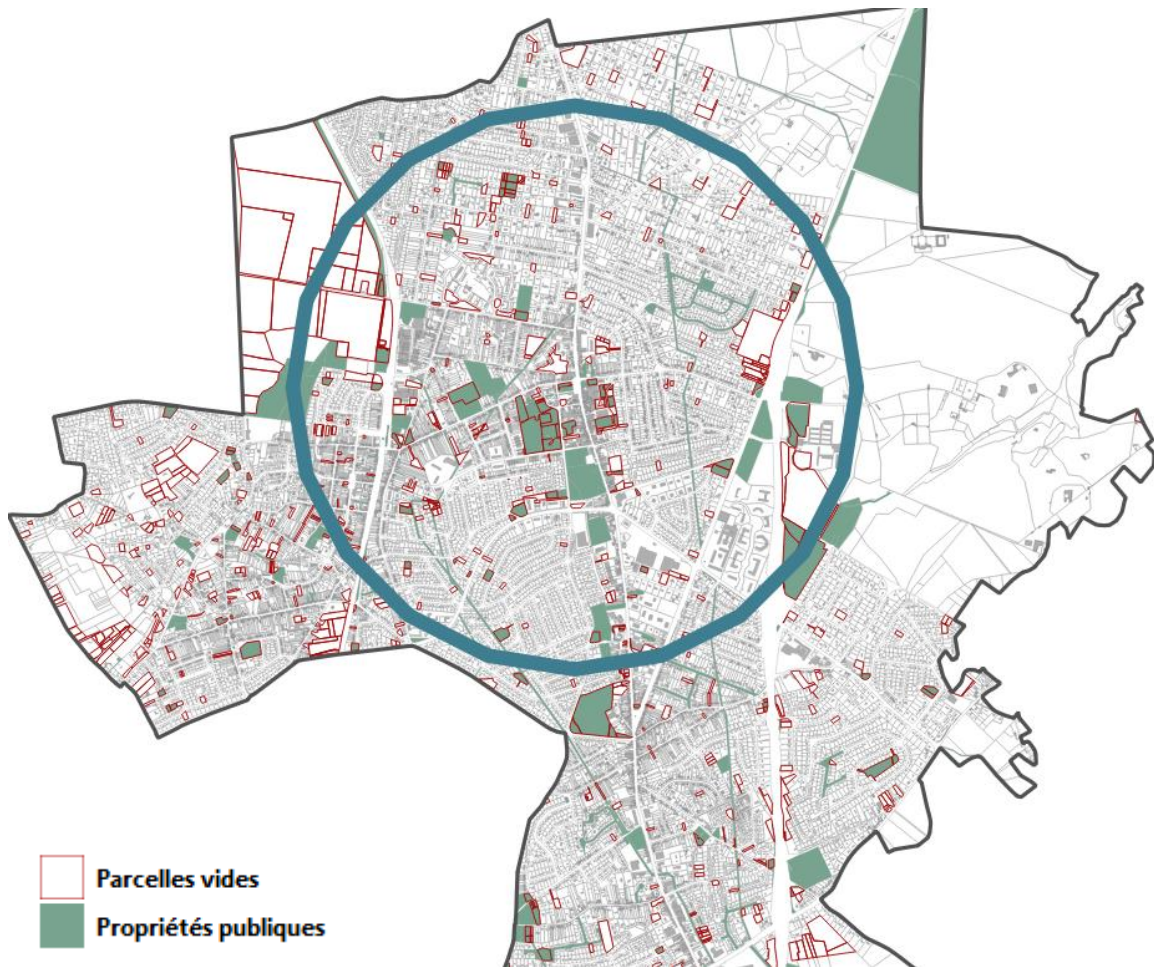
De manière générale sur la commune, les analyses réalisées dans cette partie de l'étude aboutissent sur l'identification des constats suivants à l'échelle communale :

- comme partout en Belgique, la population augmente et de nouveaux logements devront être produits dans la commune ;
- la population évolue (composition et taille des ménages) et vieillit, ce qui implique un besoin de diversification dans les types de logements (plus petits, permettant de rester à domicile le plus longtemps possible, à proximité des équipements et services...);
- les tendances politiques visent à ralentir l'imperméabilisation des territoires, ce qui est un réel enjeu à Waterloo, très imperméable ;
- le Brabant Wallon présente des terres agricoles de grande valeur qu'il convient de protéger ;
- la commune est très bien desservie en équipements d'ampleur et ne présente pas de besoins en la matière ;
- les zones d'activités économiques non encore mises en œuvre sont mal situées et non encore urbanisées (terres arables de qualité). Par ailleurs, il n'existe pas de réels besoins à ce propos ;
- il n'existe pas de « centre identitaire » à Waterloo ni d'espace public polarisant qui marque le centre et permet le rassemblement, le séjour ou d'autres fonctions sociales dans l'espace public ;
- le type d'urbanisation dominant à Waterloo et l'aménagement des espaces publics en général incite au « tout à la voiture » et porte préjudice à la qualité du cadre de vie.

➔ A l'échelle communale, l'enjeu est dès lors de répondre aux besoins quantitatifs et qualitatifs en logements tout en limitant la poursuite de l'imperméabilisation des territoires et en développant une mixité fonctionnelle selon les principes de la « ville courtes distances » (prévoir des activités économiques, commerciales et des petits équipements intégrés dans le tissu urbain). L'amélioration du cadre de vie et la création d'un véritable « centre » constituent également des enjeux majeurs pour Waterloo.

Au sein de la commune, la zone la plus propice pour répondre à ces enjeux est le territoire de référence qui présente globalement :

- un déficit en termes de densité concentré essentiellement autour de la Chaussée de Bruxelles ;
- un déficit de qualité de cadre de vie (espaces publics de faible qualité, « tout à la voiture », pas d'espace public de référence, peu d'espaces verts accessibles au public, pas de mise en valeur du maillage vert...);
- de nombreux logements vides au-dessus des commerces et un potentiel foncier mobilisable avec des parcelles plus nombreuses et plus grandes ainsi qu'une maîtrise du foncier plus importante dans le centre historique ;
- une vitalité commerciale importante et qualitative, diversifiée en type et en forme ;
- un potentiel intéressant pour répondre aux besoins identifiés d'un point de vue fonctionnel et social (diversification des typologies de logements, réponse aux besoins en petits équipements, etc.), surtout dans les zones les mieux desservies en transport en commun.



Maîtrise foncière publique (Commune de Waterloo)

C. ANALYSE DE LA LOCALISATION DE LA ZONE D'ENJEU COMMUNAL

Il s'agit ici, à l'échelle du territoire de référence, de valider ou non la localisation de la zone d'enjeu communal en tenant compte :

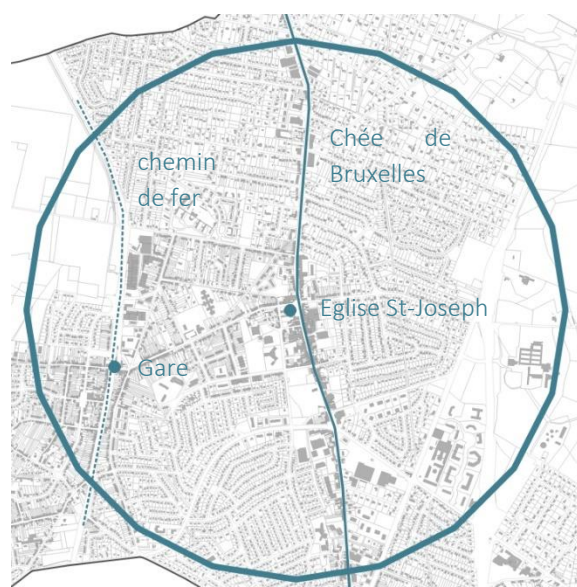
- des potentialités et contraintes humaines et environnementales du territoire ;
- des options régionales qui s'appliquent à ce territoire ;
- des critères de localisation retenus (objectifs du conseil communal et conformité aux articles D.II.45, § 5 et D.II.47 du CoDT) ;

et, s'il échet, de rechercher, au sein de ce territoire, des variantes de localisation répondant à ces éléments.

C.1. ANALYSE DES ASPECTS PERTINENTS DE LA SITUATION SOCIO-ÉCONOMIQUE ET ENVIRONNEMENTALE SUR LE TERRITOIRE DE RÉFÉRENCE

Il s'agit ici d'identifier les potentialités et contraintes au sein du territoire de référence et d'en établir une synthèse cartographique afin de permettre une localisation de la zone d'enjeu communal.

Pour rappel, le territoire de référence est constitué d'un cercle d'1,5km de rayon centré sur l'église Saint-Joseph. Dans les pages suivantes, afin d'aider à la localisation des éléments renseignés, la base cartographique renseignera le cercle représentant le territoire de référence, ainsi que des points situés sur l'église Saint-Joseph et la gare, et des lignes sur la chaussée de Bruxelles et les voies de chemin de fer, comme sur l'image de droite.



Représentation de base du territoire de référence et de ses éléments-clés

Structure territoriale et urbaine

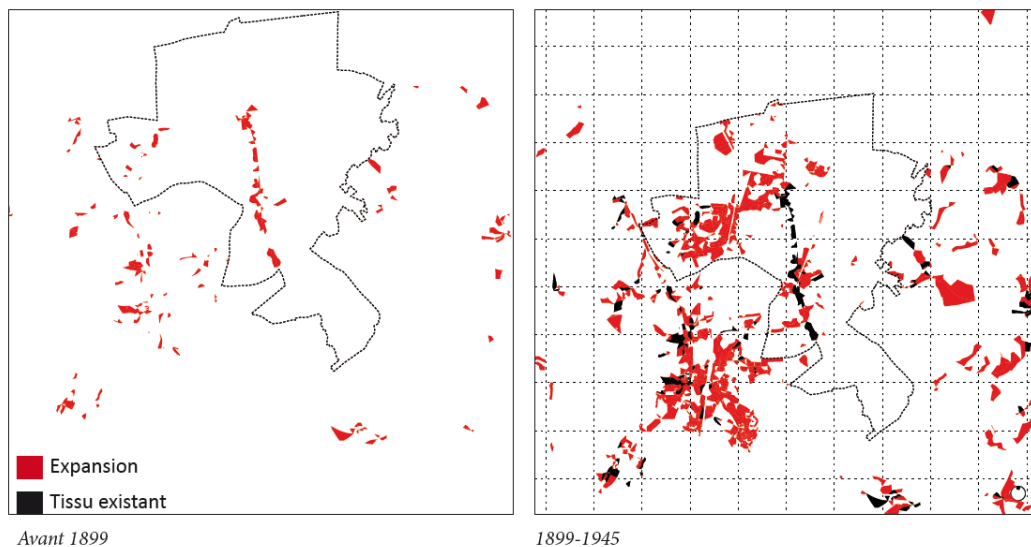
L'habitat de type isolé domine dans l'ensemble du territoire étudié (villas 4 façades). Des zones aux densités bâties plus importantes (habitat de type mitoyen) font exception :

- A/ le long de la N5,
- B/ le long d'un axe est-ouest reliant le centre et la gare,
- C/ dans le quartier Chenois à l'ouest de la gare.

Ces zones, qui marquent la structure du territoire de référence, se caractérisent toutes par un développement urbain plus ancien.



Densité bâtie



Avant 1899

1899-1945

Source : projet de Diagnostic du SDC – JNC – 09/2020

La fonction résidentielle étant dominante à Waterloo, les densités de population suivent un schéma similaire aux formes urbaines observées. Elles sont ainsi plus élevées dans les quartiers situés aux abords de la gare. On notera toutefois que le secteur statistique du centre est loin d'être le plus dense en raison de la mixité de fonctions observée, de la faible occupation des étages au-dessus des commerces et de la présence de vastes parkings et grands équipements.

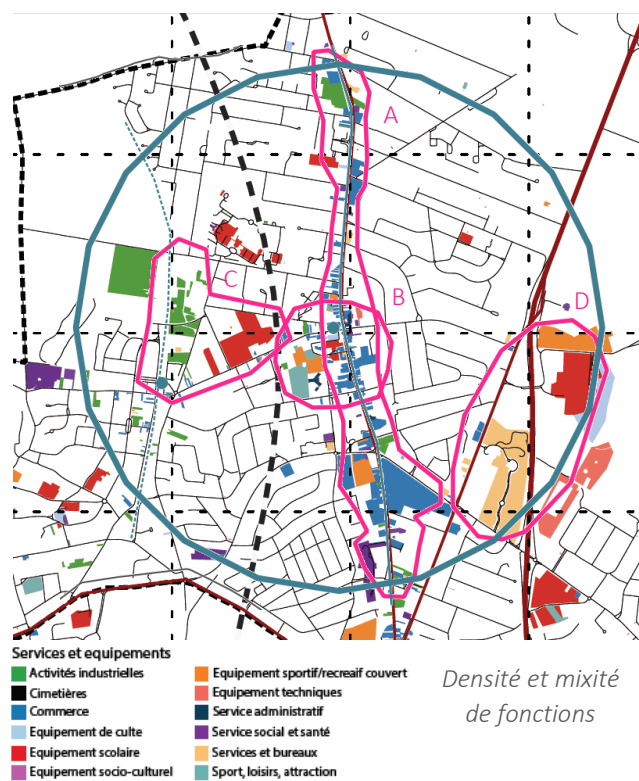


Densité de population par secteur statistique (hab/ha)

En termes de mixité de fonctions et donc d'accessibilité aux commerces et services, la N5 et ses abords se démarquent largement (A), surtout entre la rue A. Schattens et la venelle des 3 sapins (B). Cette zone concentre des commerces ainsi que des équipements variés et d'ampleur tant locale que communale. La N5 et le centre historique centralisent la quasi-totalité des équipements / commerces tant dans le périmètre qu'à l'échelle communale.

On notera également :

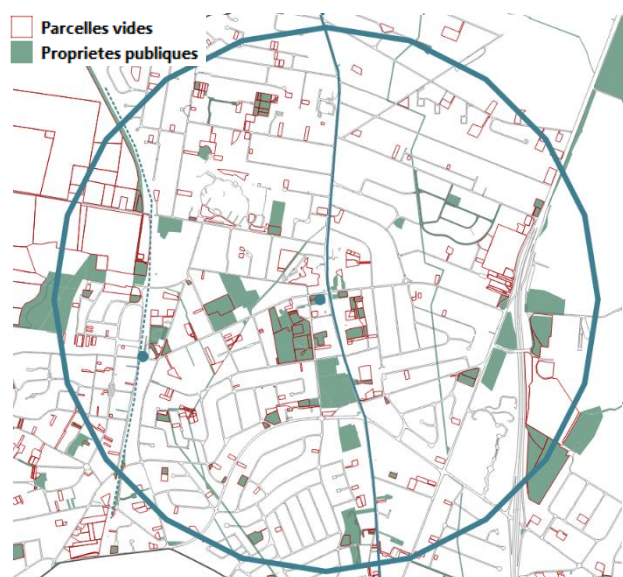
- une certaine mixité aux abords de la gare, mais plus en lien avec des activités industrielles ou équipements scolaires (C) ;
- la présence du Waterloo Office parc et d'équipements sportifs au sud-est du périmètre, en bordure du Ring (D).



En termes de disponibilités foncières, les terrains les plus prometteurs se concentrent principalement autour de l'église Saint-Joseph et en direction de la gare (terrains larges et proches des équipements et services). Des disponibilités ponctuelles sont réparties plus ou moins uniformément sur le reste du territoire de référence. Enfin, de grands espaces sont disponibles en bordure du territoire, mais moins aptes à être urbanisés (plus loin du centre, terrains agricoles de valeur, terrains longeant l'autoroute...).



Une spécificité du territoire de référence est de présenter de nombreuses propriétés publiques, souvent de grande taille. Ces parcelles sont un atout pour le développement urbain.



Propriétés publiques

Conclusion

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> . Concentration des principaux commerces, équipements et services . Zones présentant une plus grande densité bâtie . Disponibilités foncières en zone de mixité des fonctions 	<ul style="list-style-type: none"> . Habitat majoritairement en ordre ouvert / étalement urbain . Faible densité de population dans les zones les mieux desservies en commerce, équipement et services . Logements vides au-dessus des commerces
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> . Densification possible du centre historique concentrant les principaux commerces, services et équipements (mixité verticale, division, disponibilité foncière) . Logements vides au-dessus des commerces . Nombreuses propriétés publiques de grande taille 	<ul style="list-style-type: none"> . Poursuite de l'étalement urbain impliquant une consommation accrue d'énergie et de mobilité



Combinaison cartographique des lieux présentant des atouts ou opportunités pour la mise en œuvre d'une ZEC pour la thématique « structure territoriale et urbaine ». Il s'agit ici de la superposition des cartes présentées ci-dessus, donc au plus les zones sont « foncées », au plus elles concentrent les raisons d'y mettre en œuvre une ZEC.

Caractéristiques humaine et socio-économiques

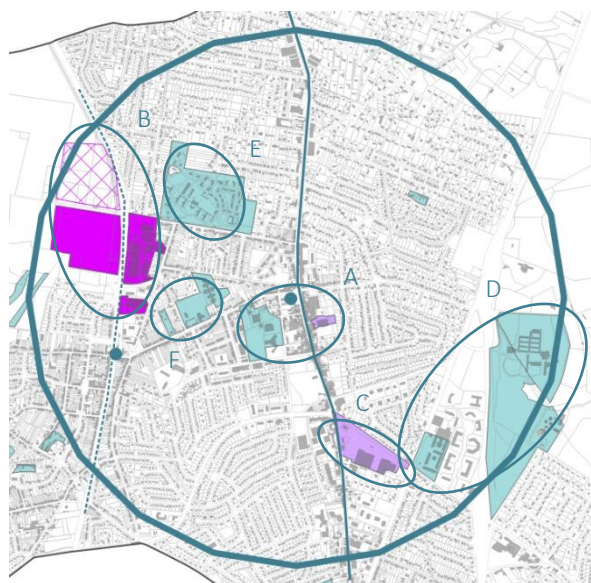
Caractéristiques sociodémographiques

La population de Waterloo a un âge moyen de 44,3 ans et une tendance au vieillissement un peu plus marquée que celle des communes limitrophes. Elle enregistre, comme la plupart des communes wallonnes et limitrophes, une diminution de la taille moyenne des ménages (2,34 personnes/ménage à l'horizon 2033, 2,38 en 2018).

Caractéristiques socio-économiques

La commune de Waterloo compte plusieurs zones d'activités économiques et d'équipements dont la plupart sont situées dans le territoire de référence :

- A/ Zones de service public et d'équipements communautaire et petite zone d'activités économiques mixtes aux abords de la N5 dans le centre historique. Cette zone est également très dynamique d'un point de vue commercial (la ZAEM accueille d'ailleurs uniquement des commerces), conférant à Waterloo un rôle supra-local dans la structure commerciale du Brabant Wallon. L'aménagement de ce noyau commercial de centre-ville est toutefois peu adapté aux piétons et fait la part belle aux voitures (vastes parkings, faible confort pour la déambulation piétonne, etc.) ;
- B/ Trois zones d'activités économiques industrielles et une ZACCe dans le quartier au nord de la gare dont 2 (une ZAEI et la ZACCe) ne sont pas encore mises en œuvre (terres agricoles de grande valeur). Il est à noter que leur accessibilité automobile est mauvaise ;
- C/ La ZAEM Mont-Saint-Jean, située au sud du territoire, entre la N5 et le Ring et occupée par des grandes surfaces commerciales et un vaste parking. Tant l'aménagement de cette zone que sa localisation favorisent une fois encore son accessibilité automobile ;
- D/ Le Waterloo Office Park (sur une ZACC) et les zones d'équipements occupées par des terrains de sport et le Berlaymont, situés au sud du territoire à l'entrée du Ring. Ici encore, tout a été pensé pour favoriser un accès automobile. Cette zone bénéficie ainsi d'une faible accessibilité piétonne, cycliste et en transports en commun ;
- E/ le site Bella Vita, ancienne école reconvertie en projet mixte (logements + quelques équipements (maison de repos, centre médical, crèche) et commerces) ;
- F/ Deux zones d'équipements disséminées dans le tissu urbain entre le centre historique et la gare et occupées par l'Athénée et une maison de maître classée. Leur situation les rend très accessibles en modes actifs.



Zones d'équipement et d'activités économiques au plan de secteur

On notera que Waterloo, et donc le territoire de référence, ne compte aucune zone d'activité économique gérée par un organisme public.

Par ailleurs, le Schéma de Développement Commercial met en avant la spécificité du commerce du centre de Waterloo : orienté vers les petits commerces de détail, spécialisés, l'artisanat etc. En outre, les deux ZAEM sont occupées par du commerce, fait mettant encore en exergue le rôle commercial de Waterloo et de l'axe N5 en

particulier, à l'échelle supra-locale. De plus en plus, on observe la transformation de petites cellules commerciales juxtaposées en plus grandes surfaces, qui permet l'arrivée dans le centre historique, de surfaces commerciales de grandes chaînes, qui n'étaient pas présentes auparavant.

Le commerce s'inscrit densément tout au long de la chaussée de Bruxelles, et de manière renforcée dans le centre historique. Il est développé dans des zones d'habitat au plan de secteur, destinées principalement à la résidence. Les activités économiques telles que le commerce y sont permises tant qu'elles ne mettent pas en péril la destination principale de la zone, ce qui est pourtant le cas dans le centre historique, présentant principalement des commerces aux rez-de-chaussée avec des logements vides à l'étage. Ce n'est par exemple pas le cas de la rue de la Station, qui présente elle aussi des commerces, mais en moins grande densité, et en alternance avec des logements.



Zones où le commerces met en péril l'affectation principale de la zone (fonction résidentielle au plan de secteur)

Les principaux pôles d'emplois sont le centre historique et la N5, ainsi que le Waterloo Office Park et la zone d'activités au nord de la gare, tous situés dans le territoire de référence. Waterloo reste toutefois une commune générant des déplacements élevés en heure de pointe du matin vers Bruxelles (12 à 15%), qui demeure ainsi un pôle d'emploi important pour les habitants de Waterloo.



Pôles d'emplois

Conclusion

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> . Tissu mixte le long de la N5 . Accueille les principaux équipements de la commune (surtout le long de la N5) . Waterloo est une agglomération commerciale à part entière à l'échelle wallonne limitant l'évasion vers Bruxelles notamment / dynamisme commercial . Plusieurs pôles d'emplois dynamiques (centre historique, Waterloo Office Park, ZAIE) 	<ul style="list-style-type: none"> . L'offre commerciale étant située le long de la N5, elle ne rend pas l'expérience « shopping » confortable à pied . Les commerces sont localisés en grande partie le long de la N5, ce qui créé un manque de lisibilité de la structure d'ensemble : il n'y a pas de réel « noyau », mais plutôt un liseré. . Noyaux commerciaux peu dynamiques en soirée
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> . Pôles d'emploi sont à distance de marche des commerces et horeca, qui peuvent ainsi se dynamiser l'un l'autre tout en n'imposant pas l'usage de la voiture . Potentiel d'amélioration de l'expérience « shopping » dans le centre historique 	<ul style="list-style-type: none"> . Déclin commercial . Départ des emplois . Mise en péril de la zone d'habitat dans le centre



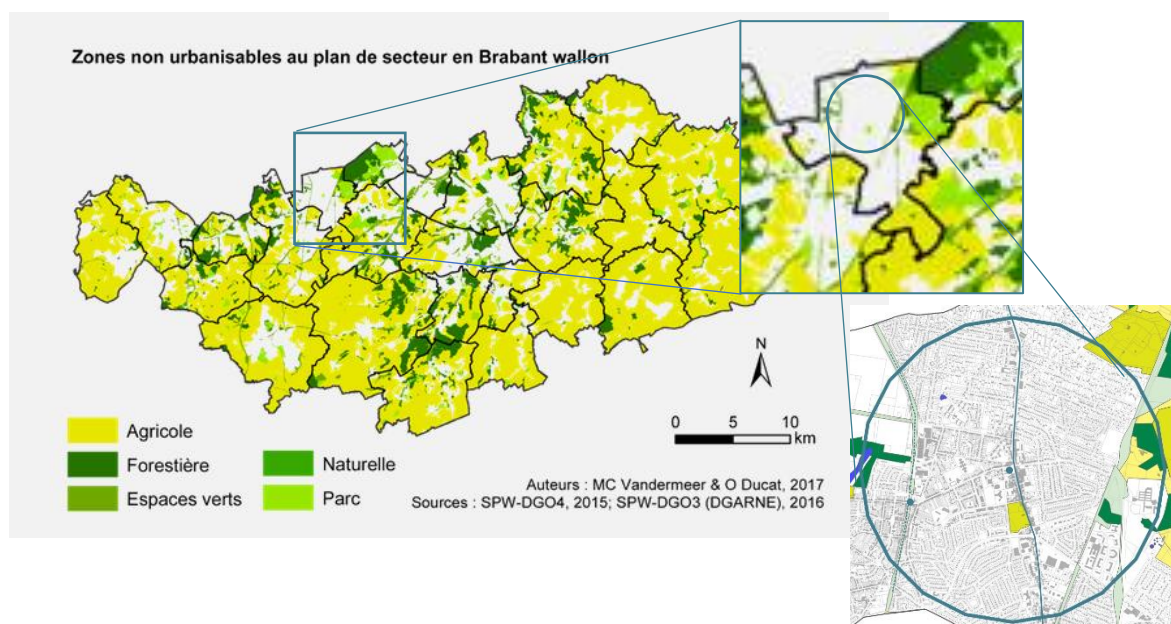
Combinaison cartographique des lieux présentant des atouts ou opportunités pour la mise en œuvre d'une ZEC pour la thématique « socio-économie ». Il s'agit ici de la superposition des cartes présentées ci-dessus, donc au plus les zones sont « foncées », au plus elles concentrent les raisons d'y mettre en œuvre une ZEC.

Les ressources du territoire

Ressources environnementales

Du fait du type résidentiel prédominant, la maison « 4 façades », on constate à Waterloo et dans la majeure partie du territoire de référence une grande consommation de terrain avec les problèmes d'étalement urbain que cela implique (consommation énergétique, artificialisation et imperméabilisation, mobilité automobile...). Plus de la moitié du territoire de Waterloo est ainsi artificialisé (51,1%¹⁶), cette proportion étant encore plus élevée dans le territoire de référence, largement urbanisé.

Les zones non urbanisables au plan de secteur à Waterloo sont par ailleurs nettement moins importantes que dans le reste du Brabant Wallon, et presque inexistantes dans le territoire de référence : comme le montre les images ci-dessous, outre les terrains bordant les grandes infrastructures, seuls le Bois des Bruyères, le début du domaine d'Argenteuil et le parc Jules Descampe sont « protégés » contre l'urbanisation.



Le territoire de référence ne compte par ailleurs aucun site naturel protégé, ceux-ci étant tous situés en dehors du périmètre (le domaine d'Argenteuil est classé/protégé/Natura2000 mais en bordure est du périmètre).

Outre ces espaces verts publics, le territoire présente deux types d'espaces importants en termes de biodiversité et de réseau écologique :

- du fait d'un tissu à dominante pavillonnaire sur des parcelles de tailles importantes, Waterloo et le territoire de référence apparaissent comme une ville verte grâce au potentiel de représentés les jardins et abords des constructions. Bien que privés, ces espaces n'en restent pas moins stratégiques au regard du rôle d'habitat et de couloir vert qu'ils peuvent jouer afin d'assurer la continuité écologique.
- les espaces bordant les voies de chemin de fer et l'autoroute représentent quant à eux également des continuités écologiques N-S non négligeables.



Zones participant activement au maillage vert (en jaune) et masque forestier (en plus foncé)

¹⁶ IWESP-WalStat 2019

En ce qui concerne les autres thématiques environnementales, le territoire de référence ne présente pas de contraintes ou d'enjeux particuliers :

- La commune de Waterloo fait partie du plateau limoneux brabançon. Plus localement, le territoire de référence occupe un plateau dont l'altitude moyenne oscille entre 120 et 140m et présente un relief peu marqué. On notera toutefois des reliefs plus creusés au droit d'anciens ruisseaux, suivant une orientation ouest-est (au niveau des rues de la Station-Reine Astrid, du boulevard de la Cense (au sud du parc communal) et de l'avenue Marie-Antoinette (au sud du territoire)), ainsi que des talus marquant des différences de niveaux très locales.
- Le territoire de référence appartient au district hydrographique de l'Escaut et est traversé par la ligne de partage des eaux qui suit approximativement le tracé de la N5 et délimite les bassins versants de la Senne (à l'Ouest) et de la Dyle (à l'est). Le territoire de référence ne comporte en lui-même pas de cours d'eau mais 4 plans d'eau (un à l'extrémité ouest où se trouve le bassin d'orage du Bois des Bruyères ainsi que le lit fossile du Patiaux, un autre sur le site de Bella Vita, un autre au sein du complexe des 3 sapins, et le dernier dans le Waterloo Office Park). De manière générale, le risque d'inondation sur le territoire de référence est très limité. Le risque d'inondation est plutôt lié au refoulement d'égouts dans les zones urbanisées.
- En ce qui concerne la pollution des sols, on trouve plusieurs zones potentiellement polluées de différentes tailles. Leur condition a déjà fait l'objet d'études spécifiques (Certificats de Contrôle du Sol délivrés) et des mesures ont déjà été prises là où cela s'avérait nécessaire.
- Enfin, le territoire ne comporte pas de contraintes géotechniques spécifiques, ni de contrainte liée au captage d'eau souterraine.

Environnement urbain

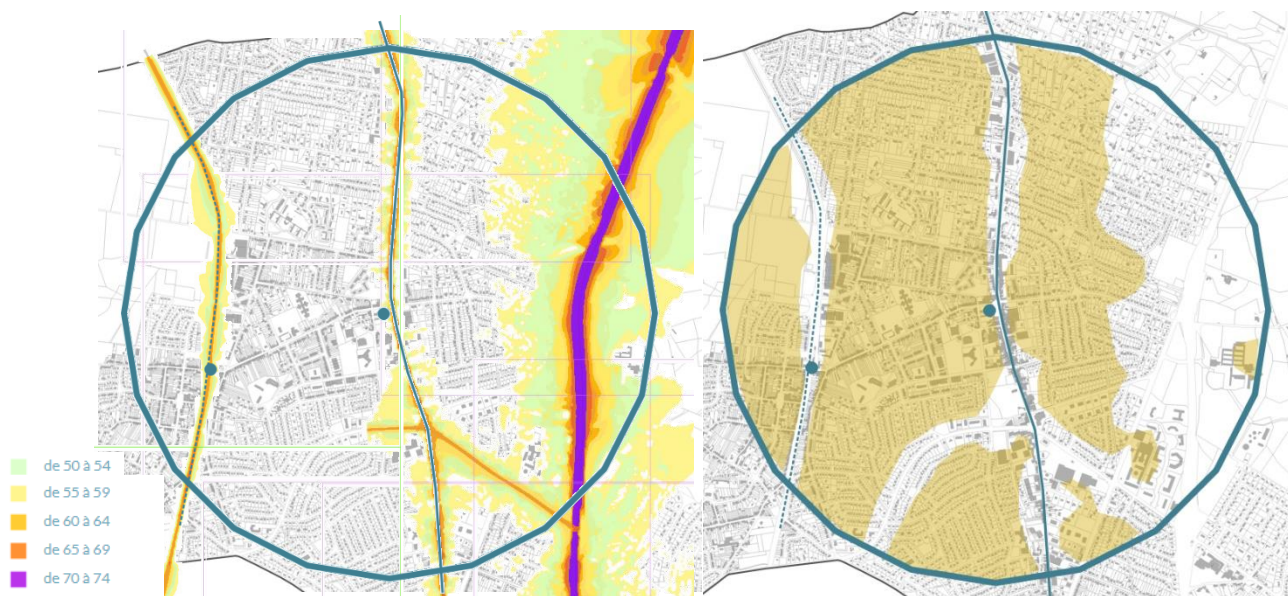
Dans le territoire de référence, on n'observe que quelques espaces verts publics, situés dans la partie sud :

- 4 « grands » espaces : le parc communal Jules Descampes (4,7ha), situé le long de la N5 et qui compte une vingtaine d'arbres remarquables ; le Bois de la Bruyère situé à l'extrémité ouest du territoire, parc naturel public de 8 Ha et réserve naturelle, faisant initialement partie de la Forêt de Soignes ; son pendant à l'est, l'entrée du domaine du château d'Argenteuil ; le bois situé entre la chaussée de Tervueren et l'autoroute ;
- De (très) petits espaces de quartier : l'allée Joseph Poelaert, entre la rue de la Station et le centre sportif, qui compte également des arbres remarquables (une quinzaine) ; l'espace vert situé derrière la bibliothèque communale, qui présente également une plaine de jeux ; le parc attaché au musée Wellington ; les espaces verts des avenues de l'Avocat et de l'été ; la plaine de jeu du clos Germinal.



Espaces verts publics

En termes de contraintes, les infrastructures de mobilité traversant le territoire génèrent un bruit important, qu'il convient de prendre en compte pour le développement d'espaces publics et privés de qualité : les voies de chemin de fer, l'autoroute, la chaussée de Bruxelles et la Drève Richelle/boulevard de la Cense sont les éléments linéaires qui génèrent du bruit sur le territoire de référence, comme l'indique la carte ci-dessous.



A gauche : niveaux de bruit Lden des axes routiers et des voies de chemin de fer (WalOnMap)
À droite : sur cette base, zones les plus propices à une densification (ZEC)

L'environnement urbain du territoire de référence présente par ailleurs des éléments notables qu'il convient de protéger/valoriser : arbres remarquables, sites classés, points/cônes de vue sur des éléments architecturaux marquants.

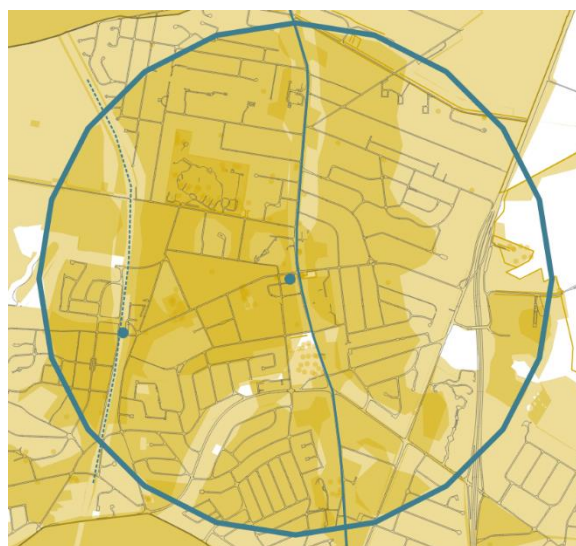
- Ensemble architecturaux
- Zone de protection
- Bien repris à l'inventaire
- Monument classé
- Site classé
- Arbre remarquable
- Haie remarquable
- Site naturel



Patrimoine

Conclusion

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> . Eléments patrimoniaux remarquables . Présence de 3 parcs publics (avec arbres remarquables) . Abords des constructions jouant un rôle important dans le réseau écologique 	<ul style="list-style-type: none"> . Artificialisation importante du territoire, due entre autres au mode d'urbanisation consommateur d'espace . Pas de mise en œuvre d'un réseau écologique . Bruit en lien avec la N5 et le R0 et avec le chemin de fer
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> . Repères visuels et points de vue à valoriser 	<ul style="list-style-type: none"> . Poursuite de l'imperméabilisation . Disparition des espaces verts publics ou diminution de leur qualité environnementale et patrimoniale . Quelques sites pollués



Combinaison cartographique des lieux présentant des atouts ou opportunités pour la mise en œuvre d'une ZEC pour la thématique « ressources du territoire ». Il s'agit ici de la superposition des cartes présentées ci-dessus, donc au plus les zones sont « foncées », au plus elles concentrent les raisons d'y mettre en œuvre une ZEC.

Mobilité et espaces publics

Automobile

Le territoire de référence bénéficie d'une très bonne accessibilité routière grâce à la proximité du Ring (à l'est du territoire en rouge sur la carte) et au passage de la N5 (en jaune sur la carte), comme colonne vertébrale du territoire.

Cette bonne accessibilité est couplée à la mise à disposition d'un nombre très important d'emplacements de parking public (et vert foncé sur la carte) facilitant le « tout à la voiture ».

L'usage intensif de la voiture individuelle s'accompagne de nuisances (bruit, pollution, sécurité, confort...) dues :

- au trafic de transit, essentiellement en heures de pointe du soir, sur le Ring, la N5 et N5b ainsi que l'axe transversal Bara (N246) et, dans une moindre mesure, les axes Infante-Station-Reine Astrid / Bara-Cense ;
- au mode d'urbanisation en ordre ouvert, à la présence de zones commerciales décentrées (Mont-Saint Jean notamment au sud du territoire), générant des besoins en déplacements accrus dont la majeure partie se fait en voiture à l'heure actuelle ;
- à la présence de nombreuses fonctions génératrices de déplacements dans le périmètre (commerces, équipements, etc. cf. ci-dessus) ;
- au fait que les parkings publics disponibles sont tous à l'air libre, générant des zones imperméables et remplies de voitures, peu propice à un cadre de vie et de déambulation agréable, entre autres dans la zone commerciale à proximité du centre historique.



Hiérarchie des voiries et parkings publics

Ce constat doit s'analyser dans la vision régionale wallonne FAST 2030 qui ambitionne une réduction de la part modale (voy*km) de la voiture de +/- 25% d'ici 2030, au profit des autres modes : marche, vélos et transports en commun. En effet, de nombreux projets visent à développer les transports en commun dans la zone (voir ci-dessous) et à diminuer la pression automobile sur la N5 (contournement de la butte du Lion, développement de parkings (P+R, P+B, P+C) à l'extérieur du centre historique dense, favoriser le covoiturage sur le ring, diminuer les vitesses, contrôler les accès à certaines zones, rendre les bus prioritaires,...).

Transports en commun

En ce qui concerne les transports en commun, le territoire bénéficie d'une très bonne accessibilité : il est traversé par de nombreuses lignes de bus, dont certaines sont structurantes à l'échelle de la Province (ligne 3 – Waterloo - Braine l'Alleud - Ottignies - LLN) ainsi que par le chemin de fer (et projet de RER).

En outre, il est prévu de développer des park and ride, et park and bus, réaliser le contournement de la butte du Lion pour soulager la N5 et augmenter ainsi la vitesse commerciale des bus l'empruntant,



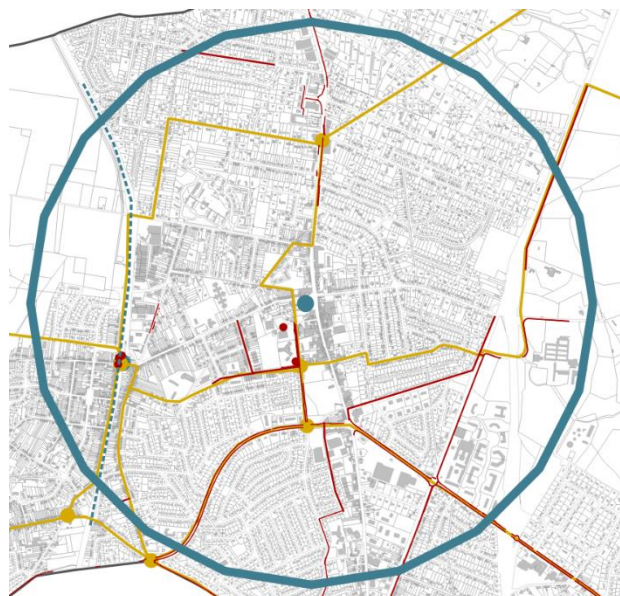
Zones bien desservies en transport en commun (300m autour des arrêts de bus et 500m autour de la gare et des arrêts des lignes 3 et W, structurantes)

dédoubler l'axe ferroviaire par un axe bus structurant, et la Province prévoit de développer un chronobus le long de la N5 à l'horizon 2025. L'accessibilité s'en verra donc encore augmentée sur l'axe de la N5.

Modes actifs

De manière générale, il est à noter que l'importance de l'espace dévolu à la voiture dans l'ensemble de la commune, en particulier dans le territoire de référence, impacte la qualité, le confort et la sécurité du parcours piéton et cycliste, ne rendant pas les déplacements agréables et ne les favorisant donc pas.

Bien qu'il existe un réseau cyclable (points nœuds et réseau provincial, qui pointe d'ailleurs la N5 comme voirie à haut potentiel cyclable pour compléter le réseau), il reste très théorique les aménagements (pistes) n'étant que peu présents dans le territoire de référence (la présence de chevrons sur certaines voiries est malgré tout à noter). Le territoire ne propose par ailleurs que peu d'emplacements de stationnement vélo (pour la courte durée), à savoir à la gare, à la maison communale et au centre sportif, et pas de box vélo (pour la longue durée), même à la gare.



Réseau de points nœud en jaune et aménagements et infrastructures cyclistes (pistes et stationnement) en rouge

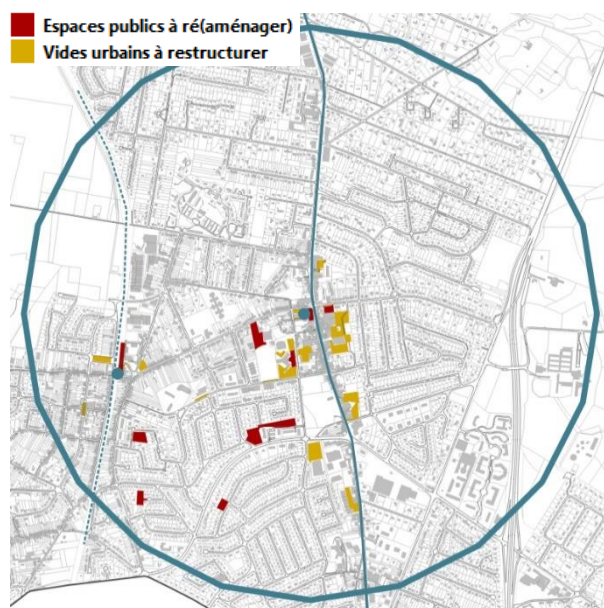
Le territoire de référence, comme la commune de manière plus générale, est par ailleurs référencée dans de nombreux itinéraires, chemins, parcours, balades... entre autres par les instances officielles telles que Waterloo-Tourisme. Ce réseau gagnerait à une amélioration générale des aménagements pour les modes actifs pour en augmenter le confort, ce qui permettrait par ailleurs d'attirer un public plus large et plus hétérogène dans le territoire de référence.

Espace public

De manière générale, l'espace public est d'assez faible qualité sur l'ensemble du territoire de référence :

- partout sur la commune donc sur le territoire de référence, l'espace public est dévolu à la voiture (circulation et stationnement), laissant peu de place et de confort aux modes actifs
- voiries étroites et malgré tout dévolues à la voiture dans le centre historique
- espace public morcelé, réseau d'espaces ouverts déstructurés dans le centre historique
- Au sein du territoire de référence, il n'existe pas vraiment de lieu central, d'espace public « de référence ». Le seul espace qui pourrait être considéré comme tel est le parvis de l'Eglise Saint-Joseph, mais ses aménagements ne marquent pas cette intention

- Dans le centre historique, le long de la chaussée de Bruxelles et à la gare, qui sont des lieux de référence, on observe qu'une large part de l'espace public est utilisé comme zone de stationnement public à l'air libre, bien souvent sans aménagements rendant ces espaces moins impactant au niveau du paysage urbain et de la qualité de l'espace public (arbres, végétalisation...). Les espaces publics sont donc très souvent imperméables et remplis de voitures stationnées ou d'emplacements vides en fonction des heures, ce qui impacte le cadre de vie et rend la déambulation désagréable
- A part sur la chaussée de Bruxelles au niveau du centre historique, qui a été récemment rénovée, les revêtements des trottoirs et des pistes cyclables sont souvent anciens et plus toujours bien entretenus (dalles déchaussées, affaissements, mobilier fonctionnel entravant la circulation (potelets, lampadaires, boîtes électriques...), pas d'abaissement de trottoir aux traversées piétonnes...). Les trottoirs sont parfois très étroits ou inexistant (dans les zones résidentielles, les trottoirs dépendent des propriétés privées et sont donc parfois réduits à des bandes engazonnées).



Espaces publics à ré(aménager) et vides urbains à restructurer

Conclusion

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> . Très bonne accessibilité générale (voiture, TC...) . Existence du réseau cyclable et d'itinéraires de promenades etc. 	<ul style="list-style-type: none"> . Absence d'espace public structurant faisant office de « signal » . Juxtaposition d'espaces publics sans cohérence et peu qualitatifs . Manque de confort piéton et cycliste dans le centre . Omniprésence de la voiture dans le paysage urbain . Peu de stationnement vélo . Profil de voirie étroit ne favorisant pas la place pour les modes actifs
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> . Présence de parkings publics à ciel ouvert de grande taille permettant un réaménagement . Schéma directeur cyclable, pointant la N5 comme voirie à haut potentiel cyclable 	<ul style="list-style-type: none"> . Omniprésence de la voiture dans l'espace public . Habitudes motorisées très ancrées



Combinaison cartographique des lieux présentant des atouts ou opportunités pour la mise en œuvre d'une ZEC pour la thématique « mobilité et espace public ». Il s'agit ici de la superposition des cartes présentées ci-dessus, donc au plus les zones sont « foncées », au plus elles concentrent les raisons d'y mettre en œuvre une ZEC.

C.2. TRANSCRIPTION SPATIALE DES GRANDES OPTIONS RÉGIONALES

Waterloo et plus spécifiquement le territoire de référence, ne sont pas repris explicitement dans les documents régionaux d'orientation. On notera qu'il est repris dans :

- l'aire de développement « métropolitain » (en lien avec Bruxelles) et l'aire de coopération transfrontalière « communauté métropolitaine bruxelloise » ;
- la carte touristique du SDT comme « Ville reconnue comme valant le détour » ;
- le Schéma Régional de Développement Commercial comme une des « Communes irradiantes principales modérées » avec une superficie commerciale par habitat de 2,4 m².

C.3. ANALYSE DE LA PERTINENCE DE LA LOCALISATION DE LA ZONE D'ENJEU COMMUNAL ET CHOIX DES VARIANTES

En combinant, pour toutes les thématiques, les lieux présentant des atouts ou opportunités pour la mise en œuvre d'une ZEC au sein du territoire de référence, on obtient le résultat suivant :

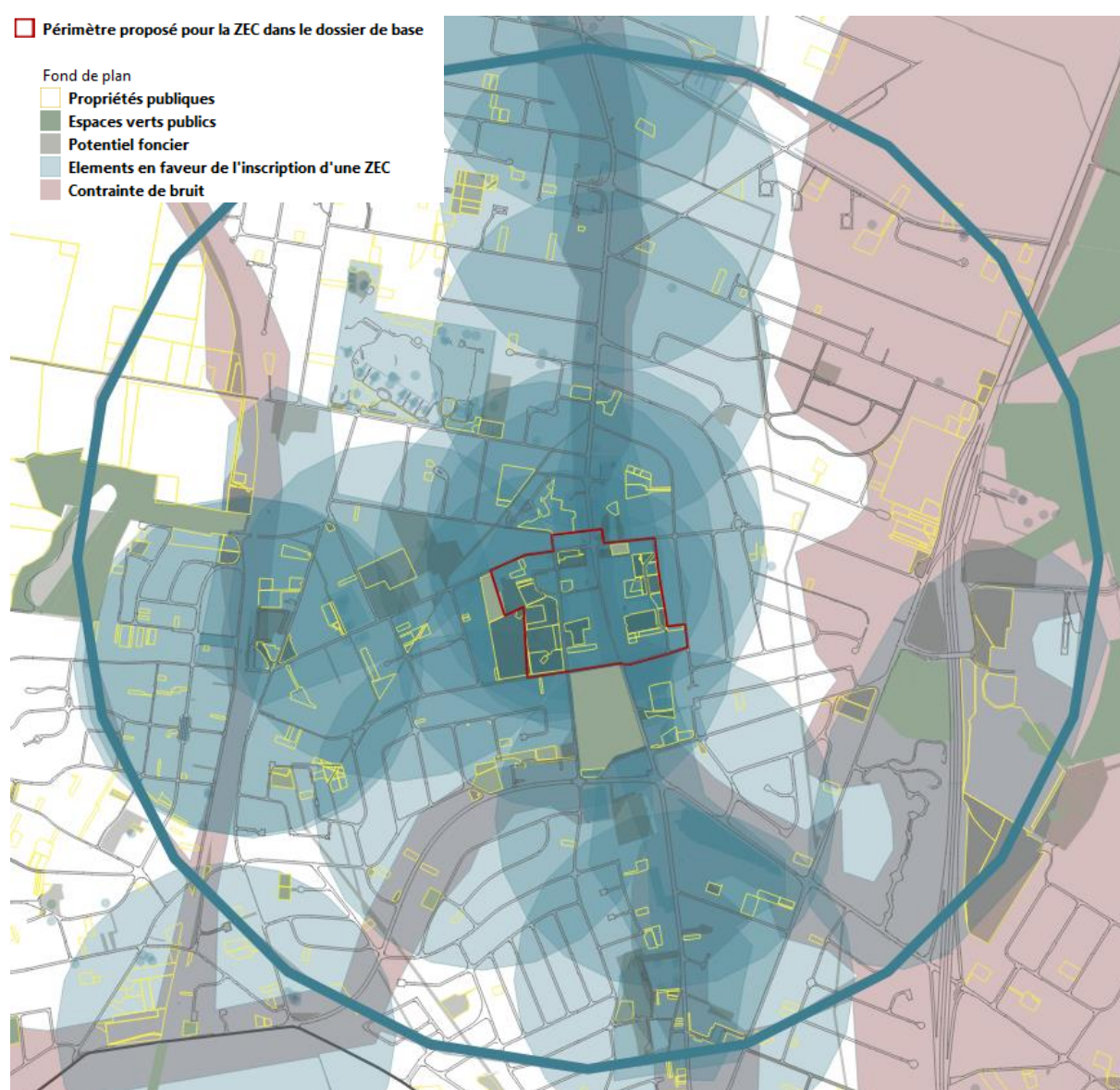


Combinaison cartographique des lieux présentant des atouts ou opportunités pour la mise en œuvre d'une ZEC pour l'ensemble des thématiques. Il s'agit ici de la superposition des cartes présentées ci-dessus, donc au plus les zones sont « foncées », au plus elles concentrent les raisons d'y mettre en œuvre une ZEC.

Au regard des principaux éléments de définition du périmètre d'une ZEC, des besoins identifiés au point B, ainsi que des objectifs poursuivis par la Commune, les critères plus spécifiques de localisation sont les suivants :

- déficit/potential en termes de densification et de réponses aux besoins en logements (quantitativement et qualitativement) tout en préservant les sols et en limitant l'artificialisation de nouveaux terrains (prise en compte des disponibilités foncières, du potentiel de densification, des vides urbains) ;
- déficit/potential de renouvellement urbain, d'amélioration du cœur de ville et de l'identité du centre ;
- déficit/potential en mixité sociale et fonctionnelle ;
- déficit/potential de la qualité du cadre de vie (restructuration des espaces publics et des vides urbains, valorisation des fonctions de séjours et de promenade, valorisation du patrimoine) ;
- bonne desserte en transports en commun pour valoriser les courtes distances et la mobilité durable ;
- déficit/ potential en végétalisation de l'espace public et en développement du réseau écologique.

En combinant ces facteurs ainsi que la contrainte « bruit », qui est la principale dans le territoire de référence, il en résulte la carte suivante :

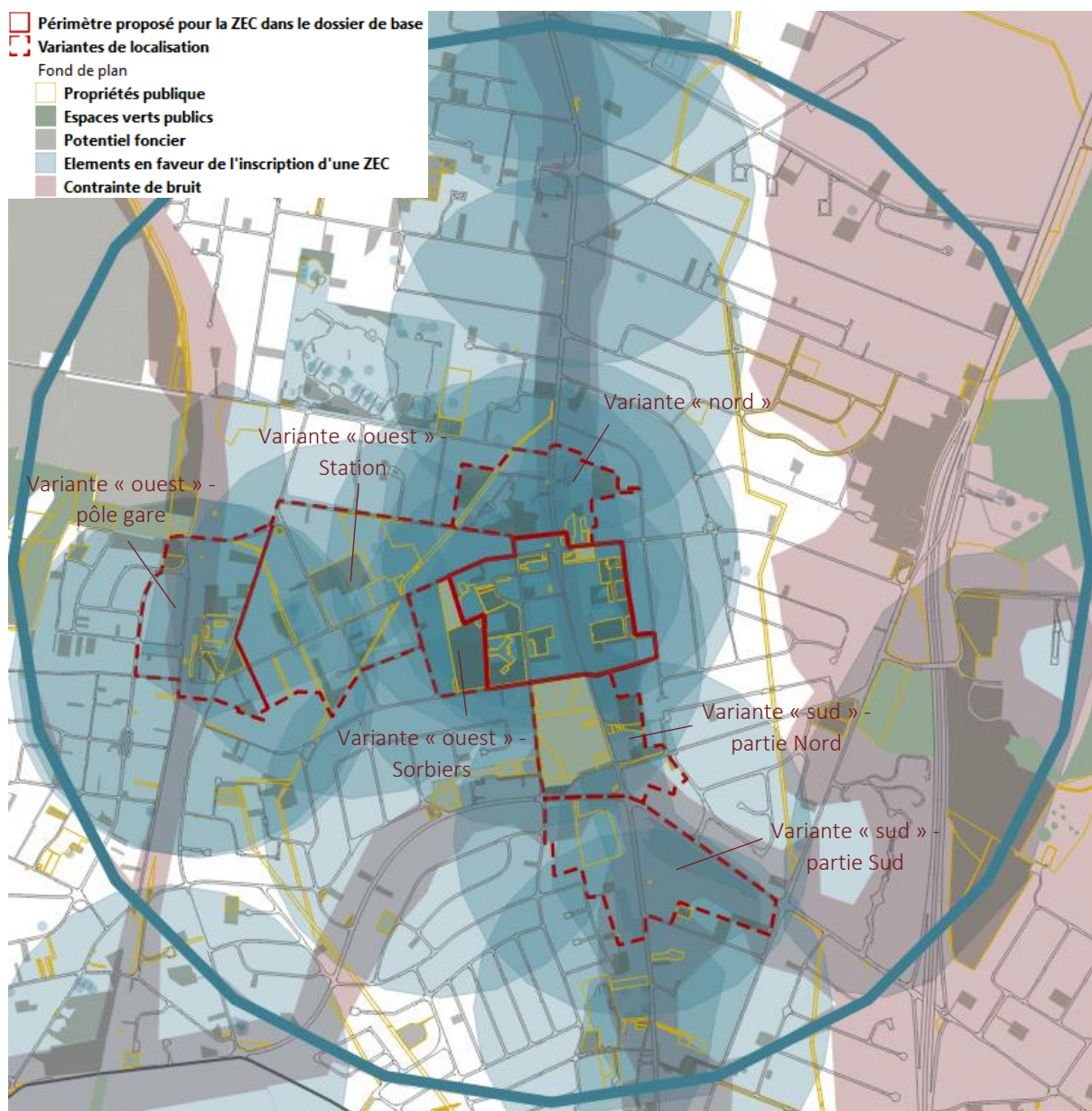


Combinaison cartographique des lieux présentant des atouts ou opportunités pour la mise en œuvre d'une ZEC pour les critères spécifiques de localisation

Dans les deux cas, au regard des conclusions détaillées de chaque thématique et de l'analyse cartographique, il apparaît que la localisation de la ZEC est pertinente mais que le territoire le plus propice à accueillir une ZEC est plus large que celui proposé dans le dossier de base de la ZEC.

Les variantes suivantes de localisation/délimitation de la ZEC font sens :

- extension du périmètre vers l'ouest pour inclure la gare et ses abords, subdivisé en 3 sous-variantes : le pôle de la gare, la rue de la station et ses abords et l'îlot situé entre la ZEC proposée dans le dossier de base et l'avenue des Sorbiers ;
- extension du périmètre vers le nord ;
- extension du périmètre vers le sud, subdivisée en deux sous-variantes : la partie située au nord de la drève Richelle et celle située au sud de cette dernière.



Définition des variantes de localisation de la ZEC

C.4. EVALUATION DES COÛTS ET DES DÉLAIS DE MISE EN ŒUVRE DES COMPOSANTES DE LA DEMANDE ET DES VARIANTES DE LOCALISATION

Afin d'évaluer les **coûts de mise en œuvre**, ont été distingués :

- les terrains publics où un réaménagement de l'espace public serait nécessaire ;
- les terrains publics destinés à être urbanisés ;
- les terrains privés destinés à être urbanisés.

Pour la première catégorie, un coût d'aménagement au m² a été appliqué : 275 €/m² d'espace public à (ré)aménager.

Pour les terrains à urbaniser, un rapport plancher / sol a été appliqué à la superficie au sol afin d'estimer une superficie plancher à construire. Le P/S retenu est de 0,8. Il a été déterminé sur base du contexte urbain de Waterloo et des recommandations du Guide « Habiter en Quartiers Durables »¹⁷ de la Région Wallonne pour les maisons mitoyennes/petits immeubles à appartement.

Il en résulte une superficie plancher à laquelle un coût moyen de construction au m² a été appliqué : 2000 €/m² à construire.

¹⁷<http://www.maisondelurbanite.org/sites/default/files/publications/2011/habiter-en-quartier-durable/fichiers/habiter-en-quartier-durable.pdf>

Le tableau suivant reprend ces coûts estimés pour la ZEC proposée dans le dossier de base (appelée ci-dessous « ZEC ») et les différentes variantes. En ce qui concerne ces variantes, le coût mentionné ne correspond qu'au surplus engendré par l'extension potentielle du périmètre de la ZEC.

		terrains publics à urbaniser	espace public à (ré)aménager	terrains privés à urbaniser	
P/S		0,8		0,8	
€/ m ²		2000	275	2000	
					TOTAL en millions d'€
ZEC du dossier de base		0 m ² 0 €	29000 m ² 7 975 000 €	23000 m ² 36 800 000 €	44,77 m€
Variante nord		0 m ² 0 €	2000 m ² 550 000 €	14000 m ² 22 400 000 €	22,95 m€
Variante sud	Nord	2000 m ² 3 200 000 €	0 m ² 0 €	13000 m ² 20 800 000 €	24,00 m€
	Sud	0 m ² 0 €	0 m ² 0 €	14500 m ² 23 200 000 €	23,20 m€
Variante ouest	Gare	4000 m ² 6 400 000 €	10000 m ² 2 750 000 €	14500 m ² 23 200 000 €	32,35 m€
		12500 m ² 20 000 000 €	0 m ² 0 €	6000 m ² 9 600 000 €	29,60 m€
	Sorbier	0 m ² 0 €	8500 m ² 2 337 500 €	500 m ² 800 000 €	3,14 m€
		TOTAL en millions d'€		29 600 000 €	13 612 500 €
soit		16%	8%	76%	

Ces superficies sont estimées sur base du potentiel identifié pour répondre aux enjeux d'une ZEC, à savoir, les disponibilités foncières actuelles et la nature actuelle des propriétaires. Il ne s'agit donc pas des coûts détaillés de mise en œuvre des options prises dans le dossier de base ou le masterplan.

On observe que, outre la sous-variante ouest « îlot entre ZEC et av. des Sorbiers », les surcoûts engendrés par les différentes extensions de variantes proposées sont similaires. Les différences suivantes sont à noter :

- les (sous-)variantes suivantes concernent principalement des investissements privés : variante nord et variante sud ;
- les (sous-)variantes suivantes concernent autant des investissements privés que publics : ZEC et variante ouest.

Il est à noter qu'à ces coûts s'ajouteront des coûts d'entretien et de gestion (nettoyage, ramassage des déchets...).

En termes de **délais de mise en œuvre**, les éléments suivants peuvent être mis en exergue :

- Dans le périmètre de la ZEC, un projet privé est en cours couvrant toute la partie est de la ZEC. La Commune projette également de déménager l'école pour restructurer l'îlot « Couvent-Chapelle Royale » ;
- Dans le périmètre de la variante « Sud », le projet Redevco est en cours de réalisation et un autre projet vise la réalisation de 60 appartements et 2500 m² de commerces ;
- Dans le périmètre des autres variantes : aucun projet n'est actuellement à signaler dans ces périmètres, ce qui impacte les délais de mise en œuvre.

C.5. SYNTHÈSE : COMPARAISON DES COMPOSANTES DE LA DEMANDE ET DES VARIANTES DE LOCALISATION

Il s'agit d'établir les avantages et les inconvénients de la localisation de la zone d'enjeu communal et des variantes de localisation, notamment pour les éléments suivants :

- les potentialités et contraintes humaines et environnementales majeures du territoire ;
- les options régionales qui s'appliquent au territoire de référence ;
- les critères de localisation (objectifs du conseil communal et conformité aux articles D.II.45 et D.II.47 du CoDT) ;
- les coûts et les délais de mise en œuvre.

Ces éléments peuvent être synthétisés par les critères suivants (voir B2, C2, C3 et C4) :

- déficit/potentiel en termes de densification et de réponses aux besoins en logements (quantitativement et qualitativement) tout en préservant les sols et en limitant l'artificialisation de nouveaux terrains (prise en compte des disponibilités foncières, du potentiel de densification, des vides urbains) ;
- déficit/potentiel de renouvellement urbain, d'amélioration du cœur de ville et de l'identité du centre ;
- déficit/potentiel en mixité sociale et fonctionnelle ;
- déficit/potentiel de la qualité du cadre de vie (restructuration des espaces publics et des vides urbains, valorisation des fonctions de séjours et de promenade, valorisation du patrimoine) ;
- bonne desserte en transports en commun pour valoriser les courtes distances et la mobilité durable ;
- déficit/ potentiel en végétalisation de l'espace public et en développement du réseau écologique ;
- Minimisation des coûts et délais.

La carte suivante reprend ces critères en se concentrant sur ceux qui ne sont pas communs à toutes les zones, à savoir, l'accessibilité en transports en commun et la mixité fonctionnelle et le potentiel en verdurisation qui couvrent tous les périmètres des variantes. Au regard de l'analyse de ces critères, il apparaît que les variantes ouest et sud ne sont homogènes sur tout leur territoire. L'analyse a dès lors été scindée pour chaque sous-variante.

Le tableau de la page suivante reprend une évaluation des (sous-)variantes en fonction de ces critères en vue de mesurer si la (sous-)variante répond « un peu », « moyennement » ou « tout à fait » au critère.

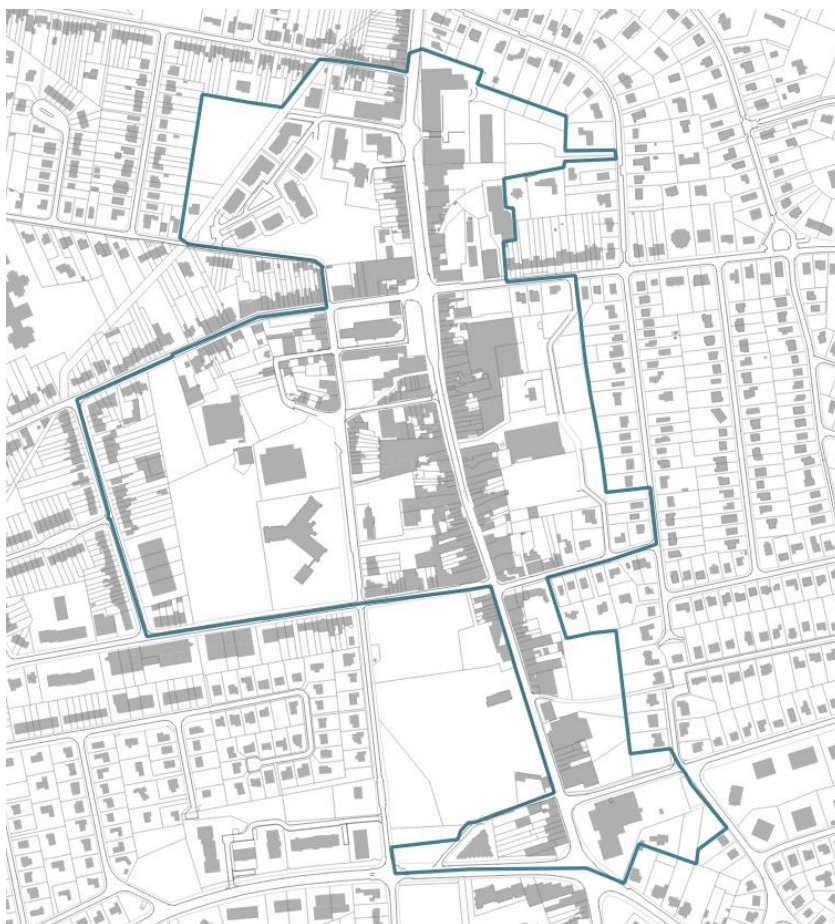
Variantes	Sous-variantes	Densification et besoins en logements	Renouvellement urbain	Amélioration du cadre de vie	Délais de mise en œuvre	Coûts
Périmètre ZEC		Déficit de densité et nombreuses disponibilités foncières ou vides urbains à restructurer	Centre historique et concentrant les principaux équipements et services communaux	Nombreux espaces publics, vides urbains et patrimoine à valoriser	Projet privé couvrant toute la partie est en attente d'approbation de la ZEC – projet public de déménagement de l'école	Investissements privés et publics
Variante « Extension ouest »	Pôle gare	Déficit de densité moins marqué, potentiel foncier important	La place de la gare est un second pôle important à valoriser	Nombreux espaces publics, vides urbains à valoriser	Pas de projets connus	Investissements privés et publics
	Station	Déficit de densité moins marqué, potentiel foncier moindre	Enjeu moins marqué, moins d'éléments identitaires	Pas d'espace public polarisant	Pas de projets connus	
	Sorbiers	Déficit de densité, potentiel foncier	Allée J. Poelaert et équipements importants	Allée J. Poelaert et abords terrains sport à revaloriser	Pas de projets connus	
Variante « Extension sud »	Partie nord	Déficit de densité, potentiel foncier plus important	Proximité du centre et parc communal, présence de l'académie	Présence du parc mais dont l'enjeu de revalorisation est moins marqué, vides urbains à revaloriser	Projet de construction de 60 appartements et surfaces commerciales (en projet)	Investissements principalement privés
	Partie sud	Déficit de densité, potentiel foncier moindre	Enjeu moins marqué, moins d'éléments identitaires mais entrée de ville	Nombreux vides urbains impactant le cadre de vie	Projet de restructuration de la place Richelle en cours	
Variante « Extension nord »		Déficit de densité et nombreuses disponibilités foncières ou vides urbains à restructurer	Proximité du centre et entrée de ville	Vides urbains et propriétés publiques à valoriser	Pas de projets connus	Investissements principalement privés

Au regard de ce tableau, les conclusions suivantes peuvent être tirées :

- Le périmètre de la ZEC selon le dossier de base répond effectivement aux critères pour la localisation de la ZEC ;
- Les caractéristiques des sous-variantes de la rue de la Station (variante ouest) et de la partie sud de l'extension sud n'en font pas des variantes pertinentes à étudier pour l'inscription de la ZEC ;
- La sous-variante du pôle de la gare (variante ouest) présente certaines caractéristiques favorables à l'inscription d'une ZEC mais ne présente pas de déficit de densité ni de facilité de mise en œuvre. Par ailleurs, elle est séparée du périmètre de la ZEC présenté au dossier de base par la sous-variante de la rue de la Station dont l'intérêt pour l'inscription d'une ZEC est moindre (voir ci-dessus) ;
- Les (sous-)variantes « partie nord » de l'extension sud, « Nord » et « îlot entre ZEC et av. des Sorbiers » présentent des caractéristiques intéressantes pour l'inscription d'une ZEC. Elles sont par ailleurs directement limitrophes au périmètre de la ZEC du dossier de base et forment un ensemble continu et cohérent avec ce dernier. Il serait donc pertinent d'élargir le périmètre à ces zones.

Le périmètre le plus pertinent pour l'inscription d'une ZEC au regard de toutes les analyses faites ci-avant comprend donc le périmètre de la ZEC du dossier de base étendu vers le nord, vers le sud jusqu'à la drève Richelle et vers l'ouest jusqu'à l'avenue des Sorbiers.

Il est à noter que l'intégration du parc Communal dans le périmètre de la ZEC impliquerait son inscription dans une zone urbanisable au Plan de Secteur, alors qu'il est actuellement repris en zone de parc et est donc protégé de toute urbanisation. Etant donné son rôle tant en termes de qualité de cadre de vie qu'en termes de réseau écologique, cette protection réglementaire de toute urbanisation doit être préservée. Il convient donc d'exclure le parc du périmètre de la ZEC.



Définition du périmètre le plus pertinent pour l'inscription d'une ZEC à Waterloo (BRAT, 2020)

CONCLUSION DE LA PHASE I

Les besoins/constats suivants ont été identifiés à l'échelle communale :

- comme partout en Belgique, la population augmente et de nouveaux logements devront être produits dans la commune ;
- la population évolue (composition et taille des ménages) et vieillit, ce qui implique un besoin de diversification dans les types de logements (plus petits, permettant de rester à domicile le plus longtemps possible, à proximité des équipements et services...);
- les tendances politiques visent à ralentir l'imperméabilisation des territoires, ce qui est un réel enjeu à Waterloo, très imperméable ;
- le Brabant Wallon présente des terres agricoles de grande valeur qu'il convient de protéger ;
- la commune est très bien desservie en équipements d'ampleur et ne présente pas de besoins en la matière ;
- les zones d'activités économiques non encore mises en œuvre sont mal situées et non encore urbanisées (terres arables de qualité). Par ailleurs, il n'existe pas de réels besoins à ce propos ;
- il n'existe pas de « centre identitaire » à Waterloo ni d'espace public polarisant qui marque le centre et permet le rassemblement, le séjour ou d'autres fonctions sociales dans l'espace public ;
- le type d'urbanisation dominant à Waterloo et l'aménagement des espaces publics en général incite au « tout à la voiture » et porte préjudice à la qualité du cadre de vie.

A l'échelle communale, l'enjeu est dès lors de répondre aux besoins quantitatifs et qualitatifs en logements tout en limitant la poursuite de l'imperméabilisation des territoires et en développant une mixité fonctionnelle selon les principes de la « ville courtes distances » (prévoir des activités économiques, commerciales et des petits équipements intégrés dans le tissu urbain). L'amélioration du cadre de vie et la création d'un véritable « centre » constituent également des enjeux majeurs pour Waterloo.

Ces besoins répondent parfaitement à la définition et aux objectifs poursuivis par le CoDT pour l'inscription d'une zone d'enjeu communal (ZEC).

Au sein de la commune, un territoire de référence a été défini comme étant la zone la plus propice pour inscrire cette ZEC. Ce territoire présente globalement :

- un déficit en termes de densité concentré essentiellement autour de la Chaussée de Bruxelles ;
- un déficit de qualité de cadre de vie (espaces publics de faible qualité, « tout à la voiture », pas d'espace public de référence, peu d'espaces verts accessibles au public, pas de mise en valeur du maillage vert...);
- de nombreux logements vides au-dessus des commerces et un potentiel foncier mobilisable avec des parcelles plus nombreuses et plus grandes ainsi qu'une maîtrise du foncier plus importante dans le centre historique ;
- une vitalité commerciale importante et qualitative, diversifiée en type et en forme ;
- un potentiel intéressant pour répondre aux besoins identifiés d'un point de vue fonctionnel et social (diversification des typologies de logements, réponse aux besoins en petits équipements, etc.), surtout dans les zones les mieux desservies en transport en commun.

Le territoire de référence identifié présente toutefois des disparités et des points forts/faibles au regard de la mise en œuvre d'une ZEC. Il a dès lors été analysé en détail sous le prisme de ses caractéristiques humaines et environnementales, de ses contraintes et de son potentiel.

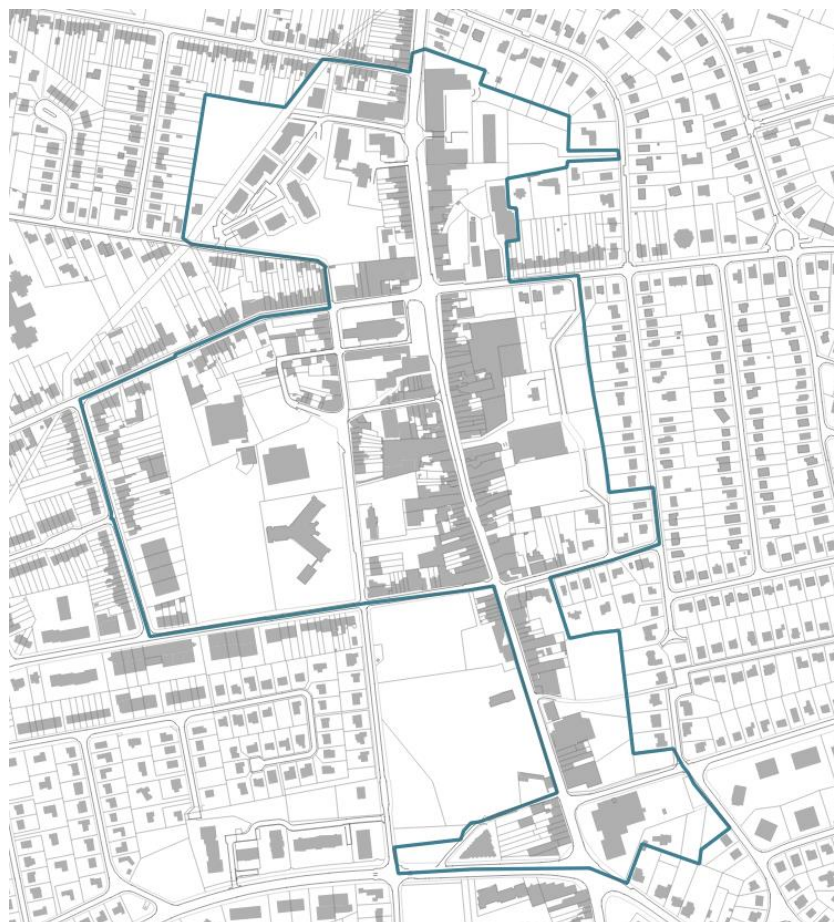
Il résulte de cette analyse l'identification de plusieurs variantes de localisation de la ZEC. Chaque variante a été analysée selon les avantages et les inconvénients qu'elle présente, notamment pour les éléments suivants :

- les potentialités et contraintes humaines et environnementales majeures du territoire ;
- les options régionales qui s'appliquent au territoire de référence ;

- les critères de localisation (objectifs du conseil communal et conformité aux articles D.II.45 et D.II.47 du CoDT) ;
- les coûts et les délais de mise en œuvre.

Au regard de toutes ces analyses, les conclusions suivantes peuvent être tirées :

- il est tout à fait pertinent d'inscrire une ZEC dans le centre de Waterloo ;
- le périmètre de la ZEC défini dans le dossier de base répond aux éléments cités ci-dessus ;
- il semble cependant opportun d'élargir ce périmètre au nord et au sud pour tirer parti des points forts de ces extensions pour répondre aux enjeux locaux dans le cadre de l'inscription d'une ZEC.



*Définition du périmètre le plus pertinent pour l'inscription d'une ZEC
à Waterloo (BRAT, 2020)*