COMMUNE DE

WATERLOO

SEANCE DU 20-07-2026
PROCES-VERBAL
07/2026

PRESENTS : Madame Florence Reuter, Bourgmestre-Présidente ;

Madame Aisling D'Hooghe, Monsieur Cédric Tumelaire, Madame Catherine Detry, Monsieur Brian Grillmaier, Madame Célinie Leman-Brabant, Madame Bernadette Delange-Raeymaekers, Echevin(e)(s) ;

Monsieur Raphaël Szuma, Président du C.P.A.S. ;

Monsieur Etienne Verdin, Monsieur Marc Vanrysselberghe, Monsieur Jean-Michel Cassiers, Madame Fiorella Iezzi, Madame Maria-Pia Janssens, Monsieur Philippe Hermant, Madame Coralie Van Bever, Monsieur Alexis Verheyen, Monsieur Antoine Peel, Monsieur Frédéric Bettens, Monsieur Corentin Choufani, Monsieur Claude Hautain, Madame Martine Vanhoegaerden, Madame Nathalie Piquin, Monsieur Pédro De Miranda, Madame Catherine Coremans, Conseiller(e)s.

Monsieur Fernand Flabat, Directeur général.

ABSENT(S) (EXCUSE(E)(S)) : Monsieur Charles Sohet, Président;

Madame Bénédicte Colla-Vander Borght, Madame Cindy Dequesne, Monsieur Jean Ruwet, Monsieur Sébastien Willems, Monsieur Adrien Lecomte, Madame Aimée Chantal Rulinda Nyirarukundo, Conseiller(e)s.

En application des dispositions de l'article 40 du Règlement d'ordre intérieur, Madame la Présidente tire au sort le nom du conseiller communal qui sera appelé à voter, le premier, lors des appels nominaux, au cours de la présente séance.

Le sort désigne Madame Maria-Pia Janssens, Conseillère communale.

En début de séance, la Présidente de séance demande l'accord pour l'ajout d'un point en séance à la demande du Collège qui prendra le numéro 13 au PV.

La demande est acceptée à l'unanimité pour l'ajout du point.

Le CONSEIL COMMUNAL est légalement réuni à 18h33 et procède à l'examen des points mentionnés ci-après.

SÉANCE PUBLIQUE

Entrée en séance de Monsieur Alexis Verheyen, Conseiller communal.

1. Secrétariat général - Droit d'interpellation des citoyens - Question au Conseil communal.

Le CONSEIL COMMUNAL,

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

Considérant que tout habitant de la commune dispose d'un droit d'interpeler directement le Collège communal en séance publique du Conseil communal ;

Considérant le courrier électronique, daté du 14 juin 2026, adressé à Madame la Bourgmestre, émanant de [redacted];

Considérant que cette demande est introduite par une seule personne ;

Que cette personne est une personne physique de 18 ans accomplis inscrite au registre de la population de la commune ;

Considérant la question posée relève de la compétence du Collège communal, est à portée générale; n'est pas contraire aux libertés et aux droits fondamentaux; ne porte pas sur une question de personne ; ne constitue pas des demandes d'ordre statistique; ne constitue pas des demandes de documentation; n'a pas pour unique objet de recueillir des consultations d'ordre juridique ;

Considérant que la demande est parvenue entre les mains de Madame la Bourgmestre au moins 15 jours francs avant le jour de la séance où l'interpellation sera examinée ;

Considérant que l'interpellation est libellée de manière à indiquer clairement la question posée, et préciser les considérations que le demandeur se propose de développer ;

Vu la décision du Collège communal du 19/06/2026 de déclarer recevable l'interpellation adressée à l'Administration le 14 juin 2026 par [redacted];

Vu l'invitation faite à [redacted] d'interpeler le Collège communal lors de la séance publique du Conseil communal du 20/07/2026;

ENTEND [redacted]

La réponse de Madame Reuter est annexée à la présente délibération.

La réplique de [redacted] est annexée à la présente délibération.

---

2. Procès-verbal - Assemblée n°6 du 29 juin 2026 - Approbation.

Le CONSEIL COMMUNAL,

Vu le procès-verbal de l'Assemblé n° 6 du 29 juin 2026;

APPROUVE A L'UNANIMITE

Le procès-verbal de l'Assemblé n° 6 du 29 juin 2026;

---

3. Travaux - Propriété communale - Espace culturel - Recherche d'un nouvel immeuble - Immeuble sis Boulevard Henri Rolin n° 2 - Projet d'acquisition pour cause d'utilité publique - Offre d'achat - Approbation.

Le CONSEIL COMMUNAL,

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation ;

Vu la Circulaire du 20 juin 2024 relative aux opérations patrimoniales des pouvoirs locaux ;

Considérant que la bibliothèque communale est actuellement implantée dans un bâtiment communal situé à Waterloo, rue François Libert n°44 ;

Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment vétuste et dont les équipements et performances techniques ne répondent plus aux standards de qualité actuels ;

Que la performance énergétique de ce bâtiment est faible, eu égard à son ancienneté, ce qui signifie que l'occupation et l'exploitation de ce bâtiment génère des charges et coûts importants, et ce dans un contexte de grande incertitude quant à l'évolution du coût de l'énergie ;

Qu'en outre, il s'agit d'un bâtiment d'une surface et dont la configuration ne permettent pas d'étendre les activités de la bibliothèque à d'autres activités culturelles et ludiques annexes ;

Considérant qu'en juin 2020, l'occupation du bâtiment a été interdite, en raison de désordres affectant la stabilité de ce bâtiment ;

Qu'en juillet 2020, [redacted], ingénieur des travaux, a effectué des investigations relatives à ce bâtiment ;

Que par délibération du 6 juillet 2020, le Collège prenait acte du résultat de ces investigations qui révélaient des désordres importants, au niveau de la charpente, et des risques en termes de sécurité des occupants ;

Que suite à l'exécution de travaux de stabilisation provisoire, par délibération du 28 septembre 2020, le Collège a décidé d'interdire l'accès au dernier niveau du bâtiment ;

Considérant que le coût d'une rénovation de ce bâtiment engendrerait des frais importants qui ne seraient pas proportionnés, eu égard au fait que, comme exposé, ce bâtiment ne permet plus de répondre aux besoins de la Commune, en termes de surface et de polyvalence ;

Considérant que face à ces constats, le Collège a estimé qu'il serait opportun d'envisager une option alternative à la rénovation du bâtiment de la bibliothèque communale et consistant en l'acquisition d'un bâtiment neuf d'une plus grande superficie ;

Considérant que ce nouveau bâtiment pourrait accueillir, entre autres, la bibliothèque communale, ainsi que d'autres activités culturelles et ludiques ouvertes au public ;

Considérant qu'un tel projet, implanté en centre-ville, participerait à la réalisation des objectifs de la Commune consistant en le réaménagement et le renforcement de l'attractivité du centre-ville, en y implantant un équipement contribuant à la diversification des fonctions et au renforcement de l'offre, en termes de services publics à vocation culturelle ;

Que les caractéristiques techniques d'un bâtiment neuf permettraient également de disposer d'un bâtiment de qualité, conforme aux standards actuels et ayant une performance énergétique élevée, qui permettrait de réaliser au fil des ans, des économies substantielles en termes de consommations d'énergie ;

Vu la délibération n° 104 du Collège prise en séance du 31 janvier 2025, concernant la recherche d'un nouvel immeuble pour une nouvelle bibliothèque communale ;

Vu la délibération n° 81 du Collège prise en séance du 27 juin 2025, concernant la présentation du rapport du géomètre-communal ;

Vu le rapport du géomètre-communal en date du 23 juin 2025 ;

Considérant qu'en date du 17 octobre 2025, par courriel, [redacted] représentant la société EAGLESTONE, a fait une proposition de vente de la partie de l'immeuble de bureau sis au Boulevard Henri Rolin n° 2 (le « Bien »), pour une surface de 1109m², à l'état de finition "semi-fini", pour un prix de 4.458.616€ TVAC ;

Vu la délibération n°93 du Collège prise en séance du 5 décembre 2025, concernant la présentation de cette proposition de vente du Bien ;

Vu le descriptif commercial des bureaux reprenant l'état des finitions "semi-fini" ;

Vu le rapport d'expertise de la géomètre-expert [redacted] en date du 10 décembre 2025 ;

Considérant que la géomètre-expert [redacted] a évalué le Bien comme suit :
1. Valeur vénale en vente libre, 2.500.000€ ;
2. Après travaux prévus à la vente, 3.100.000€ ;
3. après travaux d'aménagement, 3.600.000€ ;

Vu la délibération n°9 du Collège prise en séance du 29 décembre 2025, concernant le rapport d'expertise de la géomètre-expert [redacted] ;

Vu la délibération n°10 du Collège prise en séance du 29 décembre 2025, chargeant le directeur général, monsieur Fernand FLABAT, et les gestionnaires patrimoine de prendre contact avec le représentant de la société Eaglestone afin d'entamer des discussions sur la proposition de vente du Bien, et ce sur la base du rapport d'estimation de la géomètre-expert [redacted] ;

Vu la délibération n°89 du Collège en séance du 19 décembre 2025, concernant l'attribution de marché public sur la désignation d'un notaire dans le cadre des transactions immobilières ;

Considérant que ce marché public a été attribué à l'étude notariale My Not srl ;

Considérant que ce marché public de notaire permet à l'administration de faire réaliser des estimations de biens ;

Vu la délibération n°102 du Collège prise en séance du 23 janvier 2026, concernant l'évaluation de la Notaire [redacted] de l'étude My Not, de l'immeuble sis Boulevard Henri Rolin nr 2 ;

Vu l'évaluation réalisée par la notaire [redacted] (My Not SRL) en date du 15 janvier 2026 ;

Considérant que le Notaire [redacted] a estimé le bien pour un montant compris entre 2.500.000€ et 2.700.000€ ;

Vu le courriel de [redacted] datant du 20 février 2026, concernant une nouvelle proposition de vente du Bien pour un prix de 3.264.750€ TTC (TVA à 21%) et hors droit d'enregistrement sur la quotepart terrain et hors frais de raccordement ;

Vu la délibération n°80 du Collège en séance du 3 avril 2026, concernant l'état des négociations auprès de la société Eaglestone ;

Considérant que dans sa décision du 3 avril 2026, le Collège a :

"1. Pris connaissance de l'état des négociations entamé par le Directeur général, Monsieur Fernand FLABAT ;
2. Pris connaissance de la proposition financière de la société Eaglestone au montant de 3.264.750,00 € TVAC et hors frais sur la quotepart terrain, hors frais de notaire et hors frais de raccordement ;
3. Pris connaissance qu'en cas de volonté d'acquisition de ce bien, la Commune devra préalablement introduire les permis d'urbanisme nécessaires pour le changement d'affectation de l'immeuble de bureau en équipement de service public (bibliothèque), ou, à tout le moins, inclure cet élément dans les conditions suspensives ;
4. Pris connaissance de documents que le promoteur devait encore communiquer ;
5. A chargé les gestionnaires patrimoine d'interroger l'étude des notaires My Not sur la possibilité de réduction des frais d'enregistrement pour la partie terrain, au taux de 0% pour cause d'achat pour cause d'utilité publique, conformément à l'article 161, 2° du Code des droits d'enregistrement ;
6. A chargé les gestionnaires du patrimoine d'interroger l'étude des notaires My Not pour la réalisation d'une nouvelle estimation du bien, suite à l'évolution des négociations et du cahier des charges des finitions et des travaux à prévoir en supplément ;
7. Pris connaissance que dans l'état actuel des négociations et des documents communiqués, il n'est pas possible pour les services d'établir le coût global de ce projet d'acquisition ;
8. A chargé les gestionnaire patrimoine de transmettre au collège l'ensemble des documents énoncés aux articles 4, 5, 6 et 7 de la présente délibération, dès réception de l'ensemble des pièces, afin d'en prendre connaissance de la suite à donner à ce dossier ;
9. A chargé le Directeur général de présenter au Collège une note détaillée et chiffrée, concernant les aménagement à prévoir, ainsi que le mobilier pour l'aménager et un relevé du mobilier existant qui pourrait être réutiliser" ;

Vu la délibération n°76 du Collège en séance du 19 juin 2026, concernant l'ensemble des réponses à communiquer au Collège suite à la décision du 3 avril 2026 ;

Considérant que Maître [redacted] confirme que la quotepart terrain pourra être acquise au taux réduit de 0% en matière de droits d'enregistrement (sur le montant de 875.000,00 €), s'agissant d'une acquisition pour cause d'utilité publique ;

Vu le nouveau rapport d'estimation dressé par Maître [redacted] en date du 24 avril 2026, fixant la valeur du Bien entre 2.800.000,00 € et 3.100.000,00 €, hors frais (voir annexe n°1) ;

Vu les échanges avec [redacted], représentant de la société Eaglestone, concernant la transmission des documents précédemment énumérés dans la délibération du 3 avril 2026 ;
Considérant que [redacted] a transmis l'ensemble des documents manquants ;

Considérant que, dans sa décision du 3 avril 2026, le Collège a chargé le Directeur général de présenter une note détaillée et chiffrée concernant les aménagements à prévoir, ainsi que le mobilier à acquérir, et de dresser un relevé du mobilier existant susceptible d'être réutilisé ;

Vu le courriel de 11 juin 2026 de [redacted] responsable de la bibliothèque communale, concernant l'inventaire du mobilier existant ainsi que des livres ;

Vu l'inventaire des livres de la bibliothèque communale ;

Vu l'inventaire du mobilier de la bibliothèque communale ;

Vu la note détaillée et chiffrée établie, à la demande du Directeur général, par le Pôle Bâtiment ;

Considérant que cette note détaillée et chiffrée fixe le montant des travaux d'aménagement et d'achat du mobilier à 690.103,10 € HTVA à 21% (voir annexe n°2);

Vu le permis d'urbanisme intégré délivré le 13 juin 2022 à la demande des sociétés BEMAP IMMO et D-IMMO, portant sur la démolition de bâtiments existants et la construction d'un ensemble immobilier comprenant 8 commerces, 45 logements, des bureaux ainsi qu'un parking souterrain, sis chaussée de Bruxelles n° 318-320 et boulevard Henri Rolin n° 2-4 ;

Vu l'engagement de cession conditionnée de la société BEMAP IMMO en date du 10 juin 2022, dans le cadre du permis intégré, pour la cession à titre de charge d'urbanisme, d'une surface de bureau de 107m², à l'état casco (gros œuvre fermé) ;

Vu le courriel de la société BEMAP IMMO en date du 28 février 2023, confirmant que le montant de la valeur de la charge d'urbanisme est fixé à 275.000,00€ ;

Vu la délibération n°45 en séance du Conseil communal du 14 novembre 2022, concernant la vente de la mitoyenneté du mur chaussée de Bruxelles n°320, pour un montant de 100.000,00 € ;

Considérant que la vente de la mitoyenneté du mur de l'ancien immeuble n°320 chaussée de Bruxelles n'est toujours pas intervenue ;

Considérant que la déduction de la charge d'urbanisme d'un montant de 275.000,00 € HTVA et la vente de la mitoyenneté du mur sis Chaussée de Bruxelles n°320 pour un montant de 100.000,00 € seront portés en déduction du prix final sous réserve de l'acceptation de l'offre par le vendeur ;

Considérant que, dans sa décision du 19 juin 2026, le Collège a demandé aux gestionnaires du patrimoine de faire établir, par l'étude notariale My Not, une offre d'achat tenant compte des conditions suspensives relatives à l'obtention d'un permis d'urbanisme pour le changement d'affectation de l'immeuble (de bureaux vers bibliothèque), ainsi qu'à l'absence de tout recours administratif éventuel ;

Considérant le courriel de la Maître [redacted] en date du 25 juin 2026, concernant l'offre d'achat conditionnée ;

Vu le projet d'offre d'achat dressée par Maître [redacted] (voir annexe n°3) ;

Vu les conditions suspensives reprises dans la présente offre ;

Vu la délibération n°8 du Collège prise en séance du 10 juillet, relative à la prise d'acte de l'offre d'achat d'acquisition ;

Vu la dernière proposition communiquée par la société Eaglestone, le 7 juillet 2026 (voir annexe n°4) ;

Considérant que, dans cette offre, le prix proposé (HTVA et hors frais) est de : 875.000 € pour la quote-part terrain + 1.975.000 € pour les constructions : soit 2.850.000 € ;

Que le prix global est donc ventilé comme suit :
-Quote-part terrain : 30,70% ;
-Constructions : 69,30% ;

Considérant que ce prix est conforme à l'estimation de Maître [redacted] en date du 24 avril 2026 et fixant la valeur du Bien entre 2.800.000,00 € et 3.100.000,00 €, hors frais ;

Considérant que, selon cette offre et les éléments précités, le coût global d'acquisition du Bien se décomposerait comme suit :

-Quote-part terrain :
oPrix selon offre : 875.000 € ;

oDroits d'enregistrement sur quote-part terrain : 0 € (acquisition pour cause utilité publique) ;
-Constructions :
oPrix selon offre : 1.975.000 € HTVA ;
oPrix TVAC : 2.389.750 € TVAC ;
Que le coût d'acquisition du Bien serait donc de : 875.000 € (QP terrain) + 2.389.750 € (constructions) : 3.264.750 € (hors frais de notaire, frais de raccordement, travaux à charge acquéreur et mobilier) ;
Que la charge d'urbanisme valorisée à 275.000 € pourra être déduite de ce montant ;
Que le prix serait donc de 2.989.750 € ;

Considérant qu'eu égard aux éléments précités repris dans la présente délibération, il convient de prendre également en considération le coût des travaux d'aménagement et du mobilier : 690.103,10 € HTVA, soit 835.024,75 € TVAC ;

Considérant que le coût global de l'opération projetée serait donc de 3.824.774,75 € (hors frais de notaire et hors frais de raccordement) ;

Considérant que le coût pourrait être financé partiellement par le prix de cession de la mitoyenneté du mur, soit 100.000 € ;

Vu l'avis de légalité favorable rendu par le Directeur financier, [redacted] en date du 09 juillet 2026 (voir annexe n°5) ;

Vu la délibération n°19 prise en séance du Conseil communal du 29 juin 2026, concernant la prise d'acte du Plan Stratégique Transversal Initial (PST) ;

Considérant que ce Plan Stratégique Transversal reprend en fiche n°30 (page 49-50), l'acquisition d'un nouveau bâtiment pour y installer un pôle culturel comprenant la bibliothèque communale et le Centre culturel. Idéalement, le bâtiment devra comprendre une série de salles de réunion permettant d'organiser des réunion et activités diverses (expos, ateliers créatifs, etc.) ;

Considérant que l'acquisition de ce bâtiment ne se limite pas à accueillir uniquement une bibliothèque mais permettra de développer un nouvel espace culturel regroupant les actuels services de la bibliothèque et de l'Espace Bernier en vue de développer de nouvelles stratégies collaboratives et transversales entre les différents acteurs culturels ;

Considérant que le bâtiment faisant l'objet de la présente offre permet de par sa configuration de disposer d'un espace polyvalent et adaptatif répondant aux besoins actuels et futurs d'un pôle culturel ;

Considérant que ce changement de nom du projet ne remet nullement en cause les différentes délibérations et estimations qui ont été approuvées et/ou réalisées sous la dénomination "bibliothèque communale", vu que ces dernières concernaient le bâtiment et pas sa destination en tant que telle ;

Vu le rapport rédigé en date du 31 mai 2026 par le Directeur du Pôle Bâtiments Publics relatif à la réévaluation de l'état du bâtiment de la bibliothèque communale de Waterloo, rue François Libert 44 ;

Considérant que la bibliothèque communale est actuellement installée dans des locaux devenus inadaptés aux besoins actuels du service, tant en raison de leur configuration, de leur superficie que de leurs contraintes fonctionnelles, ainsi qu'il ressort des différents rapports et analyses déjà versés au dossier ;

Considérant que le parc immobilier est vieillissant, très vieillissant, et les frais de mise en conformité, d'isolation et de rénovation sont conséquents ;

Considérant que l'actuelle bibliothèque est un ancien bâtiment datant des années 80 (maison témoin TPALM), vétuste, qui ne convient plus à la fonction et dont la stabilité n'est plus assurée et que sa rénovation n'est pas

envisageable comme déjà précisé ci-dessus ;

Considérant que les autres bâtiments qui abritent des activités culturelles et éducatives sont également très anciens : l'académie de musique, chaussée de Bruxelles, le Royal Syndicat d'initiative, l'espace Bernier (centre culturel) ;

Considérant que tous ces bâtiments doivent faire l'objet d'une véritable stratégie immobilière afin de préparer l'avenir et que certains ne méritent pas une rénovation tant ils sont en mauvais état ;
Considérant la nécessité d'optimiser l'utilisation des bâtiments, tant d'un point de vue financier qu'énergétique ;

Considérant qu'il est dès lors nécessaire, afin d'assurer la continuité et le développement du service public de lecture, d'acquérir un nouvel immeuble permettant d'accueillir durablement la bibliothèque communale dans des conditions répondant aux besoins de la population et aux exigences actuelles en matière d'accessibilité, de fonctionnalité et de qualité des espaces ;

Considérant que l'immeuble situé boulevard Henri Rolin n° 2 présente des caractéristiques répondant aux besoins de la Commune, notamment au regard de sa superficie, de sa localisation, de son accessibilité, de sa configuration et de son potentiel d'aménagement ;

Considérant que les surfaces disponibles permettent la réalisation du projet communal, comprenant notamment les espaces destinés à l'accueil du public, aux collections, aux espaces de consultation et d'animation, aux bureaux du personnel, aux locaux techniques ainsi qu'aux espaces de stockage, conformément aux besoins identifiés par les services communaux ;

Considérant que la Commune a examiné les possibilités d'acquisition d'autres immeubles susceptibles de répondre à ces besoins ;

Considérant que le bâtiment est situé en plein coeur de la Commune et qu'il se compose de deux grands plateaux permettant de l'aménager selon les besoins des activités culturelles de Waterloo ;

Considérant qu'il peut accueillir à la fois l'espace bibliothèque pour la jeunesse et le prêt de livres, mais également des activités telles que des ateliers d'écritures ou des ateliers créatifs mais qu'il offre aussi un espace d'exposition qui commencerait dès le rez-de-chaussée, des salles de réunions et les bureaux destinés à la fois aux employés de la bibliothèque et à ceux du centre culturel ;

Considérant que l'acquisition de ce bâtiment permet de développer un véritable pôle culturel, modulable dans son aménagement, moderne, en plein coeur de la commune, juste en bordure du parc communal ;

Considérant que le déménagement de l'Espace Bernier permettrait d'y installer une implantation de l'académie afin de la rapprocher de l'autre site situé rue François Libert, ce qui serait plus pratique et moins dangereux pour les enfants, tant en permettant de libérer l'implantation de la chaussée de Bruxelles ;

Considérant que le réaménagement de l'actuel Espace Bernier en Académie permettrait également d'abriter la chorale waterlootoise "Les Pastoureaux", en dehors des heures des activités de l'académie ;

Considérant que cette opération permettrait une meilleure utilisation de nos locaux en se séparant des bâtiments peu fonctionnels et énergivores au profit de nouveaux bâtiments ou de bâtiments rénovés répondant aux nouvelles exigences énergétiques ;

Considérant que l'acquisition de ce nouveau bâtiment (comme ce fut le cas pour la police à l'Office Park, par exemple), combinée à la vente de bâtiments plus anciens n'appauvrit pas le parc communal mais permet de l'enrichir en offrant un nouveau pôle culturel à l'entrée de l'hyper centre de Waterloo, à un endroit stratégique ;

Considérant que l'achat de ce nouveau bâtiment constitue donc un pas supplémentaire vers le renouvellement du

parc immobilier communal dans le cadre d'une stratégie basée sur une utilisation rationnelle, fonctionnelle et moins énergivore de nos bâtiments ;

Considérant qu'un immeuble situé Drève Richelle avait notamment fait l'objet d'une analyse ;

Considérant, en outre, que cet immeuble a, depuis lors, été vendu et ne constituait dès lors plus une alternative envisageable ;

Considérant que les annexes suivantes sont jointes à la présente délibération : ;

1.Estimation du Notaire [redacted] du 24 avril 2026 ;
2. Note détaillée pôle bâtiment ;
3. Projet d'offre d'achat rédigée par le Notaire [redacted] ;
4.Offre d'Eaglestone du 7 juillet 2026 ;
5.Avis légalité favorable du 9 juillet 2026 du Directeur financier, [redacted] ;

Sur proposition du Collège communal ;

Après en avoir délibéré ;

DECIDE AVEC 20 VOIX POUR, 3 VOIX CONTRE (RC), ET 1 ABSTENTION(S) (A.Peel).

Article 1er: D'approuver l'opération immobilière portant sur l'acquisition d'un immeuble de bureaux sis Boulevard Henri Rolin n°2, cadastré Waterloo 1er Division, Section A, partie de la parcelle 677b, en vue de le convertir en bibliothèque et espace culturel communal, pour un montant global de 3.824.774,75 € TTC (hors frais de notaire et hors frais de raccordement), comprenant les frais d'acquisition du Bien, les travaux d'aménagement et le mobilier définis dans l'annexe n°2.

Article 2 : D'approuver l'ensemble des conditions suspensives reprises dans le projet d'offre d'achat dressé par le Notaire [redacted] (Etude MyNot), dont copie en annexe n°3.

Article 3 : D'approuver le projet d'offre d'achat dressé par le Notaire [redacted], dont copie en annexe 3, pour un prix maximal de 2.989.750 € (hors frais de notaire et frais de raccordement) portant sur la partie l'immeuble de bureaux, sis Boulevard Henri Rolin n°2, cadastré Waterloo 1er Division, Section A, partie de la parcelle 677b, dans le cadre du projet d'acquisition pour cause d'utilité publique.

Article 4 : Le Collège communal poursuivra la procédure conformément à la circulaire relative aux opérations patrimoniales des pouvoirs locaux du 20 juin 2024.

---

4. Cellule commandes publiques - Cellule Bâtiments - Entretien et réparation des installations de chauffage et des groupes hydrophores des bâtiments communaux - Année 2027 (3 reconductions possibles) - Choix du mode de passation et fixation des conditions du marché.

Le CONSEIL COMMUNAL,

Vu les articles L1122-30 et L1222-3 du code de la démocratie locale et de la décentralisation;

Vu la loi du 17 juin 2013 relative à la motivation, à l'information et aux voies de recours en matière de marchés publics, de certains marchés de travaux, de fournitures et de services et de concessions et ses modifications

ultérieures ;

Vu la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics et ses modifications ultérieures, notamment l'article 42, § 1, 1° a) (la dépense à approuver HTVA n'atteint pas le seuil de 140.000,00 €) ;

Vu la loi du 16 février 2017 relative à la motivation, à l'information et aux voies de recours en matière de marchés publics, de certains marchés de travaux, de fournitures et de services et de concessions, et ses modifications ultérieures ;

Vu l'arrêté royal du 14 janvier 2013 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics et des concessions de travaux publics, et ses modifications ultérieures ;

Vu l'arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques et ses modifications ultérieures ;

Considérant la nécessité de passer un marché afin de désigner un prestataire en vue de l'entretien et la réparation des installations de chauffage et des groupes hydrophores des bâtiments communaux ;

Considérant que le présent marché sera valable pour une durée de un an, du 1er janvier au 31 décembre 2027, mais qu'il pourra être prorogé 3 fois (jusqu'en décembre 2030) ;

Vu le cahier spécial des charges, ci-annexé et faisant partie intégrante de la présente délibération ;

Considérant que le montant estimé dudit marché s'élève approximativement à 37.250 € TVAC par an, soit 149.000 € TVAC pour la durée totale du marché ;

Considérant qu'il est proposé de passer le marché par procédure négociée sans publication préalable ;

Considérant que les crédits nécessaires à cette dépense seront prévus aux articles :
Maison Communale : 104/125-06
Espace Bernier : 762/125-06
Dépôt communal : 421/125-06
Ecole communale de Mont-Saint-Jean : 72221/125-06
Ecole communale du Chenois : 72211/125-06
Site du Sagittaire : 72131/125-06
Crèche "Babyloo" : 83521/125-06
Crèche "La Sonatine" : 83501/125-06
Crèche "Les Arsouilles" : 83551/125-06
Crèche "Les Petits Paveurs" : 83541/125-06
Maison des Jeunes : 761/125-06
InforJeunes : 124/125-06
Maison de la Parentalité : 840/125-06
Académies : 734/125-06
Bibliothèque : 767/125-06
Cercle artistique "Les Ecuries" : 762/125-06
Royal Syndicat d'Initiative : 124/125-06
Musée Wellington : 771/125-06
Bâtiment Police "WOP G" : 33001/125-06
Logements Rue de la Station : 922/125-06
Logements Chaussée de Bruxelles : 922/125-06
du service ordinaire des budgets des années 2027 à 2030 ;

Vu l'avis de légalité établi en vertu de l'article L1124-40 du code de la Démocratie locale et de la décentralisation par la Directrice financière f.f. ;

Sur proposition du Collège communal ;

Après en avoir délibéré ;

DECIDE A L'UNANIMITE

Article 1 : Qu'il est passé un marché de services ayant pour objet la désignation d'une société en vue de l'entretien et la réparation des installations de chauffage et des groupes hydrophores des bâtiments communaux pour l'année 2027. Ce marché pourra faire l'objet de 3 prorogations, jusqu'en décembre 2030. Le montant estimé de la dépense s'élève approximativement à 37.250 € TVAC pour un an, soit 149.000 € TVAC pour les 4 années. Le montant de cette estimation a une valeur d'indication, sans plus.

Article 2 : Que marché dont il est question à l'article 1er sera passé par procédure négociée sans publication préalable.

Article 3 : Que le marché dont il est question à l'article 1er sera régi :
- d'une part, par l'Arrêté royal du 14 janvier 2013 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics, dans son ensemble ;
- et d'autre part, par le cahier spécial des charges annexé à la présente délibération.

---

5. Cellule commandes publiques - Cellule Bâtiments - Entretien et maintenance des centrales d'alarme incendie des bâtiments communaux - Année 2027 (3 reconductions possibles) - Choix du mode de passation et fixation des conditions du marché.

Le CONSEIL COMMUNAL,

Vu les articles L1122-30 et L1222-3 du code de la démocratie locale et de la décentralisation;

Vu la loi du 17 juin 2013 relative à la motivation, à l'information et aux voies de recours en matière de marchés publics, de certains marchés de travaux, de fournitures et de services et de concessions et ses modifications ultérieures ;

Vu la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics et ses modifications ultérieures, notamment l'article 42, § 1, 1° a) (la dépense à approuver HTVA n'atteint pas le seuil de 140.000,00 €) ;

Vu la loi du 16 février 2017 relative à la motivation, à l'information et aux voies de recours en matière de marchés publics, de certains marchés de travaux, de fournitures et de services et de concessions, et ses modifications ultérieures ;

Vu l'arrêté royal du 14 janvier 2013 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics et des concessions de travaux publics, et ses modifications ultérieures ;

Vu l'arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques et ses modifications ultérieures ;

Considérant la nécessité de passer un marché afin de désigner un prestataire en vue de l'entretien et la maintenance des centrales d'alarme incendie des bâtiments communaux ;

Considérant que le présent marché sera valable pour une durée de un an, du 1er janvier au 31 décembre 2027, mais qu'il pourra être prorogé 3 fois (jusqu'en décembre 2030);

Vu le cahier spécial des charges, ci-annexé et faisant partie intégrante de la présente délibération ;

Considérant que le montant estimé dudit marché s'élève approximativement à 20.100 € TVAC par an, soit 80.400 € TVAC pour la durée totale du marché ;

Considérant qu'il est proposé de passer le marché par procédure négociée sans publication préalable ;

Considérant que les crédits nécessaires à cette dépense seront prévus aux articles
Maison Communale : 104/125-06
Espace Bernier : 762/125-06
Ecole communale de Mont-Saint-Jean : 72221/125-06
Ecole communale du Chenois : 72211/125-06
Académies : 734/125-06
Maison des Jeunes : 761/125-06
Site du Sagittaire : 72131/125-06
Royal Syndicat d'Initiative : 124/125-06
Musée Wellington : 771/125-06
Bâtiment Police "WOP G" : 33001/125-06
du service ordinaire des budgets des années 2027 à 2030 ;

Vu l'avis de légalité établi en vertu de l'article L1124-40 du code de la Démocratie locale et de la décentralisation par la Directrice financière f.f. ;

Sur proposition du Collège communal ;

Après en avoir délibéré ;

DECIDE A L'UNANIMITE

Article 1 : Qu'il est passé un marché de services ayant pour objet la désignation d'une société en vue de l'entretien et la maintenance des centrales d'alarme incendie des bâtiments communaux pour l'année 2027. Ce marché pourra faire l'objet de 3 prorogations, jusqu'en décembre 2030. Le montant estimé de la dépense s'élève approximativement à 20.100 € TVAC pour un an, soit 80.400 € TVAC pour les 4 années. Le montant de cette estimation a une valeur d'indication, sans plus.

Article 2 : Que marché dont il est question à l'article 1er sera passé par procédure négociée sans publication préalable.

Article 3 : Que le marché dont il est question à l'article 1er sera régi :
- d'une part, par l'Arrêté royal du 14 janvier 2013 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics, dans son ensemble ;
- et d'autre part, par le cahier spécial des charges annexé à la présente délibération.

---

6. Cellule commandes publiques - Cellule Bâtiments - Entretien et maintenance des centrales d'alarme intrusion des bâtiments communaux - Année 2027 (3 reconductions possibles) - Choix du mode de passation et fixation des conditions du marché.

Le CONSEIL COMMUNAL,

Vu les articles L1122-30 et L1222-3 du code de la démocratie locale et de la décentralisation;

Vu la loi du 17 juin 2013 relative à la motivation, à l'information et aux voies de recours en matière de marchés publics, de certains marchés de travaux, de fournitures et de services et de concessions et ses modifications ultérieures ;

Vu la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics et ses modifications ultérieures, notamment l'article 42, § 1, 1° a) (la dépense à approuver HTVA n'atteint pas le seuil de 140.000,00 €) ;

Vu la loi du 16 février 2017 relative à la motivation, à l'information et aux voies de recours en matière de marchés publics, de certains marchés de travaux, de fournitures et de services et de concessions, et ses modifications ultérieures ;

Vu l'arrêté royal du 14 janvier 2013 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics et des concessions de travaux publics, et ses modifications ultérieures ;

Vu l'arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques et ses modifications ultérieures ;

Considérant la nécessité de passer un marché afin de désigner un prestataire en vue de l'entretien et la maintenance des centrales d'alarme intrusion des bâtiments communaux ;

Considérant que le présent marché sera valable pour une durée de un an, du 1er janvier au 31 décembre 2027, mais qu'il pourra être prorogé 3 fois (jusqu'en décembre 2030) ;

Vu le cahier spécial des charges, ci-annexé et faisant partie intégrante de la présente délibération ;

Considérant que le montant estimé dudit marché s'élève approximativement à 10.000 € TVAC par an, soit 40.000 € TVAC pour la durée totale du marché ;

Considérant qu'il est proposé de passer le marché par procédure négociée sans publication préalable ;

Considérant que les crédits nécessaires à cette dépense seront prévus aux articles :
- Lot 1 : Dépôt communal : 421/12506
- Lot 2 : Ecole communale de Mont St-Jean : 72221/12506
- Lot 3 : Ecole communale du Chenois : 72211/12506
- Lot 4 : Espace Bernier : 762/12506
- Lot 5 : Académie de Musique (chaussée de Bruxelles) : 734/12506
- Lot 6 : Cercle artistique "Les Ecuries" : 762/12506
- Lot 7 : Crèche Babyloo : 83521/12506
- Lot 8 : Crèche Bella Vita : 83581/12506

du service ordinaire des budgets des années 2027 à 2030 ;

Vu l'avis de légalité établi en vertu de l'article L1124-40 du code de la Démocratie locale et de la décentralisation par la Directrice financière f.f. ;

Sur proposition du Collège communal ;

Après en avoir délibéré ;

DECIDE A L'UNANIMITE

Article 1 : Qu'il est passé un marché de services ayant pour objet la désignation d'une société en vue de l'entretien et la maintenance des centrales d'alarme intrusion des bâtiments communaux pour l'année 2027. Ce marché pourra faire l'objet de 3 prorogations, jusqu'en décembre 2030. Le montant estimé de la dépense s'élève approximativement à 10.000 € TVAC pour un an, soit 40.000 € TVAC pour les 4 années. Le montant de cette estimation a une valeur d'indication, sans plus.

Article 2 : Que marché dont il est question à l'article 1er sera passé par procédure négociée sans publication préalable.

Article 3 : Que le marché dont il est question à l'article 1er sera régi :
- d'une part, par l'Arrêté royal du 14 janvier 2013 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics, dans son ensemble ;
- et d'autre part, par le cahier spécial des charges annexé à la présente délibération.

---

7. Finances - Commune de Waterloo - Modifications budgétaires n°1 - Exercice 2026.

Le CONSEIL COMMUNAL,

Vu le projet de modifications budgétaires établi par le Collège communal ;

Vu la Constitution, les articles 41 et 162 ;

Vu le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation, les articles L1122-23, L1122-26, L1122-30, et Première partie, livre III ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 5 juillet 2007 portant le règlement général de la comptabilité communale, en exécution de l'article L1315-1 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation ;

Vu la transmission du dossier à la Directrice financière f.f. en date du 30 juin 2026 ;

Vu l'avis de légalité du 30 juin 2026 de la Directrice financière f.f. annexé à la présente délibération ;

Attendu que le Collège communal veillera au respect des formalités de publicité prescrites par l'article L1313-1 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation ;

Attendu que le Collège communal également, veillera, en application de l'article L1122-23, § 2, du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation, à la communication des présentes modifications budgétaires, aux organisations syndicales représentatives; ainsi qu'à l'organisation, sur demande desdites organisations syndicales, d'une séance d'information présentant et expliquant les présentes modifications budgétaires ;

Ouï les commentaires de Monsieur Szuma, Président du CPAS, en charge des finances communales sur les rapports précités ;

Après en avoir délibéré en séance publique ;

DECIDE AVEC 18 VOIX POUR ET 6 ABSTENTION(S) (WE, E.Verdin et M.Vanhoegaerden).

Art. 1er
D'arrêter, comme suit, les modifications budgétaires n°1 de l'exercice 2026 :

1. Tableau récapitulatif

	Service ordinaire	Service extraordinaire
Recettes totales exercice proprement dit	55.092.114,15	16.936.415,73
Dépenses totales exercice proprement dit	55.092.114,15	12.285.245,50
Boni / Mali exercice proprement dit	0,00	4.651.170,23
Recettes exercices antérieurs	529.586,95	0,00
Dépenses exercices antérieurs	1.290.244,68	6.352.445,63
Prélèvements en recettes	1.775.396,15	10.508.035,86
Prélèvements en dépenses	1.014.738,42	8.806.760,46
Recettes globales	57.397.097,25	27.444.451,59
Dépenses globales	57.397.097,25	27.444.451,59
Résultats globaux	0,00	0,00

2. Montants des dotations issus du budget des entités consolidées :

	Dotations approuvées par l'autorité de tutelle	Date d'approbation du budget par l'autorité de tutelle
CPAS	7.510.265,54	29/06/2026
St François	23.046,56	15/12/2025
Ste Anne	6.038,28	15/12/2025
St Joseph	29.226,12	15/12/2025
St Paul	11.703,48	15/12/2025
Alliance Braine l'Alleud	875,00	15/12/2025
Zone de police	6.373.770,86	20/06/2026
Zone de secours	710.045,60	20/06/2026

3. Budget participatif : oui
00027/12448 : participation citoyenne
00027/33101 : participation citoyenne

Art. 2.

De transmettre la présente délibération aux autorités de tutelle, au service des Finances et à la Directrice financière f.f..

---

8. Finances - Régie communale ordinaire - Modifications budgétaires n°1 - Exercice 2026.

Le CONSEIL COMMUNAL,

Vu l'arrêté du régent du 18 juin 1946 relatif à la gestion financière des régies communales tel que modifié par le décret du 22 novembre 2007 ;

Vu l'article L1122-30 relatif aux attributions du conseil communal du CDLD ;

Vu le code de la Démocratie locale et de la Décentralisation et notamment les articles L1231-1 à L1231-3 ;

Vu l'article L3131-1 du CDLD qui soumet le budget d'une régie à l'approbation du Gouvernement wallon ;

Vu l'article 9 des statuts de la Régie communale Waterlootoise des infrastructures sportives, adoptés par le Conseil communal le 22 mars 2021, lequel soumet le budget de la Régie à l'approbation du conseil communal, avant l'exercice de la tutelle ;

Vu le projet de budget de modification budgétaire n°1 2026 de la Régie ;

Vu l'avis favorable de la directrice financière f.f. en date du 30 juin 2026 ;

Attendu que le Collège veillera au respect des formalités de publication prescrites par l'article L1313-1 du CDLD ;

DECIDE AVEC 18 VOIX POUR ET 6 ABSTENTION(S) (WE, E.Verdin et M.Vanhoegaerden).

Article 1er :

D'arrêter, comme suit, la modification budgétaire n°1 de la RCO de l'exercice 2026 :

1. Tableau récapitulatif

	Service ordinaire	Service extraordinaire
Recettes exercice proprement dit	2.364.288,85	703.000,00
Dépenses exercice proprement dit	2.364.288,85	703.000,00
Boni / Mali exercice proprement dit	0,00	0,00
Recettes exercices antérieurs	198.431,06	64.842,36
Dépenses exercices antérieurs	198.431,06	0,00
Prélèvements en recettes	0,00	0,00
Prélèvements en dépenses	0,00	0,00
Recettes globales	2.562.719,91	767.842,36
Dépenses globales	2.562.719,91	703.000,00
Résultats globaux	0,00	64.842,36

2. La participation de la Commune de Waterloo pour l'équilibre du budget ordinaire est de 1.684.970,49 €. Et pour le budget extraordinaire est de 703.000,00 €.

Article 2 : de transmettre la modification budgétaire n°1 2026 de la RCO et la présente délibération à l'approbation du Gouvernement wallon en vertu de l'article L3131-1 §1er 1° du CDLD.

---

9. Secrétariat des échevins - Bien-Etre animal - Récupération d'animaux errants sur la voie publique et transport des dépouilles - Années 2026/2028 - Convention avec l'ASBL VEEWEYDE - Approbation budget.

Le CONSEIL COMMUNAL,

Vu la nécessité de reconduire la convention pour les années 2026-2028 entre l'asbl Veeweyde et la Commune de Waterloo étant donnée que la précédente est arrivée à son terme;

Vu l'offre transmise par "Veeweyde ASBL" et sur les termes de la convention signée pour les années 2026-2028 ;

Attendu que des crédits sont disponibles à l'article budgétaire 875/12448 "Lutte contre les animaux & plantes nuisibles"

Vu la décision du Collège communal du 19 juin 2026 en son point n°39

Pour ces motifs ;

DECIDE A L'UNANIMITE

Article Unique : de marquer son accord sur la prise en charge des frais inhérents à cette convention sur l'article budgétaire 875/12448 "Lutte contre les animaux & plantes nuisibles", pour la période allant du 1er janvier 2026 au 31 décembre 2028.

---

10. Police - Zone de police de Waterloo - Réforme de la loi sur la Police intégrée - Information.

Le CONSEIL COMMUNAL,

Vu La loi du 13 mai 2026 modifiant la loi du 7 décembre 1998 organisant un service de police intégré, structuré à deux niveaux, a introduit une réforme importante de la gouvernance des zones de police. Cette réforme s'inscrit dans une volonté de modernisation de l'organisation policière, de simplification des structures décisionnelles et de renforcement de la transparence démocratique

Considérant qu'une des modifications majeures de la loi précitée concerne les zones de police monocommunales ;

Considérant que jusqu'à ce jour, seule la zone pluricommunale disposait de la personnalité juridique ;

Considérant qu'à l'avenir chaque zone de police sera dotée de la personnalité juridique propre ;

Considérant que la zone de police de Waterloo sera dotée d'une personnalité propre courant de l'année 2027 et ce conformément au délai permettant de réaliser les démarches nécessaires ;

Considérant toutefois qu'un collège de police pour la zone de Waterloo est mis en place à compter du 1er juillet 2026 ;

Considérant que cette évolution entraîne également un transfert des compétences de gestion du collège communal et du conseil communal vers ce collège de police ;

Vu que cette réforme supprime le conseil de police et met fin aux compétences que les conseils communaux exerçaient directement en matière d'organisation et de gestion de la police locale.

Considérant que ces compétences sont désormais concentrées au sein du Collège de police ;

Considérant qu'au sein des zones monocommunales, le Collège de police est composé des membres du Collège communal et présidé par le Bourgmestre. Il est désormais compétent pour toutes les décisions relatives notamment :
au budget de la zone de police ;
à la gestion financière ;
au cadre du personnel ;
aux recrutements, nominations et questions statutaires ;
à la désignation et à l'évaluation du chef de corps ;
aux actions en justice introduites par ou contre la zone de police. [2026 05 26...de lecture | Word], [PPT Loi mo...illet 2026 | PowerPoint];

Considérant que le législateur a souhaité simplifier la gouvernance en concentrant la prise de décision au sein du

Collège de police et qu' il a simultanément renforcé les mécanismes de transparence et d'information à l'égard des conseillers communaux ;

Considérant que la loi prévoit notamment que :
le Collège de police présente chaque année un rapport écrit au conseil communal portant sur les activités de la zone, les ressources humaines ainsi que les aspects budgétaires et financiers ;

le chef de corps ou son délégué expose ce rapport oralement devant le conseil communal ;

les procès-verbaux du Collège de police sont transmis aux conseils communaux conformément au délais légaux à savoir dans les 5 jours après l'approbation du PV et ce dans le respect du RGPD ;

les conseillers communaux peuvent obtenir copie des actes et documents relatifs à l'administration et au fonctionnement de la zone de police, dans le respect de la législation sur la protection des données ;
les conseillers communaux peuvent adresser, par l'intermédiaire du Bourgmestre, des questions écrites ou orales au Collège de police ;

ils peuvent également interpeller le Bourgmestre en séance du conseil communal au sujet des décisions prises par le Collège de police.

Considérant que cette réforme ne diminue donc pas l'information due aux conseillers communaux mais qu'elle modifie la manière dont celle-ci est organisée ;

Considérant que le Collège de police assume désormais l'ensemble des responsabilités de gestion de la zone, tandis que le conseil communal conserve sa mission essentielle de contrôle démocratique au travers des mécanismes d'information, de consultation et d'interpellation prévus par la loi ;

PREND ACTE

Article 1er :
Du contenu complet de la loi du 13 mai 2026 et de la motivation qui précède résumant le souhait du législateur.

Article 2 :
De l'installation d'un collège de police pour la zone de Waterloo conformément aux prescrits légaux.

Sortie de séance de Madame Aisling D'Hooghe, Echevine.

11. Police - Zone de police de Waterloo - Convention entre la commune de Waterloo et la Zone de police de Waterloo - Décision.

Le CONSEIL COMMUNAL,

Vu la loi du 25 mai 2026 modifiant la loi du 7 décembre 1998 organisant un service de police intégré, structuré à deux niveaux et diverses autres dispositions relatives aux services de police ;

Considérant que la loi précitée entre en vigueur le 1er juillet 2026 ;

Considérant que les Zones de police unicommunales seront dotées, au plus tard, au 30 juin 2027 de la personnalité juridique ;

Considérant, qu'en date du 1er juillet 2026, les autres dispositions de la loi précitée entre en vigueur et notamment la suppression des Conseils de police ;

Considérant qu'en l'absence d'une personnalité juridique propre pour la Zone de police, il appartient au Conseil communal de conclure une convention avec la Zone de police afin que cette dernière continue à fonctionner pendant la période transitoire ;

Considérant que les éléments qui doivent être mentionnés dans la convention sont l'éventuel transfert (mise à disposition) de personnel, l'inventaire des biens mobiliers et immobiliers transférés à la zone de police, ainsi que les droits et obligations qui découlent de ces biens et le régime concernant la reprise des procédures contentieuses en cours ;

Considérant que pour des raisons de cohérence administrative, il est de bonne administration de continuer à fonctionner sur le modèle applicable avant la mise en œuvre de la réforme jusqu'au 30 décembre 2026 ;

Sur proposition du Collège de police;

DECIDE A L'UNANIMITE

Article 1er : De proposer à l'assemblée l'organisation suivante :

1.Responsabilités juridiques, financières et administratives

Maintien du régime des assurances prises en charge par la Zone de police pour le personnel, le véhicules et la responsabilité civile. L'assurance des bâtiments reste à charge de la commune.

Les actions judiciaires sont de la responsabilité de la Zone de Police.

La médecine du travail, le Service externe pour la Prévention et la Protection au Travail (SEPPT), la médecine vétérinaire et l'immatriculation des véhicules restent de la compétence de la Zone de police.

Les emprunts restent à charge du budget communal.

2.Entretien, achats et moyens opérationnels

L'ensemble des matières suivantes restent de la compétence de la Zone de police :

- Bâtiments : entretien et réparations ;
- Véhicules : entretien, pièces détachées et réparations ;
- Energie (eau, électricité, gaz) ;
- Télécommunication ;
- Carburants ;
- Entretien et contrôle des équipements technologiques (caméra et défibrillateurs) ;
- Contrôle d'accès.

Les services communaux prennent en charge :

- La détection incendie et le système d'alarme ;
- L'entretien des espaces verts ;
- La gestion des déchets.
-

3. Logistique et fournitures

L'ensemble des matières suivantes restent de la compétence de la Zone de police :

- Timbreuse et services postaux ;
- Achat de livres et d'autres moyens ;
- Abonnements ;
- Produits pharmaceutiques et matériel de secourisme ;
- Petit matériel informatique et ménager ;
- Denrées alimentaires ;
- Matériel pour évènements ;
- Terminaux de paiement mobiles.
-

4. Utilisation de services d'appui

Les services communaux prennent en charge :

- L'entretien des bâtiments ;
- L'appui en matière de marchés publics ;
- Le câblage informatique.
-

Les services de la Zone de police prennent en charge :

- Le service d'entretien et de nettoyage ;
- La gestion financière ;
- La gestion du personnel ;
- La gestion de l'IT et des logiciels.

5. Patrimoine

Les véhicules et l'ensemble du mobilier des deux commissariats appartiennent à la Zone de police.
Les bâtiments des deux commissariats (rue François Libert & Drève Richelle) continuent à appartenir à l'administration communale qui les met gratuitement à disposition de la Zone de police.

Article 2 : Les dispositions mentionnées à l'article 1er sont d'application jusqu'au 30 juin 2027 au plus tard.

Entrée en séance de Madame Aisling D'Hooghe, Echevine.

12. Questions orales d'actualité.

Le CONSEIL COMMUNAL,

Conseillère Catherine COOREMANS

Plusieurs habitants nous ont à nouveau alertés récemment : la rue est empruntée matin et soir par de nombreux enfants qui se rendent à l'école à pied, et plusieurs parents rapportent des quasi-accidents au passage piéton situé à hauteur du sentier de l'église — des véhicules ne s'arrêtant pas à temps, faute de les voir, en particulier en hiver par manque de luminosité et en été en raison de la vitesse.

Le dispositif actuellement en place — un simple indicateur de vitesse — s'avère largement insuffisant pour faire ralentir la circulation.

J'habite la rue Saint-Germain depuis mon enfance, et je peux témoigner que la situation en matière de sécurité routière s'y est nettement dégradée au fil des années.

Dès lors, mes questions au Collège sont les suivantes :

- Le Collège a-t-il connaissance de cette dégradation progressive de la sécurité routière rue Saint-Germain, en particulier aux abords du passage piéton du sentier de l'église ?
- Un diagnostic de mobilité et de sécurité routière pourrait-il être réalisé dans cette rue, en concertation avec les riverains ?
- Le Collège envisage-t-il la mise en place d'un dispositif ralentisseur plus formel et sécurisé (rétrécissement, chicane, plateau ou coussin) ?
- Dans quel délai une réponse concrète pourrait-elle être apportée aux riverains, notamment aux familles concernées par les trajets scolaires ?
-

Conseiller Antoine PEEL

- Quelle est la politique actuelle du Collège concernant l'usage des outils d'intelligence artificielle générative au sein de notre Administration communale, notamment pour la création de contenus et de visuels ?
- Face aux obligations de transparence introduites par le Règlement européen 2024/1689 (AI Act) entré en vigueur en août 2024, le Collège s'engage-t-il à imposer l'affichage systématique, visible et uniforme de la mention « Image générée par IA « sur toutes les productions concernées de l'Administration communale mais aussi de la Police ?
- Notre Administration et notre Zone de Police disposent-elles d'une charte interne encadrant l'usage de l'IA ?
- Constatant que plusieurs mandataires de cette assemblée utilisent également l'IA dans le cadre de leurs communications officielles, ne serait-il pas pertinent d'étudier cette question en Commission des Affaires générales ? L'objectif serait d'analyser l'opportunité d'amender notre Règlement d'Ordre Intérieur (ROI) afin d'encadrer ces nouvelles pratiques de manière transparente, conformément à notre charte déontologique et à la loi.

Conseiller Etienne VERDIN

Je souhaite interroger le Collège au sujet de plusieurs biens communaux aujourd'hui abandonnés, non occupés ou en attente de valorisation, notamment l'ex-Stamp, l'ex-Infor-Jeunes et le bâtiment situé au 148, chemin des Postes.

1. Assurance et sécurité des bâtiments
   - Ces biens sont-ils tous correctement assurés ?
   - Des contrôles de sécurité ont-ils été effectués récemment ? Pourriez-vous préciser les dates des derniers contrôles pour l'ex-Stamp, l'ex-Infor-Jeunes et le 148, chemin des Postes ?

2. Entretien minimum
   - Quels entretiens minimums ont été réalisés sur ces bâtiments ?
   - À quelles dates ces interventions ont-elles eu lieu ?

3. Situation de l'ex-Stamp – Appel à intérêt

Concernant l'ex-Stamp, je souhaite obtenir des précisions sur l'exécution de l'appel à intérêt attribué le 19 décembre 2022 à Athems Real Estate :

- Quelles indemnités ou sanctions sont prévues en cas de non-application ou de retard dans l'exécution de l'appel à intérêt ?
- Quels montants ont été effectivement payés depuis la désignation du lauréat ?

Le canon emphytéotique prévoyait un montant mensuel fixe de 3.000 euros pour les cinq premières années.

- Ce canon a-t-il été payé ?
- Qui a pris en charge le précompte immobilier, qui s'élevait en 2022 à 5.093,54 euros par an ?

Conseillère Martine VANHOEGAERDEN

La SOFICO annonce trois chantiers distincts mais simultanés sur la Nationale 5 dès ce 3 août.
Si 2 chantiers seront réalisés de nuit et auront donc un impact limité sur la circulation, il n'en va pas de même pour le 3ème, à savoir, la fermeture complète du carrefour N5 / Drève Richelle / Bld Henri Rolin, pendant dix jours ? suivi d'une période d'un mois durant laquelle la circulation sera à nouveau perturbée en raison de la remise en service progressive des feux tricolores.
Les déviations prévues empruntent une nouvelle fois des voiries résidentielles, souvent moins adaptées à un trafic aussi important.
Comment la commune entend-elle gérer cette situation afin de limiter les nuisances pour les riverains et les difficultés de circulation ?
Une meilleure coordination avec les différents gestionnaires de chantiers a-t-elle été envisagée afin d'éviter un retard comme se fût le cas au niveau du carrefour « lion » ?
Pouvez-vous nous en dire plus sur les aménagements prévus à ce carrefour ?
Dans le même temps, de très importants travaux commenceront le 10 août prochain sur la chaussée d'Alsemberg, à Braine-l'Alleud, entre le rond-point de Mont St Pont et le rond-point de la Colonelle (Shell) pour une durée estimée à un an hors intempéries et congés légaux.
La Commune de Waterloo a-t-elle été officiellement informée de ces travaux et des conséquences qu'ils pourraient avoir sur notre territoire ?
En effet, les informations reçues par les riverains et commerçants évoquent notamment la mise à sens unique de plusieurs rues dont le chemin de l'Infante donnant sur la chée Bara à Waterloo, ce qui risque d'entraîner un report significatif du trafic vers Waterloo et une augmentation importante du charroi dans notre commune.
Par ailleurs, ces aménagements pourraient également compliquer et allonger l'accès au site hospitalier du CHIREC, avec des répercussions potentielles pour les patients, les visiteurs et surtout sur les services de secours.
Dès lors, quelles concertations ont eu lieu entre les communes concernées ? Quelles mesures sont envisagées afin de limiter les nuisances pour les habitants de Waterloo et de garantir un accès fluide et sécurisé, notamment vers l'hôpital ?

POINTS SUPPLÉMENTAIRES

13. Finances - Régie communale ordinaire - Comptes annuels - Exercice 2025 - Erreurs matérielles.

Le CONSEIL COMMUNAL,

Revu sa délibération point 7 du Conseil Communal du 29 juin 2026, suite au courrier reçu de la Tutelle via le Portail des Pouvoirs locaux, en date du 8 juillet 2026 ;

Vu l'arrêté du régent du 18 juin 1946 relatif à la gestion financière des régies communales tel que modifié par le décret du 22 novembre 2007 ;

Vu l'article L1122-30 relatif aux attributions du conseil communal du CDLD ;

Vu le code de la Démocratie locale et de la Décentralisation et notamment les articles L1231-1 à L1231-3 ;

Vu l'article L3131-6 du CDLD qui soumet les comptes d'une régie à l'approbation du Gouvernement wallon ;

Vu l'article 9 des statuts de la Régie communale Waterlootoise des infrastructures sportives, adoptés par le Conseil communal le 22 mars 2021, lequel soumet les comptes de la Régie à l'approbation du conseil communal, avant l'exercice de la tutelle ;

Vu le projet de compte 2025 de la Régie ;

Vu l'avis favorable de la directrice financière f.f. en date du 5 juin 2026 ;

Attendu que le Collège veillera au respect des formalités de publication prescrites par l'article L1313-1 du CDLD ;

Attendu que le Collège veillera au respect des formalités de publication prescrites par l'article L1313-1 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation ;

Attendu que le Collège veillera également, en application de l'article L1122-23, § 2, du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation, à la communication des présents comptes aux organisations syndicales représentatives, ainsi qu'à l'organisation, sur demande desdites organisations syndicales, d'une séance d'information présentant et expliquant les présents comptes ;

Considérant les erreurs matérielles suivantes ; le total des charges de l'exercice et les engagements au service extraordinaire sont discordants avec le fichier du compte et le résultat comptable du service ordinaire doit être revêtu du signe moins (-).

Sur proposition du Collège Communal ;

DECIDE A L'UNANIMITE

Art. 1er

D'arrêter, comme suit, les comptes de l'exercice 2025:

Bilan	ACTIF	PASSIF
	5.831.033,96	5.831.033,96

Compte de résultat	Charges	Produits	Résultat
Résultat courant	2.160.012,36	1.977.657,55	-182.354,81
Résultat d'exploitation (1)	2.650.740,08	2.381.755,00	-268.985,08
Résultat exceptionnel (2)	0,00	0,00	2.412,61
Résultat de l'exercice (1+2)	2.653.152,69	2.384.167,61	-266.572,47

Compte budgétaire	Ordinaire	Extraordinaire
Droits constatés (1)	2.061.585,34	2.025.463,71
Non Valeurs (2)	0,00	0,00
Engagements (3)	2.245.946,40	1.960.621,35
Imputations (4)	2.160.012,36	880.561,20
Résultat budgétaire (1 – 2 – 3)	-184.361,06	64.842,36
Résultat comptable (1 – 2 – 4)	- 98.427,02	1.144.902,51

Art. 2

De transmettre la présente délibération aux autorités de tutelle, au service des Finances et au Directeur financier.

L'ordre du jour étant épuisé, Madame la Présidente lève la séance à 20h30.

PAR LE COLLEGE :

Le Directeur général	La Bourgmestre-Présidente
Fernand Flabat	Florence Reuter

ANNEXES

CONSEIL COMMUNAL

Séance du 20/07/2026

COMMUNE DE

WATERLOO

COMMUNE DE

WATERLOO

DOCUMENT-ANNEXE AU POINT N°1

CONSEIL COMMUNAL

Séance du 20 juillet 2026

1 / **Secrétariat général - Droit d'interpellation des citoyens - Question au Conseil communal.**

De : [redacted]
Envoyé : dimanche 14 juin 2026 19:09
À : Bourgmestre <bourgmestre@waterloo.be>; Florence Reuter <florence.reuter@waterloo.be>; Fernand Flabat <fernand.flabat@waterloo.be>; Secrétariat général <secretariat.general@waterloo.be>
Cc : [redacted]
Objet : Demande interpellation citoyenne

INTERPELLATION CITOYENNE

Conseil Communal de Waterloo — séance du 29 juin 2026

Interpellante : [redacted]
Coordonnées : [redacted]
Qualité : habitante de Waterloo, à titre strictement personnel

Objet : Conséquences pour Waterloo de l'action en cessation introduite par la Région bruxelloise contre la procédure d'approche RNP07L — quelles actions la Commune compte-t-elle prendre ?

Madame la Bourgmestre,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Exposé des faits

Le 11 juin 2026, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a annoncé l'introduction d'une **action en cessation environnementale** visant à faire **interdire la procédure d'approche RNP07L** de l'aéroport de Bruxelles-National, trajectoire d'atterrissage qui survole des quartiers densément peuplés de la capitale.

Si cette action aboutissait **sans réforme préalable des normes de vent**, la conséquence serait mécanique : ce sont **les normes de vent** qui déterminent, chaque jour, quelle piste est utilisée. Supprimer une trajectoire sans les modifier ne fait pas disparaître le trafic — **il est reporté ailleurs**. En l'occurrence, vers une **forte augmentation de l'usage de la piste 01**, dont les trajectoires survolent le Brabant wallon et **directement notre commune de Waterloo**.

Waterloo figure déjà parmi les territoires affectés par les atterrissages via la piste 01. Madame la Bourgmestre s'est d'ailleurs publiquement exprimée en faveur d'une révision des normes de vent et pour « éviter de tout renvoyer vers la piste 01 ».

2. Sens de l'interpellation

Face à une procédure qui, en l'état, risque de transférer les nuisances aériennes vers Waterloo, j'aimerais connaître la position et les actions concrètes de notre Commune, afin que Waterloo ne subisse pas, en silence, les conséquences d'un contentieux mené par une autre entité.

3. Questions posées au Conseil communal

1. La Commune a-t-elle évalué l'impact potentiel de cette action en cessation sur le survol de Waterloo (report et augmentation du trafic sur la piste 01) ?

2. Quelles démarches la Commune compte-t-elle entreprendre auprès de l'État fédéral, du Ministre de la Mobilité et de skeyes pour défendre les intérêts des Waterlootois ?

3. La Commune entend-elle **intervenir dans la procédure judiciaire en cours** (ou en introduire une) afin de porter la voix de Waterloo et d'obtenir la **révision des normes de vent** ?

4. La Commune soutiendra-t-elle officiellement la priorité d'une **réforme des normes de vent**, garantissant une répartition des survols juste et supportable pour l'ensemble des riverains, plutôt qu'un simple déplacement des nuisances ?

5. Selon quelles modalités et dans quels délais la Commune **informera-t-elle ses habitants** des suites de ce dossier ?

Je vous remercie pour l'attention portée à cette interpellation et pour les réponses que le Conseil voudra bien y apporter.

Veuillez agréer, Madame la Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, l'expression de ma considération distinguée.

[redacted]

Fait à Waterloo, le 14 juin 2026.

COMMUNE DE

WATERLOO

DOCUMENT-ANNEXE AU POINT N°1

CONSEIL COMMUNAL

Séance du 20 juillet 2026

1 / **Secrétariat général - Droit d'interpellation des citoyens - Question au Conseil communal.**

Conseil du 20 juillet 2027

Interpellation citoyenne – Réponse de la Bourgmestre

Depuis le début du mois de juillet 2026, les riverains ont observé une utilisation incessante de la piste 01 même lorsque la direction et les composantes de vent exigent l'utilisation de la piste 07 (vent d'est supérieur à une moyenne de 7 nœuds et des rafales de moins de 5 nœuds).

Même par vent d'est, la piste 01 est utilisée et elle l'a été sans arrêt pendant plus d'une semaine, générant des nuisances importantes eu égard au type d'approche (en crabe avec remises de gaz).

Ceci s'inscrit dans un contexte où les résidents de l'ouest et du Nord de Bruxelles se mobilisent contre ce qu'ils appellent « la route CRUCKE » et portent le dossier devant le Tribunal de Première Instance de Bruxelles en diffusant des informations qui peuvent opposer riverains de la 01 et riverains de la 07.

Il est important d'intervenir pour faire comprendre que les riverains de la piste 01 ne demandent pas le report des mouvements vols en 07 lorsque le vent est un vent de nord, mais le respect des composantes de vent de manière à ce que l'utilisation des pistes préférentielles (25) soit optimisée dans l'intérêt de tous puisque lorsque les pistes préférentielles sont utilisées, les avions survolent des champs et des zones non bâties.

En outre, l'utilisation des pistes préférentielles est celle qui permet le plus de mouvements et est donc la configuration la plus intéressante économiquement parlant.

Il sera capital d'intervenir dans l'action engagée par les communes du Nord et de l'ouest de Bruxelles et de rétablir la réalité dans l'intérêt de tous les riverains et d'éviter d'opposer entre eux les riverains de la 01 et de la 07.
Une réunion est prévue dans le courant du mois d'aout afin d'analyser l'angle juridique le plus intéressant.

COMMUNE DE

WATERLOO

DOCUMENT-ANNEXE AU POINT N°1

CONSEIL COMMUNAL

Séance du 20 juillet 2026

1 / **Secrétariat général - Droit d'interpellation des citoyens - Question au Conseil communal.**

Séance du Conseil communal du 20 juillet 2026									
Point									
1	PAS DE VOTE								
2	UNANIMITE								
3	20 OUI, 3 NON et 1 Abstention	3 NON: M. Verdin, Mme. Vanhoegaerden et M. Pedro De Miranda et 1 abstention : M. Peel.							
4	UNANIMITE								
5	UNANIMITE								
6	UNANIMITE								
7	18 OUI et 6 Abstentions	6 Abstentions : Mme. Van Bever, M. Cassiers, M. Peel, M. Verdin, Mme. Vanhoegaerden et M. Pedro De Miranda.							
8	18 OUI et 6 Abstentions	6 Abstentions : Mme. Van Bever, M. Cassiers, M. Peel, M. Verdin, Mme. Vanhoegaerden et M. Pedro De Miranda.							
9	UNANIMITE								
10	PAS DE VOTE								
11	UNANIMITE								
12	UNANIMITE								
13	UNANIMITE								