Wallonie service public SPW

Date : 04 JAN. 2024

Dare 2 Build SRL
Avenue Reine Astrid 92
1310 LA HULPE

*Nos références : **10012038/XSC.sgu** (à rappeler dans toute correspondance)*

1	►	2	►	3	►	4	►	5
Réception de la demande		Demande de renseignements complémentaires		Décision sur la complétude et la recevabilité		Examen et Rapport de synthèse		Décision sur votre demande
18/08/2023				07/09/2023				Date de cet envoi + 90 jours

Les dates ci-dessus sont fournies à titre indicatif ; il s'agit des délais maximums théoriques de l'instruction de votre demande.

www.wallonie.be
N° vert : 1718 (informations générales)

Objet : Votre demande de permis unique
Arrêt du dossier pour cause de plan modificatif - Exploitant - FTFD =AC

Résumé de la demande :	
de	- Dare 2 Build SRL Avenue Reine Astrid 92 à 1310 LA HULPE
pour le projet	- réhabiliter le site des anciens établissement De Raedt (démolition, rénovation et construction de huit bâtiments) et exploiter un parking souterrain (134 emplacements), des chaudières collectives alimentées au gaz, des panneaux photovoltaïques et réaliser un forage d'essai pour sonde géothermique - dont le n° de dossier est **10012038**
pour l'établissement	- Etablissements De Raedt Route Provinciale n° 60 à 1301 WAVRE (Bierges)

Madame, Monsieur,

Nous vous invitons à trouver ci-après notre décision relative à votre demande de permis unique visant à réhabiliter le site des anciens établissements De Raedt (démolition, rénovation et construction de huit bâtiments) et exploiter un parking souterrain (134 emplacements), des chaudières collectives alimentées au gaz, des panneaux photovoltaïques et réaliser un forage d'essai pour sonde géothermique.

- **Notre décision**

Par la présente, nous vous **demandons** d'introduire des plans modificatifs et un complément corollaire de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement répondants aux remarques émises ci-après.

En conséquence, l'envoi de la présente a pour effet d'interrompre les délais d'instruction et de décision, à la date de la présente.

- **Notre Motivation**

Vu la demande introduite par la société DARE 2Build Srl, Avenue Reine Astrid, 92 à 1310 La Hulpe en vue d'obtenir le permis unique de classe 2, catégorie C, visant la réhabilitation et l'extension d'un bâtiment industriel, anciennement les établissements De Raedt (démolition, rénovation et construction de 8 bâtiments), sur un bien sis à Wavre, Rue Provinciale, 60 à 1301 Bierges, cadastré Wavre 3e Division, Section D n° 147M - 150C2 - 150D2;

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

Vu le Code de l'environnement ;

Vu le Code du Développement Territorial (CoDT);

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 novembre 1999 adoptant la révision définitive du plan de secteur ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 fixant les conditions générales d'exploitation des établissements visés par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;

Considérant que la demande a été réceptionnée, par l'administration communale, le 02 août 2023 par l'administration communale de Wavre ; que celle-ci a été introduite conformément aux articles 81 du Décret relatif au permis d'environnement et D.IV.22 du CoDT ; que le dossier a été transmis le 18 août 2023 aux Fonctionnaires technique et délégué ;

Considérant que la demande relève de la compétence des Fonctionnaires technique et délégué conformément à l'article D.IV.22 du CoDT ;

www.wallonie.be
N° vert : 1718 (informations générales)

Considérant que le dossier a été déclaré complet en date du 07 septembre 2023 ; que l'absence d'étude d'incidences sur l'environnement a été motivée comme suit :

« Au vu du descriptif des activités, dépôts et installations et des mesures prévues dans le projet, il ressort que les incidences environnementales y relatives ne doivent pas être considérées comme ayant un impact notable.

A l'examen du dossier de demande, les nuisances les plus significatives portent sur le charroi généré par les nouveaux occupants, les gaz d'échappement issus des parkings, les gaz de combustion issus des chaudières, le risque de pollution des sols et des sous-sols et sur le risque d'incendie, ainsi que sur les nuisances inhérentes à un chantier de construction (bruit, poussières, charroi et gestion des déchets).

Au vu du descriptif des activités, dépôts et installations et des mesures prises par l'exploitant ou prévues dans son projet, l'ensemble de ces incidences ne doit pas être considéré comme ayant un impact notable. La demande est accompagnée d'une Notice d'évaluation des incidences sur l'environnement rédigé par ARIES Consultants, daté du 27 juillet 2023.

Le projet ne doit donc pas être soumis à évaluation complète des incidences et une étude d'incidences sur l'environnement n'est pas nécessaire » ;

Vu le plan de secteur Wavre-Jodoigne-Perwez approuvé par arrêté royal du 28 mars 1979 classant le bien principalement en zone d'activité économique mixte, pour le solde en zone d'habitat ;

Vu les articles D.II.28 et D.II.29 du CoDT relatifs à la zone d'activité économique mixte ;

« Art. DII28. Des zones d'activité économique.

Les zones d'activité économique comprennent la zone d'activité économique mixte, la zone d'activité économique industrielle, la zone d'activité économique spécifique, la zone d'aménagement communal concerté à caractère économique et la zone de dépendances d'extraction. Toute activité qui contribue à développer l'économie circulaire au sein de la zone y est autorisée. Une zone d'activité économique peut également comporter une ou plusieurs éoliennes pour autant qu'elles ne compromettent pas le développement de la zone existante. Ces zones comportent un périmètre ou un dispositif d'isolement, sauf:

1° pour la partie de la zone qui se situe le long d'une infrastructure de communication utile à son développement économique ou lorsqu'un dispositif naturel ou artificiel, relevant du domaine public, constitue lui-même un périmètre ou un dispositif d'isolement suffisant;

2° entre une zone de dépendances d'extraction et une zone d'extraction.

www.wallonie.be
N° vert : 1718 (informations générales)

Le logement de l'exploitant ou du personnel de gardiennage peut être admis pour autant que la sécurité ou la bonne marche de l'entreprise l'exigent. Il fait partie intégrante de l'exploitation.

Art. DII29. De la zone d'activité économique mixte.

La zone d'activité économique mixte est destinée aux activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie. Les halls et installations de stockage y sont admis. »

Vu l'article D.II.24 du CoDT relatif à la zone d'habitat :

« La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.

Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics. »,

Considérant que le projet vise plus précisément la réhabilitation et l'extension d'un bâtiment industriel (Ateliers De Raedt) comprenant un programme mixte : 108 Logements ; 1 habitat groupé avec 12 appartements ; 5 professions libérales ; 1 commerce ; 1 HoReCa ; 1 crèche ; 1 parking sous-terrain comprenant 132 places de voitures ; des locaux vélos intégrés aux bâtiments et au parking ; des aménagements d'espaces verts et minéraux ;

Vu la non-conformité du projet à la destination de la zone;

Vu que le site est repris dans les périmètres des sites identifiés comme à réaménager et bénéficiant d'un arrêté de réaménagement (SAR de droit) ;

Vu les articles D.IV.6 et D.IV.11 du CoDT;

Vu l'article D.IV.13 du CoDT;

Vu l'application des règlements ci-après, regroupés dans le guide communal d'urbanisme :

- Règlement communal de bâtisse relatif à la protection des arbres et des espaces verts – Arrêté royal de 1980 ;
- Règlement communal de bâtisse relatif à l'entretien des terrains bâtis ou non bâtis – Arrêté ministériel de 1982 ;

www.wallonie.be
N° vert : 1718 (informations générales)

Vu l'application des règlements ci-après, regroupés dans le guide régional d'urbanisme :

- Règlement général relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties des bâtiments ouvert au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite;
- Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon adoptant la cartographie de l'aléa d'inondation des 15 sous-bassins hydrographiques de la Dyle-Gette du 24 mars 2021 ; considérant que le bien n'est pas repris dans une zone d'aléa d'inondation, en zone inondable ou de risque d'inondation ;

Vu le Plan d'Assainissement par Sous Bassin Hydrographique de Dyle-Gette (PASH) qui reprend le bien en régime d'assainissement collectif (RAC) ;

Considérant que le site se situe en zone de prévention éloignée, zone forfaitaire, type II, code de l'ouvrage 40/1/2/002 ;

Considérant que le bâtiment dit « atelier De Raedt » est inscrit comme Monument à l'inventaire du patrimoine immobilier culturel comme suit :

« Repris pour sa typologie, sa valeur d'usage et de mémoire, Anciens ateliers De Raedt. Bâtiment de type industriel construit dans la première moitié du 20e siècle, en brique à hourdages de béton armé. Il compte trois travées transversales sur quinze travées longitudinales, ajourées régulièrement de larges baies à linteaux bombés. Couronnement des travées latérales en pignon amorti de pinacles, travée centrale s'élevant sur deux niveaux supplémentaires amortie de pinacles aux angles. » ;

Vu l'avis **favorable** de la Commission royale des Monuments Sites et Fouilles, daté du 3 octobre 2023 (référence : RT/GM/ND/nd/S/230926/6.1) ;

Vu l'avis **favorable conditionnel** de la Direction de Mons du Département de la Nature et des Forêts, daté du 10 novembre 2022 (référence : 991.12 (61)38125.00) ;

Vu l'avis **défavorable** de la Direction opérationnelle Zone Centre de l'Agence wallonne du Patrimoine, daté du 13 octobre 2023 (référence : AWaP/DZC/LJ/VL/BW 2023-285) ;

Vu l'avis **défavorable** de la Direction de la protection des sols daté du 3 octobre 2023 (référence : DPS/DC/cb/S23 : 13380) ;

Vu l'avis **favorable conditionnel** de la Direction des Déplacements doux et de la Sécurité des aménagements de voiries daté du 14 septembre 2023 (référence : AvisPU_DARE2BUILD_ETS_DERAEDT_WAVRE_230908 2023/65118) ;

www.wallonie.be
N° vert : 1718 (informations générales)

Vu l'avis **favorable conditionnel** de l'Antenne de Mons de la Direction des Eaux souterraines daté du 3 octobre 2023 (référence : ESO/Mons/AB/PU/10012038/23409) ;

Vu l'avis **réservé** de la Direction des routes du Brabant wallon daté du 6 octobre 2023 (référence : DGO143/2023/AG/AUTURB/0181 2023/70728) ;

Vu les avis **favorables conditionnels** que de la Zone de secours du Brabant wallon, respectivement datés du 13 septembre 2023 (réf. : WA468060SUB/001/EdC/230913/PU), 4 octobre 2023 (réf. : WA468060CRE/001/EdC/231004/PU), 12 octobre 2023 (réfs : WA468060batB/001/EdC/231012/PU, WA468060batC/001/EdC/231012/PU, WA468060batD/001/EdC/231012/PU, WA468060batE/001/EdC/231012/PU, WA468060batF/001/EdC/231012/PU, WA468060batG/001/EdC/231012/PU) et 13 octobre 2023 (référence : WA468060/002/EdC/231013/PU)

Vu la demande d'avis à l'Agence wallonne de l'Air et du Climat, resté sans réponse à la date de rédaction du présent courrier ; **avis réputé favorable** ;

Vu la demande d'avis à la Direction de l'Aménagement opérationnel et de la Ville, resté sans réponse à la date de rédaction du présent courrier ; **avis réputé favorable** ;

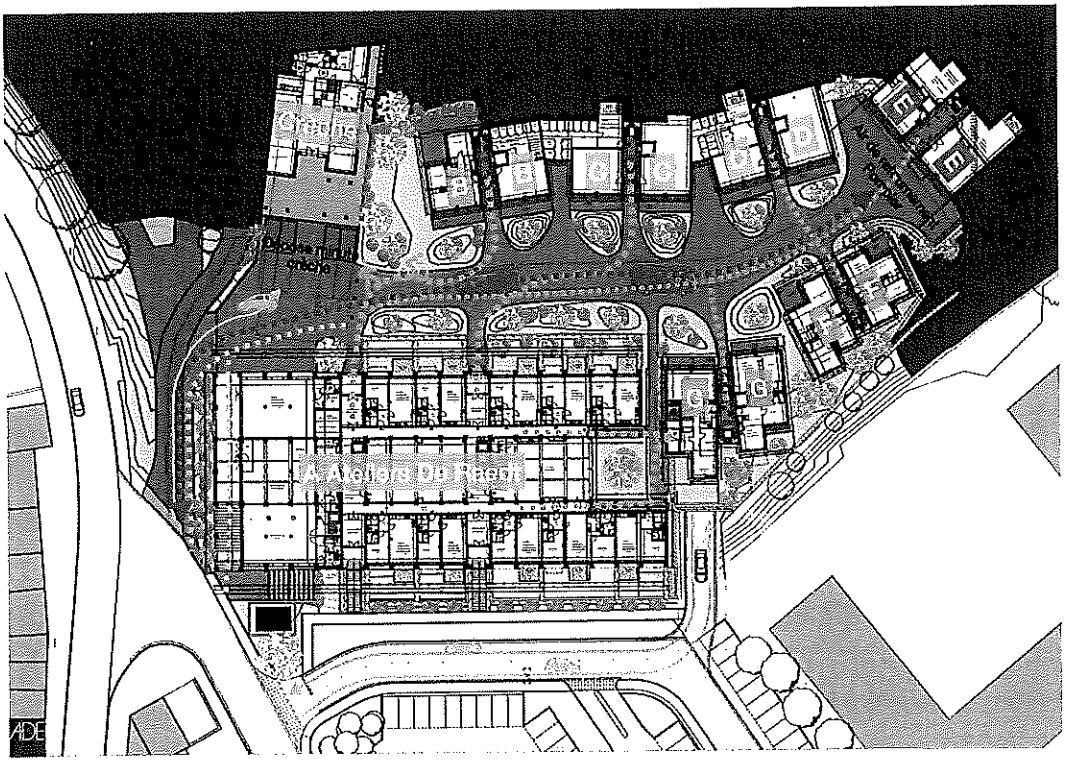
Vu la demande d'avis à la SWDE, resté sans réponse à la date de rédaction du présent courrier ;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 19 septembre 2023 au 03 octobre 2023 inclus ;

Vu le procès-verbal d'enquête dressé le 05 octobre 2023 ; que deux remarques et observations ont été formulées à cette occasion ; que celles-ci portent sur :

- L'étonnement que le projet ne doit pas être soumis à l'évaluation complète des incidences ;
- L'inquiétude sur l'augmentation du charroi ;
- L'inquiétude sur l'impact de la qualité de vie des gens ;
- L'inquiétude sur les rejets atmosphériques : pollution des gaz de combustion ;
- L'inquiétude sur la destruction du bâtiment « De Raedt » ;
- L'objection au projet ;

www.wallonie.be
N° vert : 1718 (informations générales)


Crèche
Crèche
A Ateliers De Raedt
B
B
B
B
B
B
E
E
E
G
G
G

- 5 lofts (dont 3 de 2 chambres et 2 de 3 chambres) ;

- 1 local vélo ;
- 1 niveau de caves ;
- 3 surfaces de bureau de +/- 450m2 de surface brute totale au RDC, R+2 et R+3 ;
- 1 HoReCa – restaurant de +/- 340m2 de surface brute ;
- 1commerce de +/- 140m2 de surface nette ;

Considérant que le bâtiment est une ancienne fabrique de ventilateurs fondée en 1918 ; que du côté de la rue Provinciale, ses trois nefs organisées en composition symétrique et ses grandes baies lui confèrent une présence assez imposante et structurante; que du côté du parking de la Sucrerie, il affiche une façade aveugle et massive;

Considérant que le bâtiment actuel est le résultat de plusieurs ajouts et transformations depuis son édification : travées supplémentaires dans une nef latérale et construction d'une zone de stockage, soit une surface de 1533 m² sur les 4063 m² d'emprise au sol actuelle ; que ces éléments se démarquent par une modénature de façade moins travaillée et une brique rouge uniforme, d'appareillages différents ;

Considérant que le bâtiment, repris à l'Inventaire du Patrimoine Immobilier Culturel (IPIC), n'est pas classé ; que le projet ambitionne de mettre en valeur la structure du bâtiment et de le débarrasser des ajouts inappropriés qui troublent sa lecture, tout en créant un dialogue avec la Sucrerie ;

Considérant que la rue de l'Usine est une voirie de faible gabarit et présentant une dénivellation importante, qu'elle part de la rue Provinciale et mène à la cour intérieure qui permet l'accès au bâtiment ; qu'un talus abrupt fait face à cette cour ; qu'il se compose d'une végétation dense où des arbres ont poussé en taillis et participent à la stabilité et la qualité paysagère de celui-ci ; que le projet ne modifie pas la pente du talus et conserve sa végétation; que la rue de l'Usine mène également au site de l'ancienne vinaigrerie l'Etoile ainsi qu'à la parcelle de la Villa « De Raedt » ;

Considérant que le bâtiment est de gabarit R+6 et présente les caractéristiques suivantes :

- Briques existantes ;
- Briques existantes de récupération ;
- Bardage métallique en acier teinte corten ;
- Bardage métallique en zinc pigmento lichen ;
- Béton préfabriqué ;

www.wallonie.be
N° vert : 1718 (informations générales)

- Châssis aluminium anodisé teinte bronze ;
- Éléments de structure métallique teinte bronze ;
- Garde-corps métallique teinte bronze ;
- Pare-soleil métallique ;
- Panneaux solaires en toiture ;
- Garde-corps vitré ;
- Habillage métallique en acier teinte corten ;

Considérant que le projet utilise et met en évidence la structure actuelle du bâtiment, à savoir les 3 nefs et le rythme de 4 mètres des travées avec leurs pilastres en briques et poteaux carrés en béton reliés par un réseau de poutres en béton ;

Considérant que les nefs latérales, qui abritaient anciennement les ateliers, doivent accueillir des logements dans le cadre du projet ; que la nef centrale accueillera elle les fonctions connexes : un local vélo (95 vélos), des caves (le bâtiment existant ne dispose pas de sous-sol) et des espaces de bureaux destinés aux habitants du site ;

Considérant que la première travée du bâtiment, faisant face à la rue Provinciale, est transformée en porche d'accès au site, au restaurant et au commerce occupant la « proue » du bâtiment ; que cette opération met en valeur la composition et la structuration actuelle du bâtiment ;

Considérant qu'à l'autre extrémité du bâtiment, côté nord, la démolition des travées ajoutées plus tardivement, permet de créer une échancrure dans le bâtiment et ainsi d'y créer un patio en pleine terre ; que le bâtiment reconstruit (G) ne ferme pas le patio, lui permettant de devenir un espace d'accès au bâtiment et un lieu de convivialité ;

Considérant qu'au nord-est, côté parking Sucrerie, un talus longe le bâtiment ; qu'il est situé sur la parcelle cadastrée 150 D2, propriété de la Ville ; que le projet l'inclut dans la présente demande de permis et prévoit de le transformer en espace de jardins et terrasses pour les appartements et zone de recul plantée (alignement d'arbres), créant de la sorte un espace tampon verdurisé entre le bâti et l'espace urbain public ; que le Collège, dans son avis, souligne que cela ne pourra être envisageable qu'à la condition que le demandeur puisse acquérir la dite parcelle ;

Considérant que les nefs latérales ne présentent actuellement aucune division horizontale ; que le projet y crée deux niveaux et remplace l'actuelle toiture à deux pans pour y établir un étage en retrait ; que cela donne 4 niveaux (R +3) de logements largement ouverts en façade ; que la structure verticale actuelle est conservée et renforcée ; que les pilastres en briques seront doublés, côté intérieur ; que les murs entre-axes pleins en briques feront place à une

www.wallonie.be
N° vert : 1718 (informations générales)

façade métallique en retrait avec de larges baies et quelques balcons transformant la façade opaque côté Sucrerie en façade ouverte et rythmée ;

Considérant qu'entre les deux nefs latérales, la nef centrale émerge, plus haute ; que celle-ci comporte déjà des divisions horizontales ; que des fonctions connexes aux logements y trouveront leur place comme suit :

- Local vélos et caves (le bâtiment actuel ne dispose pas de sous-sol) ;
- Espaces bureaux destinés aux habitants du site et donnant sur le patio ;

Considérant que le niveau émergeant de la nef centrale est également converti en logements (plan niveau +4) comprenant des terrasses-jardins sur le toit des nefs latérales ;

Considérant que le patio constituera une articulation entre les parties nouvelles et anciennes ; que celui-ci sera un espace partagé, accessible à tous les occupants du site ;

Considérant que le bâtiment, dans son état actuel, se termine par une suite de petites toitures à double pans de 4 mètres entrecoupées de pilastres saillants ; que le projet conserve le profil crénelé de ce mur mais remplace les petites toitures par une dalle ; que sur une partie de celle-ci, deux niveaux de penthouse viennent se poser, en retrait ; que ces deux niveaux couronnent le bâtiment ; qu'un rythme horizontal prédomine contrairement à l'ensemble des façades du bâtiment existant ; que néanmoins, cette intervention contemporaine préservé la lisibilité du bâtiment historique tout en marquant clairement les nouvelles fonctions présentes; que cette rehausse du gabarit ne génère aucune rupture par rapport au cadre bâti du vu des reculs existants et de la présence d'un autre bâtiment emblématique du côté opposé au parking;

Considérant que l'HoReCa et le commerce se développent dans les trois premières travées du bâtiment dans la suite du porche d'entrée ; que l'Horeca occupe un volume de 5m de haut afin d'intégrer une mezzanine débouchant sur une terrasse à mi-hauteur du porche ;

Considérant qu'en continuité des Ateliers de Raedt, s'implante **un ensemble de nouvelles constructions** de gabarits plus réduits (B à G), groupées par paire ; que ces nouvelles constructions délimitent, avec les Ateliers De Raedt, une cour en forme d'anse, au bas du talus ; que cette cour centrale est un élément unificateur du projet, accessible à tous les habitants et utilisateurs du site ; qu'elle reste cependant bien un espace privé, ne rentrant de ce fait pas le cadre du décret voirie; que chacune des « paires » est desservie par un système de distribution extérieur permettant une vue sur le paysage d'un côté et les Ateliers de l'autre ; qu'elles reprennent le rythme des 4 m présent sur les Ateliers, ainsi que la forme et la division des baies de fenêtre permettant de créer un ensemble cohérent malgré la diversité;

www.wallonie.be
N° vert : 1718 (informations générales)

Considérant que la brique, même si différente, reste présente comme référent architectural, tout comme la reprise de l'habillage en zinc lichen ; que les modules entretiennent ainsi des rappels architecturaux avec les Ateliers De Raedt et le mettent en valeur ;

Considérant que ces constructions présentent un gabarit R+4 (à l'exception de la crèche R+1) et les caractéristiques suivantes :

- Briques allongées brun gris ;
- Bardage métallique teinte corten ou zinc pigmento lichen ;
- Bardage bois ;
- Châssis PVC teinte bronze moyen ;
- Garde-corps métallique teinte bronze ou vitrés ;
- Panneaux solaires en toiture ;
- Garde-corps vitrés ;
- Couvre-mur métallique teinte bronze ;
- Échelle métallique d'accès toiture métallique ;
- Habillage métallique teinte corten ;
- Local technique en toiture pour certains volumes

Considérant les bâtiments B, C et D, implantés dos au talus; qu'ils présentent le programme suivant :

- 5 professions libérales ;
- Plusieurs locaux communs : caves et locaux vélo ;
- 29 logements traversants (9 appartements d'une chambre, 18 appartements de 2 chambres, 2 appartements de 3 chambres) ;

Considérant que le bas du talus étant remblayé, les professions libérales, locaux communs vélos et caves des logements se partagent les rez-de-chaussée ; que seule la première travée, complètement dégagée, est occupée par un appartement ; que plus loin, les professions libérales occupent les espaces s'ouvrant sur la cour, les caves et locaux vélos ; qu'au 1er étage, les appartements disposent d'un balcon ayant une vue sur les Ateliers De Raedt et un jardin en pleine terre du côté talus ;

Considérant le bâtiment E, en about de la cour ; qu'il présente le programme suivant :

- 12 appartements en habitat groupé ;

www.wallonie.be
N° vert : 1718 (informations générales)

- Des locaux communs : salle commune, locaux vélos, buanderie, ateliers légers ;

Considérant le bâtiment F ; qu'il présente le programme suivant : 10 logements traversants de 2 chambres ;

Considérant que, tout comme le bâtiment E, le bâtiment F se distingue des autres bâtiments par sa façade majoritairement en brique et ses fenêtres d'angle ; que cependant, comme tous les autres bâtiments, les bâtiments E et F suivent la même modulation de base de 4 mètres par le décrochage de la façade, dans l'axe central du bâtiment ;

Considérant le bâtiment G ; qu'il abrite 11 logements répartis comme suit:

- 2 appartements 1 chambre dont un est non traversant, au rez-de-chaussée ;
- 4 appartements 2 chambres ;
- 1 appartement 2 chambres+ ;
- 4 appartements de 3 chambres ;

Considérant que le bâtiment délimite et structure le patio des Ateliers De Raedt côté nord ; qu'outre, les balcons animant la cour centrale, les appartements disposent également de terrasses d'angle, donnant sur le patio ; que côté cour, les matériaux de la façade rappellent ceux de la façade De Raedt ;

Considérant la volume abritant la crèche, niché dans le bas du talus; qu'il se développe sur deux niveaux et s'organise comme suit :

- 3 sections de 14 enfants ;
- 2 espaces extérieurs ;
- 1 salle polyvalente accessible également aux parents ;

Considérant que la cour centrale permettra les fonctions suivantes :

- Un dépose minute pour la crèche ;
- Un accès aux logements et autres fonctions (modes doux) ;
- Un accès véhicules de secours et déménagement ;
- Un espace récréatif ;

Considérant que la cour centrale est le lien entre les différents éléments du projet sus-détaillés ; qu'elle est établie sur la dalle de couverture du parking desservant l'ensemble du projet ;

www.wallonie.be
N° vert : 1718 (informations générales)

Considérant que l'accès y est limité pour les véhicules se rendant aux places de dépose-minute sur le parvis de la crèche ; qu'au-delà il ne pourra s'agir que des véhicules de secours ou de déménagement ; que des bollards rétractables ou amovibles empêcheront toute autre circulation ; que la plus grande partie de la cour est donc réservée aux usagers du mode doux : accès aux logements et usage récréatif ;

Considérant que les buttes seront plantées d'arbustes, de buissons et autres plantes vivaces, permettant d'accompagner le projet pour une intégration à son contexte ;

Considérant que l'ensemble du site présente les mêmes langages architecturaux, une majorité matériaux, des coloris identiques ou similaires ; que ceux-ci sont adaptés à chaque bâtiment et présentent une cohérence globale ;

Considérant que les teintes RAL utilisées au niveau des différents matériaux de parement ne sont pas précisément définies ; que l'ensemble de ces choix seront à soumettre au Collège communal pour approbation avant mise en œuvre ;

Considérant que le projet participe à la reconversion et valorisation d'une friche industrielle ; qu'il contribue de ce fait à la préservation du patrimoine et à une gestion parcimonieuse du territoire ;

Considérant l'avis défavorable de l'AWaP du 13/10/2023 motivé comme suit :

« (...) Considérant qu'il est cependant à regretter que la transformation proposée incluant la création de nombreuses ouvertures dans les façades latérales, la création d'un niveau à toiture plate à la place de la toiture en bâtière des ailes latérales et le rehausse de deux niveaux de la partie centrale, fera perdre la lisibilité du bâtiment industriel d'origine, d'autant plus que la création de deux immeubles à appartements à proximité de la façade nord du bâtiment donnera à l'ensemble l'aspect d'un énorme bloc à appartements, dans lequel sera noyé ce qui subsistera de la volumétrie du bâtiment industriel d'origine ;

Considérant que la façade principale du bâtiment sera moins transformée, il est néanmoins à regretter que les châssis proposés dans celles-ci ne tiennent pas du tout compte des châssis en petits fers existants, participant grandement à l'intérêt de cette façade et au rendu du caractère industriel de ce bâtiment ;

Considérant également que la perception des deux niveaux de rehausse viendra quelque peu écraser le rendu de cette façade ;

Considérant que la limitation de la rehausse à un niveau au lieu de deux pourrait être acceptable ;

Considérant qu'un traitement différent des transformations afin de mieux mettre en valeur et avoir une meilleure lecture du bâtiment d'origine est indispensable afin de respecter le bien

www.wallonie.be
N° vert : 1718 (informations générales)

inventorié, témoin important du passé industriel et social de Wavre, tout en étant un exemple intéressant du patrimoine industriel ; »

Considérant l'avis de la CRMSF du 03/10/23 ; que, si elle exprime le regret de la rehausse du bâtiment maintenu, elle ne s'oppose pas au projet ;

Considérant que le projet transforme de façon importante cet ancien bâtiment industriel ; qu'il préserve cependant la lisibilité de sa structure et de sa volumétrie initiale ; que la diminution de la rehausse ne modifierait pas sensiblement cette lisibilité du bâtiment initial ; que le gabarit projeté reste à l'échelle du site et permet de l'affirmer comme élément principal de l'ensemble bâti ; que, si le bien est repris à l'inventaire du patrimoine, il n'est cependant pas classé ; que le travaux projetés sont de ce fait acceptables, comme l'appuie la CRMSF qui précise dans son avis qu'elle ne s'oppose pas au projet ;

Considérant que le projet contribue également au renforcement des polarités en soutenant une densité marquée sur ce site situé à proximité directe du centre-ville ;

Considérant que la reconversion de ce site industriel des ventilateurs De Raedt permettra un dialogue avec la Sucrerie située du côté opposé du parking mais aussi avec le quartier avoisinant ; qu'il contribue ainsi à marquer le caractère urbain et à donner une identité à ce quartier, aujourd'hui déstructuré et peu qualifié ;

Considérant le **caractère dérogatoire du projet au plan de secteur** ; que, si le commerce et les espaces de professions libérales sont conformes à l'affectation du site au plan de secteur, la création de logements (en ce compris les espaces de bureaux qui en sont l'accessoire) déroge au plan de secteur ;

Considérant que le CoDT prévoit plusieurs mécanismes de dérogation au plan de secteur pour des projets spécifiques ; qu'en l'espèce, l'aménagement d'une crèche pourrait être autorisé au regard de l'article D.IV.11 du CoDT (équipement à finalité d'intérêt général) ; que la construction de logements pourrait être autorisée par le biais de l'article D.IV.6 du CoDT (extension) ;

Considérant le caractère dérogatoire relatif à la transformation du bâtiment existant et des immeubles de logement B à G; qu'au vu des règles applicables, la transformation d'un bâtiment industriel en un bâtiment de logements et son agrandissement en zone d'activité économique mixte est envisageable moyennant une demande de permis dérogatoire au plan de secteur ;

Considérant que l'article D.IV.6 du CoDT dispose ce qui suit :

« Un permis d'urbanisme ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut être octroyé en dérogation au plan de secteur pour les constructions, les installations ou les bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ou qui ont été autorisés, dont l'affectation actuelle ou

www.wallonie.be
N° vert : 1718 (informations générales)

future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur lorsqu'il s'agit d'actes et travaux de transformation, d'agrandissement, de reconstruction ainsi que d'une modification de destination et de la création de logements visées à l'article D.IV.4, alinéa 1er, 6° et 7°.

Les aménagements accessoires et complémentaires aux constructions, installations et bâtiments précités et isolés de ceux-ci peuvent également être autorisés.

Aux fins de production d'électricité ou de chaleur, peut être octroyé en dérogation au plan de secteur un permis d'urbanisme ou un certificat d'urbanisme n° 2 relatif à la production d'énergie destinée partiellement à la collectivité c'est-à-dire d'énergie partiellement rejetée dans le réseau électrique ou dans le réseau de gaz naturel ou desservant un réseau de chauffage urbain ».

Considérant que le projet a pour objectif de réaffecter un ancien site industriel et transformer un bâtiment issu du patrimoine industriel à préserver, à savoir les anciens ateliers De Raedt, en logements et autres activités complémentaires ; que ce site, situé en zone d'activité économique mixte au plan de secteur ne correspond plus aux besoins actuels de ce quartier, situé au centre-ville de Wavre, à savoir ceux visés par le projet ;

Considérant que la réalisation de ce projet spécifique en cet endroit bien précis, des actes et travaux de transformation et d'agrandissement des anciens ateliers De Raedt (bâtiment existant) sont nécessaires, ce qui implique un permis dérogatoire au plan de secteur, sur la base de l'article D.IV.6 du CoDT ;

Considérant que dans un premier temps, les travaux de transformation sont essentiellement concentrés sur le bâtiment De Raedt ; qu'ensuite, les travaux d'agrandissement permettront d'étendre le bâtiment De Raedt de la manière suivante :

- Une partie arrière du volume principal est démolie pour permettre les accès et être reconfigurée en charnière de l'extension du bâtiment ;
- Le parking et les caves des logements ainsi que les locaux techniques des fonctions du bâtiment « De Raedt » sont aménagés dans un niveau sous dalle accolé dans le prolongement du bâtiment originel ;
- Les accès y sont opérés depuis la voirie interne de desserte qui contourne le bâtiment par la droite et s'insère dans le bâtiment par la différence de niveau existante en cet endroit ;

Considérant que les fonctions du bâtiment « De Raedt » se prolongent sur ce niveau de sous-sol en extension ; qu'elles y sont directement connectées par des circulations verticales menant aux parkings, caves et locaux techniques communs, et empruntent les accès présentés ci-avant ; que les extensions accueilleront des espaces de services ou de professions

www.wallonie.be
N° vert : 1718 (informations générales)

libérales aux rez-de-chaussée, en conformité à l'affectation au plan de secteur ; que leurs étages sont affectés au logement ;

Considérant que les espaces communautaires sont communs à l'ensemble immobilier (bureaux, buanderies, conciergerie, etc.) ; que les prolongations sont réalisées par plusieurs excroissances du parking de gabarits et rythmes architecturaux en dialogue avec le bâtiment principal ;

Considérant que les extensions restent néanmoins de gabarits plus réduits et en implantation arrière (secondaire) par rapport au bâtiment originel ; que ceci permet de préserver la hiérarchie qui existe entre ce bâtiment et ses extensions, ces dernières ne tendant pas à dénaturer la présence du bâtiment principal ;

Considérant que la dalle de parking est verdurisée afin d'en améliorer l'intégration paysagère, et est consacrée aux déplacements doux des habitants du projet sous forme d'un jardin communautaire, avec accès aux locaux de services/professions libérales ;

Considérant que l'ensemble bâti reste établi dans la cuvette existante en cet endroit et qui avait déjà, historiquement, déterminé l'implantation du bâtiment De Raedt et de sa première extension à démolir ; que cet élément de terrain est déterminant dans les possibilités et limites au projet ;

Considérant dès lors que les conditions telles que prévues à l'article D.IV.6 sont bien rencontrées ;

Considérant qu'au regard de l'article D.IV.13, la dérogation au plan de secteur peut être justifiée de la manière suivante :

- La dérogation est justifiée en raison des spécificités du projet au regard du lieu précis où celui-ci est envisagé :

Considérant qu'il est nécessaire de réhabiliter l'ancien site industriel en proposant des fonctions nécessaires et complémentaires au quartier résidentiel, tels que du logement, du commerce et des professions libérales ; que le site se situe en liseré de la zone d'habitat au plan de secteur et est appréhendé dans la centralité à densifier de la ville de Wavre ;

- La dérogation ne compromet 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 :

Considérant que l'aménagement du site De Raedt est complémentaire aux autres fonctions de la zone de forte mixité (services dont du bureau) et ne compromet aucunement son développement (zone destinée à l'urbanisation), notamment dans la mesure où la zone s'étend encore vers le Nord, permettant largement l'implantation de fonctions conformes à l'affectation de la zone ;

www.wallonie.be
N° vert : 1718 (informations générales)

- La dérogation concerne un projet qui contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis :

Considérant la dérogation relative à l'implantation de la crèche ; que l'article D.IV.11 du CoDT prévoit que le permis relatif aux constructions et équipements destinés aux activités à finalité d'intérêt général puisse être accordé en dérogation au plan de secteur ;

Considérant qu'une crèche peut être assimilée à cette finalité d'intérêt général; qu'un tel équipement communautaire est, par essence, destiné à promouvoir l'intérêt général, et doit être mis au service de la communauté, donc être accessible à tous dans des conditions raisonnables, même s'il est érigé et géré par une personne privée ; que, si ces conditions de finalités d'intérêt général ne pouvaient être rencontrées, une crèche pourrait alors être assimilée à un service et être conforme à l'article D.II.28 du CoDT relatif à la zone d'activité économique mixte ;

Considérant qu'au regard de l'article D.IV.13, la dérogation au plan de secteur pour la crèche peut être justifiée de la manière suivante :

- La dérogation est justifiée en raison des spécificités du projet au regard du lieu précis où celui-ci est envisagé : la réhabilitation de l'ancien site industriel impliquera l'arrivée de nouveaux habitants, créant de ce fait un besoin nouveau en services; en proposant une crèche dont l'offre régionale, voire nationale, fait déjà défaut ; l'emplacement de cet équipement est idéal compte tenu de sa localisation dans un quartier résidentiel proche du centre-ville et de bureaux, le long de moyens de transport (gares de train, de bus, voirie régionale) ;

- La dérogation ne compromet 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 : la création d'une crèche est complémentaire aux fonctions de la zone d'activité économique mixte et ne compromet aucunement son développement, celle-ci s'étendant largement vers le Nord et pouvant encore accueillir des équipements conformes à la zone ;

- La dérogation concerne un projet qui contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis : la construction de cet équipement permet de réhabiliter un ancien site industriel et s'intègre dans un environnement fortement urbanisé (voir ci-dessous) ;

Considérant qu'au vu de ce qui précède, il est acceptable d'autoriser la crèche en dérogation au plan de secteur ;

Considérant, à titre complémentaire, qu'une partie du projet s'implante dans le périmètre d'un SAR : que l'article D.IV.11 pourrait dès lors trouver à s'appliquer pour l'ensemble du projet, complémentairement à l'article D.IV.6 justifié supra ;

www.wallonie.be
N° vert : 1718 (informations générales)

Considérant l'intégration du projet à son contexte ; que la notice d'évaluation des incidences (p. 47 et suivantes) caractérise le paysage existant par la présence de plusieurs infrastructures telles que les axes routiers structurants (autoroute, N4, N25, N238) et les rails de chemin de fer à proximité directe du site ; que le site s'implante à la jonction entre la vallée de la Dyle, correspondant à un territoire de plaine avec une topographie plate (avec voies de chemin de fer et le centre de Wavre) et les premiers vallonnements de part et d'autre de la vallée qui présentent un relief plus marqué ;

Considérant qu'il se situe alors en charnière, regroupant plusieurs typologies de bâti et d'axes de circulation, dont il résulte une ambiance pouvant être qualifiée de semi industrielle ; que le centre urbain présente un caractère minéral et des vues fermées par le cadre bâti, tandis que la périphérie de Wavre présente une urbanisation diffuse et un maillage de voiries secondaires, qui s'accompagne de zones d'espaces verts donnant par endroit un caractère campagnard avec une ambiance paysagère naturelle qui contraste avec l'ambiance de la ville ; la présence du croisement de la E411 / chemin de fer, du bâtiment de la Sucrerie voisin et de son vaste parking, d'un cadre bâti moyen regroupé en îlot fermé le long de la rue Provinciale, de la villa « De Raedt » (bâtiment de bureau) juste au sud du site, du vallon boisé cerclant le site, du bâtiment de l'ancienne vinaigrerie l'Etoile à l'abandon et de des prairies à l'arrière le long du chemin de la Sucrerie, sont autant d'élément définissant le paysage bâti et non bâti autour du site ;

Considérant que l'auteur de la notice d'évaluation des incidences (p. 111 et suivantes) estime que, par le respect qu'il porte au maillage de circulation, son implantation, ses affectations, ses gabarits et son traitement architectural, le projet ne portera pas une modification trop importante à la perception qui sera donnée au site depuis le domaine public ; que les nouvelles fonctions et l'apport architectural permettront néanmoins d'amener une réelle plus-value en entrée de ville et opérer la liaison entre le tissu urbain du centre-ville et le tissu périphérique ;

Considérant que sur le plan de l'aménagement du territoire, l'intervention du projet sur le site reste relativement fine, retravaillant un site déjà urbanisé avec de nouvelles fonctions en charnière avec les fonctions existantes alentours ;

Considérant que sur le plan de l'urbanisme, les propositions formulées assument une recomposition des paysages bâtis et non bâtis, par une remise en valeur architecturale du patrimoine industriel du bâtiment De Raedt, son extension dans une continuité architecturale et la recomposition d'un espace central au site et des talus ;

Considérant qu'au vu de ce qui précède, il est acceptable d'autoriser le projet envisagé en dérogation au plan de secteur ;

Considérant le volet relatif aux **modifications du relief du sol** : que le projet générera une modification sensible du relief du sol d'une profondeur avoisinant 3,5 m ; que le volume de

www.wallonie.be
N° vert : 1718 (informations générales)

déblais total est estimé à 15.000 m³, essentiellement généré par la construction du parking souterrain ; que le volume de remblais est quant à lui estimé à 1.400 m³ ; que le bilan déblais-remblais est de 13.600 m³ ;

Considérant que le projet présente trois types de gestion des talus comme suit :

- Conservation de la partie haute du talus et remise à niveau du bas du talus par des remblais ; remise au niveau R+1 des futurs bâtiments ;
- Reconstruction des talus autour des nouveaux bâtiments ;
- Remplacement des talus par des remblais et un mur de soutènement ; long talus existant, de faible pente, le long du bâtiment existant du côté du parking de la « Sucrerie » ;

Considérant que la demande se rapporte à une parcelle pour laquelle des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir selon l'article 12 §2 et 3 du décret du 01 mars 2018 relatif à la gestion des sols ;

Considérant que l'avis défavorable de la Direction de la protection des sols est motivé par l'impossibilité, au stade actuel, de déterminer de manière satisfaisante la compatibilité entre l'objet de la demande de permis et la qualité du sol ; qu'elle invite le demandeur à compléter son étude combinée conforme au décret sols et à l'introduire auprès de la Direction de l'Assainissement des Sols et de la joindre aux plans modificatifs et aux compléments corollaires de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement demandés ;

à sa (nouvelle) demande de permis ;

Considérant le volet relatif à la **mobilité** ;

Considérant que le site du projet est situé à proximité directe du centre-ville de Wavre, encadré du côté sud par la rue de l'Usine et la rue de l'Ermitage, à l'ouest et au nord par des espaces végétalisés ainsi que l'ancien bâtiment de la Vinaigrerie L'Etoile et à l'est par le parking de la Sucrerie ;

Considérant qu'en termes d'accessibilité au site, une rampe d'accès au parking souterrain sera créée chemin de la Sucrerie, ce qui entraîne la suppression de deux places de parking ; qu'une zone de dépose-minute de quatre places sera également créée sur la rue de l'Usine pour les clients des commerces et des restaurants, ainsi que pour les parents déposant leurs enfants à la crèche ; que les livraisons et la collecte des déchets pour les logements, HoReCa et les commerces se feront sur la route, le long du chemin de la Sucrerie, qui longe le site ;

Considérant que le projet prévoit la création d'une cour centrale dédiée exclusivement aux modes actifs (à l'exception des services d'urgence), permettant aux usagers de se déplacer facilement et en toute sécurité entre les différents bâtiments et fonctions ; que les livraisons

www.wallonie.be
N° vert : 1718 (informations générales)

à la crèche se feront en face de la crèche, sur la partie de la cour centrale accessible aux véhicules ;

Considérant qu'un parking souterrain comprenant 132 emplacements de stationnement pour les voitures est prévu par le projet et est destiné aux résidents des 120 logements, pour les 5 professions libérales et pour le personnel de la crèche ; que selon l'étude d'incidence (EI) réalisée par le bureau ARIES, la demande cumulée pour ces usagers est estimée à 108 emplacements en soirée ; que cette estimation a été obtenue en multipliant le nombre de logements (120) au taux de motorisation moyen des secteurs statistiques de Wavre en 2021 (0.9 voiture par logement) ; que les besoins en stationnement générés par les employés du restaurant et du commerce devront être reportés en voirie ; qu'un vaste parking, occupé ponctuellement selon les activités de la Sucrerie, est présent juste en face du projet ;

Considérant que le projet prévoit la création de plusieurs locaux vélos couverts et sécurisés à destination des logements, professions libérales et bureaux pour un total de 212 emplacements répartis comme suit :

- 95 emplacements situés dans un local au RDC du bâtiment De Raedt dédiés aux logements de bureaux ;
- 50 emplacements distribués dans les locaux situés au RDC des modules B, C, et D dédiés aux logements et professions libérales ;
- 42 emplacements situés dans le parking souterrain dédiés aux logements des modules F et G ;
- 18 emplacements situés dans un local au RDC du module E et dédiés aux logements (habitat groupé) ;
- 7 emplacements vélos extérieurs sont également prévus sous la terrasse du restaurant (côté chemin de la Sucrerie), dédiés au personnel et à la clientèle de l'établissement ;

Considérant que le Collège communal, dans le cadre de son avis rendu, a sollicité le Service Mobilité de la Ville de Wavre en date du 11 septembre 2023 ; que son avis, daté du 22 septembre 2023 est défavorable et libellé comme suit :

« <u>Description du projet</u>

Le projet « La Fabrique » est un projet mixte comprenant 120 logements (pour 270 habitants), des bureaux (à destination des habitants du projet), des espaces de professions libérales, une crèche, un restaurant de +/- 150 couverts et un commerce. Le projet comprendra la construction de 6 nouveaux bâtiments de logements (incluant 5 espaces pour professions libérales), 1 nouveau bâtiment dédié à la crèche ainsi que le bâtiment des anciens ateliers De

www.wallonie.be
N° vert : 1718 (informations générales)

Readt qui sera pour partie démoli et pour partie rénové et destiné à du logement principalement, ainsi qu'à des bureaux, une cellule HoReCa et un commerce.

Parmi les 120 logements prévus, il y a 38 appartements d'une chambre, 56 appartements de deux chambres, 3 appartements de 3 chambres, 6 appartements de 4 chambres, 5 lofts (dont 3 de 2 chambres et 2 de 3 chambres) et 12 appartements en habitat groupé. Par ailleurs, la crèche quant à elle accueillera 42 enfants pour 8 employés. Il est important de préciser que les nombres repris dans l'étude d'incidences (EI) ne sont pas rigoureux, dans le cahier de charge et à la page 132 de l'EI, la crèche accueillera 42 enfants pour 8 employés et aux pages 142 et 143 de l'EI, il y est indiqué que la crèche accueillera 26 enfants pour 6 employés.

Le site du projet est situé à proximité directe du centre-ville de Wavre, encadré du côté sud par la rue de l'Usine et la rue de l'Ermitage, à l'ouest et au nord par des espaces végétalisés ainsi que l'ancien bâtiment de la Vinaigrerie L'Etoile et à l'est par le parking de la Sucrerie.

En termes d'accessibilité au site, une rampe d'accès au parking souterrain sera créée chemin de la Sucrerie, ce qui entraînera la suppression de deux places de parking situées devant la future rampe. Une zone de dépose-minute de quatre places sera également créée sur la rue de l'Usine pour les clients des commerces et des restaurants, ainsi que pour les parents déposant leurs enfants à la crèche. Les livraisons et la collecte des déchets pour les logements, HoReCa et les commerces se feront sur la route, le long du chemin de la Sucrerie, qui longe le site. Par ailleurs, le projet prévoit la création d'une cour centrale dédiée exclusivement aux modes actifs (à l'exception des services d'urgence), permettant aux usagers de se déplacer facilement et en toute sécurité entre les différents bâtiments et fonctions. Les livraisons à la crèche se feront en face de la crèche, sur la partie de la cour centrale accessible aux véhicules.

Ensuite, un parking souterrain comprenant 132 emplacements de stationnement pour les voitures est prévu par le projet et est destiné aux résidents des 120 logements, pour les 5 professions libérales et pour le personnel de la crèche. Selon l'étude d'incidence (EI) réalisée par le bureau ARIES, la demande cumulée pour ces usagers est estimée à 108 emplacements en soirée. Cette estimation a été obtenu en multipliant le nombre de logement (120) au taux de motorisation moyen des secteur statistiques de Wavre en 2021 (0.9 voiture par logement). Les besoins en stationnement généré par les employés du restaurant et du commerce devront être reporté en voirie. Voici le tableau, repris à la page 143 de l'étude d'incidence, reprenant les besoins en emplacements de stationnement estimés pour l'ensemble du projet :

Ensuite, le projet prévoit la création de plusieurs locaux vélo couverts et sécurisés à destination des logements, professions libérales et bureaux pour un total de 205 emplacements réparties comme suit :

- *95 emplacements situés dans un local au RDC du bâtiment De Raedt dédiés aux logements de bureaux ;*

www.wallonie.be
N° vert : 1718 (informations générales)

- *50 emplacements distribués dans les locaux situés au RDC des modules B, C, et D dédiés aux logements et professions libérales ;*
- *42 emplacements situés dans le parking souterrain dédiés aux logements des modules F et G ;*
- *18 emplacements situés dans un local au RDC du module E et dédiés aux logements (habitat groupé).*

Enfin, 7 emplacements vélos extérieurs sont également prévus sous la terrasse du restaurant (côté chemin de la Sucrerie), à côté du local poubelle.

Il sera dédié au personnel et à la clientèle de l'établissement. Un total de 212 emplacements vélos sont donc prévus au sein du projet.

Avis du service de la mobilité

Les infrastructures et dispositifs pour la mobilité active sont suffisantes. En revanche,

Le nombre places de stationnement privé est trop faible.

Effectivement, selon les recommandations du document CeMathèque n°41 fourni par le SPW, les quartiers présentant un niveau de services attractifs ayant une accessibilité optimale à moyenne doivent fournir 1,2 à 1,3 emplacements par logement. Etonnement, l'étude d'incidences indique que le taux moyen de ménages observés dans les secteurs statistiques qui composent la Ville de Wavre est de 0.9 véhicule/ménage, sur base des données de Statbel 2021. Or, le taux de motorisation moyen de la commune de Wavre, fourni par Statbel, est de 1.22 véhicule par logement. Il n'y a aucun détail présent dans l'étude d'incidence explicitant les secteurs statistiques considérés comme faisant partie de la ville de Wavre et par conséquent inclus dans le calcul du taux de motorisation.

Sur la base de l'indice fourni par la CéMathèque, on obtient 144-156 places nécessaires pour les 120 logements du projet, auxquelles il faut ajouter 8 places pour les employés des crèches, 7 places pour les travailleurs des professions libérales, 6 places pour le personnel des restaurants et 2 places pour les employés des magasins. L'addition fait apparaître un besoin minimum de 168-180 places pour assurer un nombre de places de stationnement résident pour les résidents et les employés. Cette estimation n'inclut pas les besoins en stationnement des clients/patients des professions libérales (NB : le besoin en stationnement augmente si par exemple un médecin généraliste occupe l'une des cinq cellules du projet dédiées aux professions libérales), du magasin, du restaurant, de la crèche et des visiteurs des résidents locaux.

Finalement, le centre-ville de Wavre est déjà confronté à de nombreux problèmes de stationnement. D'une part, il est demandé aux communes de favoriser la mobilité douce en répondant aux objectifs fixés dans le document Vision Fast 2030. Pour ce faire, la ville de

www.wallonie.be
N° vert : 1718 (informations générales)

Wavre doit d'une manière ou d'une autre libérer de l'espace sur la voirie, pour élargir les trottoirs et créer des pistes cyclables sécurisées et connectées, afin d'encourager l'utilisation des modes de transport doux. D'autre part, le promoteur du projet "La Fabrique" renvoie une partie du stationnement en voirie prétextant que les futurs résidents et travailleurs devront se déplacer davantage en modes doux. Cependant, ce n'est pas parce qu'un habitant utilise des modes doux pour se rendre au travail ou à ses activités qu'il ne possède pour autant pas une voiture particulière pour ses déplacements occasionnels. Tous ces véhicules individuels doivent être garés quelque part. Or, la ville a besoin d'espaces sur la voirie pour implanter des infrastructures dans le but d'une transition écologique. Selon le service mobilité, le projet "La Fabrique" va aggraver le problème du stationnement dans le centre-ville de Wavre, entraînant des conflits et des stationnements illégaux. Rappelons que si les autorités communales décident d'expérimenter un projet mixte (comprenant un lotissement, un restaurant, une crèche, un commerce et des espaces pour les fonctions libérales) avec si peu d'emplacements privés, en cas de problème, le promoteur immobilier ne sera plus tenu pour responsable et il appartiendra à la commune de gérer la situation.

Compte tenu d'une possibilité de mutualisation des places, nous demandons un minimum de 1,2 place/logement ce qui sera profitable pour les autres fonctions du site prévues (soit + 12 places privées) puisque le parking semble partagé entre toutes les fonctions du site.

Le service mobilité souhaite aborder une autre problématique concernant la sécurité et la fluidité du trafic à l'intersection entre la rue provinciale, la rue de l'Ermitage et la rue de l'Usine. La distance entre la ligne d'arrêt actuelle de la piste cyclable bidirectionnelle et le bord de la voirie de la rue de l'Usine est inférieure à deux mètres. Lorsque le passage à niveau est fermé, des files d'attente se forment sur la rue provinciale et la rue de l'Ermitage, en particulier aux heures de pointe. Dans ces conditions, il est particulièrement difficile pour un véhicule de s'insérer dans la circulation depuis la rue de l'Usine. De plus, de nombreux accidents entre cyclistes et automobilistes ont été relevés à cette intersection. En effet, certains automobilistes qui souhaitent tourner à droite et sont immobilisés sur la rue de l'Ermitage en raison de la fermeture du passage à niveau, dépassent illégalement la file sur la rue de l'Ermitage et mettent en danger les cyclistes qui descendent de la rue Provinciale sur la piste à double sens. C'est pourquoi, le service mobilité considère que les allées et venues dans rue de l'Usine risquent d'aggraver la situation déjà compliquée de ce carrefour aux heures de pointe.

Les différentes livraisons du site sont prévues côté chemin de la Sucrerie. Contrairement à ce que semble indiquer les documents, les véhicules ne pourront s'arrêter sur la chaussée mais devront se mettre dans la zone de stationnement existante (voir figure 117 de la notice d'incidence). En effet, les camions de livraisons engendreraient une gêne importante à la circulation en cas d'arrêt sur la chaussée.

Enfin, il manque une liaison piétonne entre le trottoir de la rue Provinciale et le trottoir de la rue de l'Ermitage (trottoir traversant au niveau du croisement avec la rue de l'Usine).

www.wallonie.be
N° vert : 1718 (informations générales)

Conclusion

Le service de la Mobilité émet un avis défavorable sur le projet.

- *Il y a lieu de prévoir au minimum 144 places de stationnement en site privé (+12 places) ;*
- *Limiter autant que possible la circulation par la rue de l'Usine (crèche et commerces). Vu la localisation des futures professions libérales, le risque de stationnement sur cet espace nous semble également important (les clients désirent la plupart du temps se garer au plus proche). Risque de stationnement sur la rue de l'Usine en cas de débordement.*
- *Les livraisons devront s'effectuer en dehors de la chaussée en zone de stationnement et non en plein sur la chaussée.*
- *Prévoir une liaison piétonne entre le trottoir de la rue Provinciale et la rue de l'Ermitage en prévoyant notamment un trottoir traversant au niveau de la rue de l'Usine. » ;*

Considérant que le Collège, dans son avis, se rallie à l'avis du service Mobilité de la Ville de Wavre ; que, s'il estime les infrastructures et dispositifs pour la mobilité active suffisantes, il juge le nombre de places de stationnement privé trop faible ;

Considérant qu'au vu de la proximité immédiate du centre-ville et d'une gare SNCB/TEC, il y a lieu de soutenir un programme volontariste en termes de mobilité ; qu'une passerelle au-dessus du chemin de fer devrait, à terme, renforcer encore les liaisons cyclo-piétonne directes vers le centre-ville et la gare ; que la répartition des emplacements pour les différents modes traduit une telle démarche ; que l'augmentation du nombre d'emplacements demandée par le Collège reste de faible ampleur et ne remet pas en question cette démarche volontariste ;

Considérant que l'amorce de la rampe d'accès au parking est prévue sur une partie de terrain communal également, mais relevant du domaine privé (en violet sur le plan ci-dessous – limites indicatives) ; qu'une demande de rachat a été formulée à la Ville par courrier du 6 mars 2023 ; que le Collège communal a délibéré sur la demande en sa séance du 13 avril 2023 indiquant ne pas s'opposer à la vente de la parcelle, mais que le sujet sera soumis au Conseil communal après délivrance du permis, afin de faire correspondre avec exactitude les limites de la zone à vendre selon les besoins propres du projet, qui peuvent encore évoluer en cours d'instruction de la demande de permis ; qu'une demande de permis est toujours délivrée sous réserve du droit civil des tiers et que ce rachat sera de ce fait une condition sine qua non pour rendre exécutoire au permis;

Considérant que la problématique abordée par le Service Mobilité concernant la sécurité et la fluidité du trafic à l'intersection entre la rue Provinciale, la rue de l'Ermitage et la rue de

www.wallonie.be
N° vert : 1718 (informations générales)

l'Usine est légitime ; que les allées et venues dans rue de l'Usine risquent d'aggraver la situation déjà compliquée de ce carrefour aux heures de pointe ;

Considérant que les camions de livraison engendreraient une gêne importante à la circulation en cas d'arrêt sur la chaussée ; que le Collège soulève selon lui le manque d'une liaison piétonne entre le trottoir de la rue Provinciale et le trottoir de la rue de l'Ermitage (trottoir traversant au niveau du croisement avec la rue de l'Usine) ;

Considérant dès lors que le Collège estime opportun de suivre les recommandations du service Mobilité comme suit :

- Prévoir au minimum 144 places de stationnement en site privé (+12 places) ;
- Limiter autant que possible la circulation par la rue de l'Usine (crèche et commerces). Vu la localisation des futures professions libérales, le risque de stationnement sur cet espace nous semble également important (les clients désirent la plupart du temps se garer au plus proche). Risque de stationnement sur la rue de l'Usine en cas de débordement ;
- Les livraisons devront s'effectuer en dehors de la chaussée en zone de stationnement et non en plein sur la chaussée ;
- Prévoir une liaison piétonne entre le trottoir de la rue Provinciale et la rue de l'Ermitage en prévoyant notamment un trottoir traversant au niveau de la rue de l'Usine ;

Considérant la **gestion des eaux** à l'échelle du projet ; que la demande décrit de façon détaille les différents points de rejet d'eau maintenus et projetés ; qu'elle se fera via un rejet dans les égouts publics localisés sous les voiries bordant le site, le long des rues Provinciale, de l'Ermitage et Chemin de la Sucrerie ;

Considérant que l'étude concernant la retenue des eaux de pluie sur la parcelle a été calculée pour une pluie de retour de 25 ans et un débit de fuite vers les égouts de 5l/s/ha pour la pluie dimensionnante ;

Considérant que les eaux pluviales du projet seront récupérées et réutilisées ou tamponnées avant rejet dans les égouts publics ; que les dimensionnements des ouvrages de rétention prévus sont les suivants :

- Une citerne de récupération située dans le parking souterrain, avec un volume de 74 m³ pour la récupération et un débit de fuite de 5 L/s/ha ;
- Une couche stockante sous le substrat de la dalle de parking, d'un volume de tamponnement de 294 m³ (cette couche stockante accueillera également les eaux des terrasses et des talus) ;

www.wallonie.be
N° vert : 1718 (informations générales)

- Des couches stockantes sous les toitures vertes extensives et intensives de l'ensemble des bâtiments du projet, d'un volume de tamponnement de 141 m3 et 36 m3 respectivement ;

Considérant qu'au vu des inondations que la Ville de Wavre a déjà connues et notamment celles de juillet 2021, le Collège estime nécessaire de revoir à la hausse les paramètres de dimensionnement des systèmes de rétention des eaux pluviales notamment en considérant une pluie d'un temps de retour de minimum 50 ans, et qu'il serait opportun d'envisager en sus un débit de fuite de 2 L/s/ha ;

Considérant que dans les mesures prises en vue d'éviter ou de réduire les effets négatifs relatifs au milieu naturel (point 5.4.2 de la notice), le projet prévoit l'aménagement de l'ensemble des espaces verts de manière à assurer une infiltration totale naturelle des eaux de pluie ; que, cependant, la note technique « Gestion de l'eau de pluie » précise que le rejet se fait vers le réseau d'égouttage après passage dans la couche stockante ; qu'une infiltration, à tout le moins partielle, de ces eaux de ruissellement de la dalle là où cela est possible serait à privilégier, sur base d'un test d'infiltration dans les espaces non concernés par la pollution ;

Considérant que l'utilisation d'une couche stockante enterrée ne permet pas un accès visuel direct sur le fonctionnement du système de gestion des eaux pluviales, que le système pourrait se colmater au fur et à mesure de son fonctionnement par la mobilisation de particules de sol, que son entretien doit pouvoir être garanti tout au long de sa durée de vie, qu'il serait donc opportun d'envisager à tout le moins une gestion partielle à ciel ouvert des eaux de ruissellement (à l'aide de noues par exemple) afin d'assurer un service minimum en cas de dysfonctionnement du système choisi par le demandeur ;

Considérant le volet **énergétique** du projet ; que le projet respectera la réglementation PEB en vigueur ; que, concernant le dispositif de production de chaleur, il est assuré par 3 chaudières collectives alimentées au gaz ; que l'objectif du demandeur, à plus long terme, est de remplacer ces chaudières gaz par des pompes à chaleur alimentées par de la géothermie ; qu'un local technique est déjà prévu au niveau du parking souterrain afin d'accueillir les futures pompes à chaleur géothermiques ;

Considérant que la ventilation des bâtiments sera quant à elle assurée par un système de ventilation double flux ; que des panneaux photovoltaïques sont disposés sur les toitures de l'ensemble des bâtiments ;

Considérant le volet relatif au **patrimoine naturel** ; que le projet nécessitera l'abattage de 58 arbres haute-tige, essentiellement des robiniers, érables sycomores, peupliers et érables champêtres ; que les zones de déboisement sont localisées le long du chemin de la sucrerie et au niveau de l'ilot situé le long de la rue de l'Usine ; qu'une partie de la végétation présente sur le site est conservée ;

www.wallonie.be
N° vert : 1718 (informations générales)

Considérant que l'impact sur la biodiversité due au projet est limité dans la mesure où la majeure partie du boisement jouant un rôle écologique est conservé et que le site renferme des habitats d'une valeur biologique faible (boisement dominé par une seule essence, l'Érable) ;

Considérant que le projet prévoit un aménagement diversifié (talus, toitures vertes, jardins, alignement d'arbres) comprenant de nouvelles plantations d'essence indigènes et mellifères ;

Considérant que la biodiversité existante sur le site est limitée ; que le Collège, dans son avis susmentionné, estime opportun de la renforcer dans le cadre du projet ; qu'à ce titre, il propose d'étudier la mise en place de nichoirs à chauves-souris, d'un hôtel à insectes ainsi que d'une surface sablonneuse « espace prairie fleurie » pour accueillir les insectes et notamment les abeilles solitaires ;

Considérant les remarques émises lors de **l'enquête publique** ; que la notice d'incidence sur l'environnement examine de manière particulièrement concrète et précise les incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visées à l'article D.62 du livre 1er du Code de l'environnement que cette autorité a conclu qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement qu'il y a lieu de se rallier à cette analyse ; que concernant le charroi, les recommandations du service Mobilité apportent des réponses aux craintes émises ; qu'au sujet du bâtiment De Raedt, celui-ci ne sera pas détruit mais réhabilité ;

Considérant enfin le volet relatif aux **charges d'urbanisme** ; que de l'article D.IV.54 du CoDT définit la nécessité de respecter un principe de proportionnalité ; que ce même article propose la définition d'un montant théorique de référence, que le Collège précise que celui-ci a été fixé à maximum 55,00 euros/m² permettant de maintenir les charges à un montant raisonnable ;

Considérant que s'il y a lieu de soutenir la densification raisonnée des quartiers, la création de nouveaux logements de qualité, l'implantation de nouvelles activités tertiaires au centre-ville, il convient cependant de limiter l'impact des projets, d'apporter une plus-value au quartier et à ses résidents actuels et une réponse aux besoins de la collectivité, notamment par l'imposition de mesures d'accompagnement et de charges d'urbanisme le cas échéant ; que le Collège précise qu'il se réserve ainsi le droit de subordonner l'exécution du permis à la réalisation de charges d'urbanisme contribuant à la requalification des espaces publics et/ou des cheminements du quartier ;

Considérant que les impacts positifs et négatifs du projet ont été appréhendés supra ;

www.wallonie.be
N° vert : 1718 (informations générales)

Considérant qu'au niveau des impacts positifs, il est possible de relever la contribution du projet :

- A la conservation d'un édifice patrimonial marquant du paysage situé à l'angle des rues Provinciale et de l'Ermitage et jouxtant le parking de la Sucrerie ;
- A la pérennisation d'activités tertiaires ;
- A l'animation de l'espace rue et au service rendu à la population en intégrant au programme des services et un équipement commercial ;
- A la reconversion de valeurs foncières participant à la rénovation urbaine du quartier ;
- A donner une réponse au besoin croissant de logements qualitatifs supplémentaires sur le territoire communal ;
- A la dynamisation du centre-ville par la création de nouveaux logements à sa proximité immédiate et participant à l'activité des différents commerces ;
- A la valorisation de la mobilité active par la proximité des transports en commun ;

Considérant que les impacts négatifs susceptibles de peser sur la collectivité à relever sont les suivants :

- Un accroissement du trafic motorisés aux abords du site du projet en raison de l'augmentation significative du nombre d'occupants/résidents et utilisateurs ;
- La suppression d'emplacements de stationnement publics ;
- L'accès au parking se fera dans un lieu peu fréquenté à l'heure actuelle et amené à recevoir du trafic supplémentaire potentiellement déqualifiant pour la quiétude des riverains et bousculant les statuts des espaces traversés ;
- De nouvelles constructions et une cour centrale : emprise au sol densifiant et/ou imperméabilisant la parcelle ;
- La gestion des eaux : modification de l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement ;
- Le temps de mise en œuvre du projet par phase nécessitant une adaptation du contexte en regard de la mise en place et en service des programmes au cours du temps ;
- Les rejets atmosphériques liés aux émissions de gaz des installations techniques (groupes de ventilation, systèmes de chauffage, ...) ainsi qu'à la circulation des véhicules ;

www.wallonie.be
N° vert : 1718 (informations générales)

Considérant qu'à ce titre, le Collège précise dans son avis :

« Considérant qu'indépendamment des conditions d'urbanisme imposées, il convient de compenser les impacts négatifs supplémentaires par des actions de requalification de l'espace public en centre-ville dans un lieu cible ; que, pour ce projet, celui-ci a été identifié :

- *Place Henry Berger : Projet global « Plateau de la gare » ;*

Considérant que ces travaux comprennent :

- *Des travaux de terrassement ;*
- *La réalisation de fondation ;*
- *La réalisation de revêtements ;*
- *Le placement d'éclairage ;*

Considérant que ces mesures permettent de contribuer au projet global « Plateau de la gare » de la Ville de Wavre en termes de verdurisation, de mobilité et d'accueil social ;

Considérant que ces travaux doivent être réalisés conformément au cahier général des charges du dit projet et aux codes de bonnes pratiques de la Région wallonne ;

Considérant que conformément à l'article D.IV.60 du CoDT, la délivrance du permis est subordonnée à la fourniture d'une garantie financière, constituée pour assurer le respect des conditions et/ou charges d'urbanisme reprises dans le présent permis ;

Considérant que le bénéficiaire final du permis (le constituant de la garantie financière ne peut pas être différent de la personne – physique ou morale – qui finance le projet) déposera cette garantie avant la mise en œuvre du permis ; que cette garantie correspondra à 120% de l'estimation du coût de l'ensemble desdites conditions et/ou charges (garantie = estimation du coût des travaux TVAC X 120%) ;

Considérant que la réalisation des charges devra être finalisée avant la fin de péremption du permis ; »

Considérant que le Collège conditionne dès lors son avis favorable aux points suivants :

- *Acquérir les parcelles cadastrées 150D2 et 147M nécessaire à la réalisation du projet ;*
- *Apporter plus de précision concernant les teintes RAL et le choix de la brique pour la réalisation des façades avant exécution ;*
- *Prévoir au minimum 144 places de stationnement en site privé (+12 places) ;*

www.wallonie.be
N° vert : 1718 (informations générales)

- *Limiter autant que possible la circulation par la rue de l'Usine (crèche et commerces) ;*
- *Les livraisons devront s'effectuer en dehors de la chaussée en zone de stationnement et non en plein sur la chaussée ;*
- *Prévoir une liaison piétonne entre le trottoir de la rue Provinciale et la rue de l'Ermitage en prévoyant notamment un trottoir traversant au niveau de la rue de l'Usine ;*
- *La gestion des eaux de pluie doit être établie sur une pluie d'un temps de retour de minimum 50 ans, avec un débit de fuite de 2 L/s/ha ;*
- *Envisager l'infiltration de ces eaux de ruissellement de la dalle là où cela est possible, sur base d'un test d'infiltration dans les espaces non concernés par la pollution ;*
- *Envisager à tout le moins une gestion partielle à ciel ouvert des eaux de ruissellement (à l'aide de noues par exemple) ;*
- *Prendre en considération les différentes propositions concernant le renforcement de la biodiversité ;*
- *Soumettre les aménagements et raccordements proposés aux services Espace Public, environnement et Mobilité de la Ville de Wavre ; ils feront l'objet d'éventuelles remarques au fait de l'intégration du projet sur les aménagements existants (place de parking à modifier, plantations, arbre à abattre, accotement en terre-plein à réaménager, etc.) ;*

  (...)
- *Réaliser les charges suivantes concernant la Place Henry Berger :*
  - *Réaliser les travaux de terrassement ;*
  - *Effectuer la réalisation de fondation ;*
  - *Effectuer la réalisation de revêtements ;*

o *Réaliser le placement d'éclairage ;*

Considérant que ces remarques sont pertinentes en ce qui concerne le nombre d'emplacements à créer, la gestion des eaux de ruissellement, la création d'une liaison piétonne, le renforcement de la biodiversité ; que, pour le volet relatif à l'aménagement de la Place Henry Berger, cette charge ne peut être reprise telle quelle dans le cadre de la présente décision ;

www.wallonie.be
N° vert : 1718 (informations générales)

Considérant les différents avis favorables conditionnels de la Zone de secours sur les différents bâtiments projetés ; qu'il y aura lieu de s'y conformer ;

Considérant en outre l'avis défavorable rendu par la Direction de la protection des sols et sa demande de compléter son étude combinée conforme au décret sols et à l'introduire auprès de la Direction de l'Assainissement des Sols et de la joindre à sa (nouvelle) demande de permis ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'inviter le demandeur à introduire des plans modificatifs en ce sens ;

Considérant que, dans ces conditions, il y a lieu pour le demandeur, conformément aux modalités prévues à l'article 93 du décret relatif au permis d'environnement, de fournir des plans modificatifs et un complément corollaire de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement adaptant le projet afin de répondre aux remarques susmentionnées ;

Considérant par ailleurs l'avis de la Direction des Déplacements doux et de la Sécurité des aménagements de voiries ; que ce dernier attire l'attention sur la nécessité de laisser ouvert, durant toute la durée du chantier et dans les deux sens, l'itinéraire cyclable EuroVélo5 ainsi que l'itinéraire cyclable régional W2 empruntant la rue Provinciale et la liaison RAVeL Bruxelles-Wavre passant par la rue de l'Ermitage; qu'il y aura lieu au besoin d'adapter les dispositifs de chantier pour tenir compte de cette contrainte;

- **Que devez-vous faire ?**

Vous devez envoyer au Fonctionnaire technique et au Fonctionnaire délégué les plans modificatifs accompagnés d'un complément corollaire de notice de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement. Ces documents sont fournis en autant d'exemplaires que la demande initiale en compte.

Recevez, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

Stéphanie PIRARD
Fonctionnaire déléguée

Daniel VANDERWEGEN
Fonctionnaire technique

www.wallonie.be
N° vert : 1718 (informations générales)

VOS ANNEXES :

Avis la Commission royale des Monuments Sites et Fouilles, de la Direction de Mons du Département de la Nature et des Forêts, de la Direction opérationnelle Zone Centre de l'Agence wallonne du Patrimoine, de la Direction de la protection des sols, de la Direction des Déplacements doux et de la Sécurité des aménagements de voiries, de l'Antenne de Mons de la Direction des Eaux souterraines, de la Direction des routes du Brabant wallon et de la Zone de secours du Brabant wallon

---

CADRE LÉGAL

- Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement

Pour toute réclamation quant au fonctionnement du SPW, le Médiateur est aussi à votre service : www.le-mediateur.be.

www.wallonie.be
N° vert : 1718 (informations générales)