



# Wavre : bilan et perspectives en matière de développement urbain.

## Etat des lieux des projets immobiliers envisagés



## La Ville de Wavre

### ✓ *Population*

- 33.193 habitants - 2e ville la plus peuplée du Brabant wallon (derrière Braine-l'Alleud )
  - Wavre : 19.449
  - Bierges : 4.707
  - Limal : 9.037
- 66% de la population est *active* (15-65 ans)
- 30% de la population a moins de 25 ans
- 18% de la population a plus de 65 ans
- 96 nationalités différentes – 8,14 % de la population est de nationalité étrangère



## La Ville de Wavre

✓ *Territoire*

- 41,8 km<sup>2</sup>
- 45 % du territoire est occupé par des terrains bâtis
- 37 % de terres agricoles
- 13 % de forêts ou terrains boisés
- Densité : 794 hab/km<sup>2</sup>
- 4.600 luminaires
- 207 km de voiries



## La Ville de Wavre

### ✓ Finances

- Budget annuel (ordinaire) : 40 millions d'euros
- Investissements en 6 ans : 69 millions d'euros
- Les impôts parmi les plus bas de Belgique
- Pratiquement aucune dette (9 €/an/habitant. Moyenne des communes de même catégorie : 175 €/habitant)



## La Ville de Wavre

✓ Economie

- **550 entreprises à Wavre**
- 2 zonings :     Zoning Nord de 186 hectares  
                    Zoning Sud de 24 hectares
- 900 commerces, dont 400 au centre-ville de Wavre



## La Ville de Wavre

### ✓ Emploi

- **19.500 emplois** à Wavre : 16.000 dans le secteur privé et 3.500 dans le secteur public.
- **Evolution dans le secteur privé :**  
2000 – 2009 : + 58%  
2006 – 2012 : + 25 %
- Zoning Nord : 8.500 emplois - Zoning sud : 750 emplois

# Wavre – Horizon 2030

Guide urbanistique et environnemental du centre-ville de Wavre



Périmètre d'intervention

Le guide  
c'est :

- Document **stratégique** et **prospectif**
- Élaboration d'une **vision ambitieuse du cœur de ville**
- Définition **d'actions** à court, moyen et long terme

## Objectifs du guide

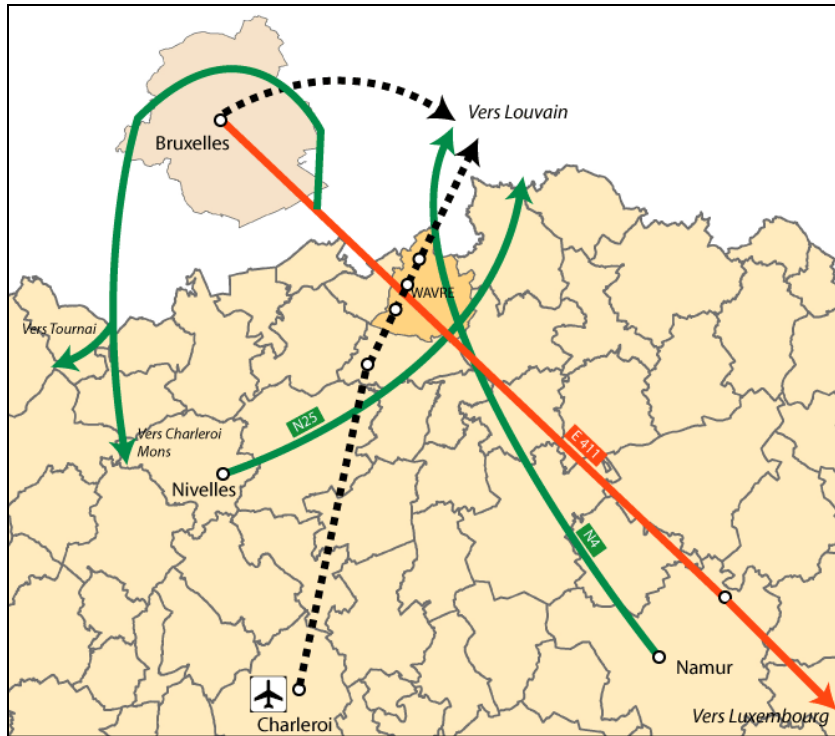


Formulation d'une vision globale  
et cohérente pour  
le centre-ville de Wavre  
à l'horizon 2030

- Renforcer la **convivialité** et **l'attractivité** du centre
- Pérenniser et accroître le **dynamisme commercial**
- Maîtriser le **logement** en centre ville
- Maîtriser la **mobilité** en centre ville
- Créer une **identité urbaine** propre



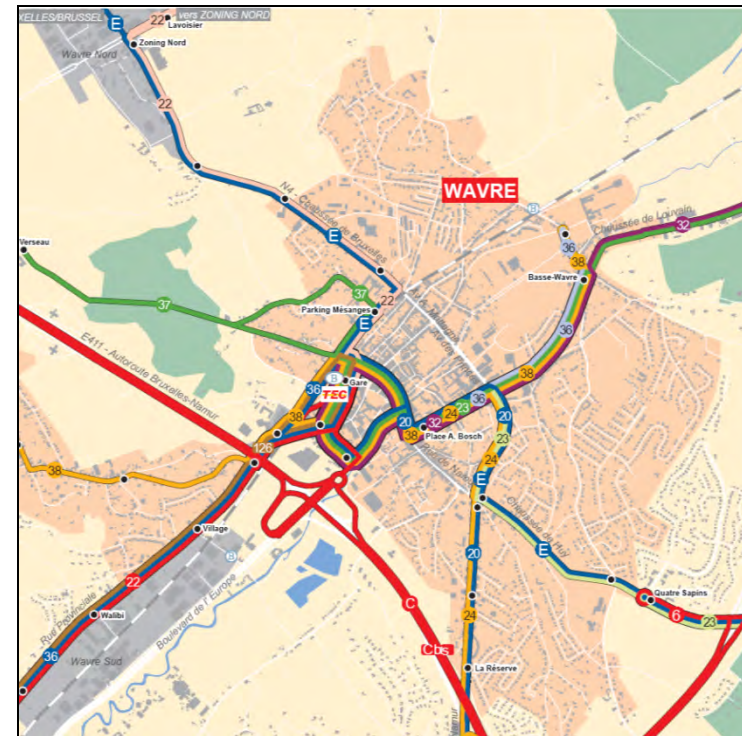
## Une très bonne accessibilité, routière et ferroviaire



La ligne de chemin de fer de Louvain à Charleroi

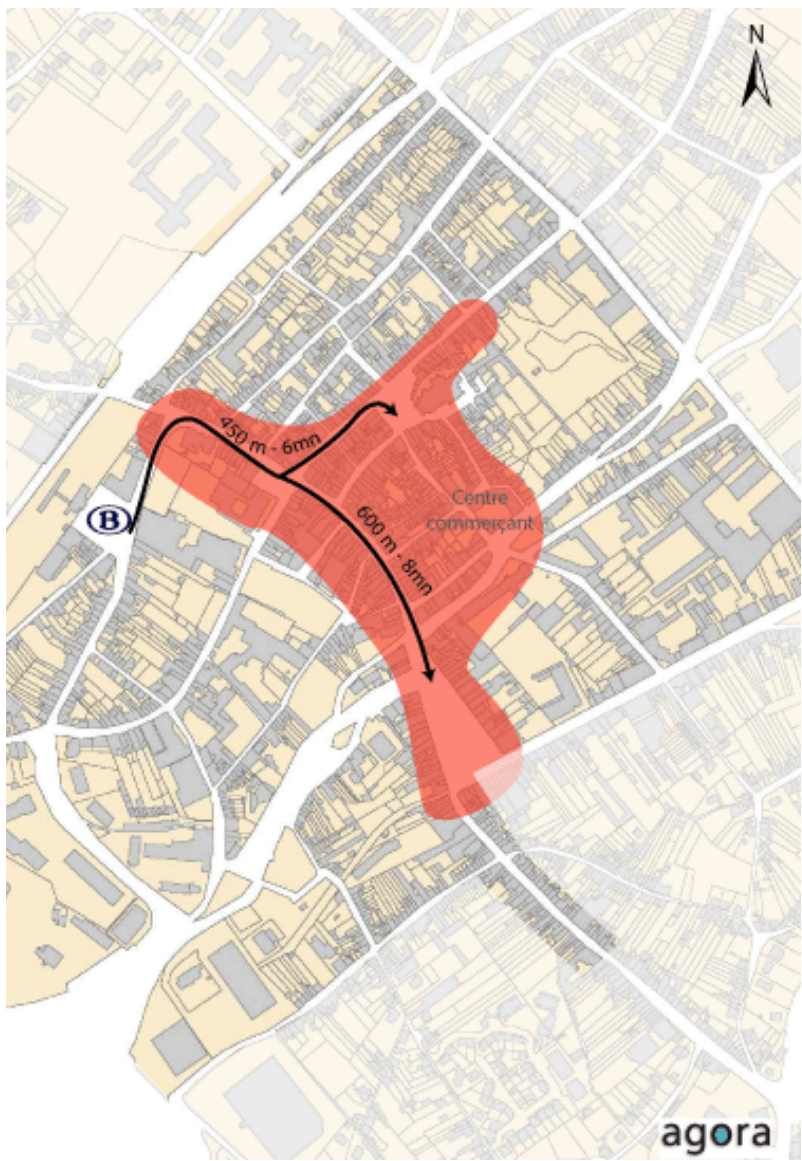
La N4 et la N25

L'E411



Le réseau de bus TEC

# La Gare, pôle intermodal à proximité du centre-ville

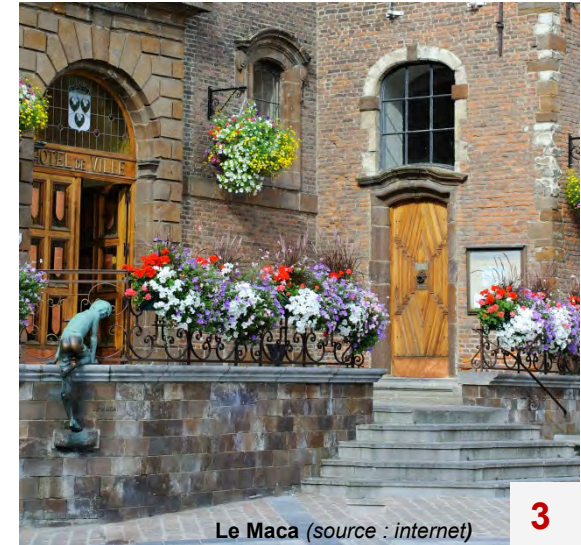
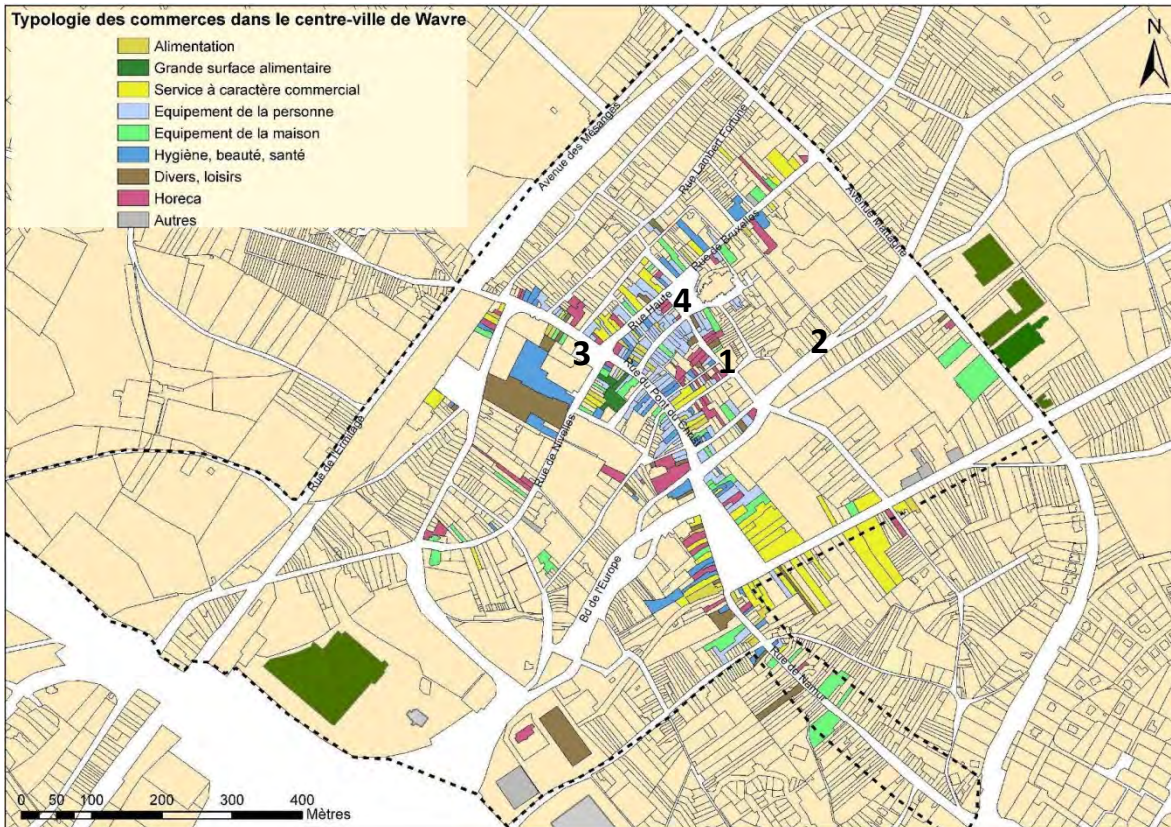


La Gare SNCB



L'arrêt des bus TEC

## Des atouts a exploiter



- Commerces diversifiés mais manque de locomotives
- Espaces publics à requalifier
- Un patrimoine bâti et naturel à revaloriser



Des rues piétonnes de qualité

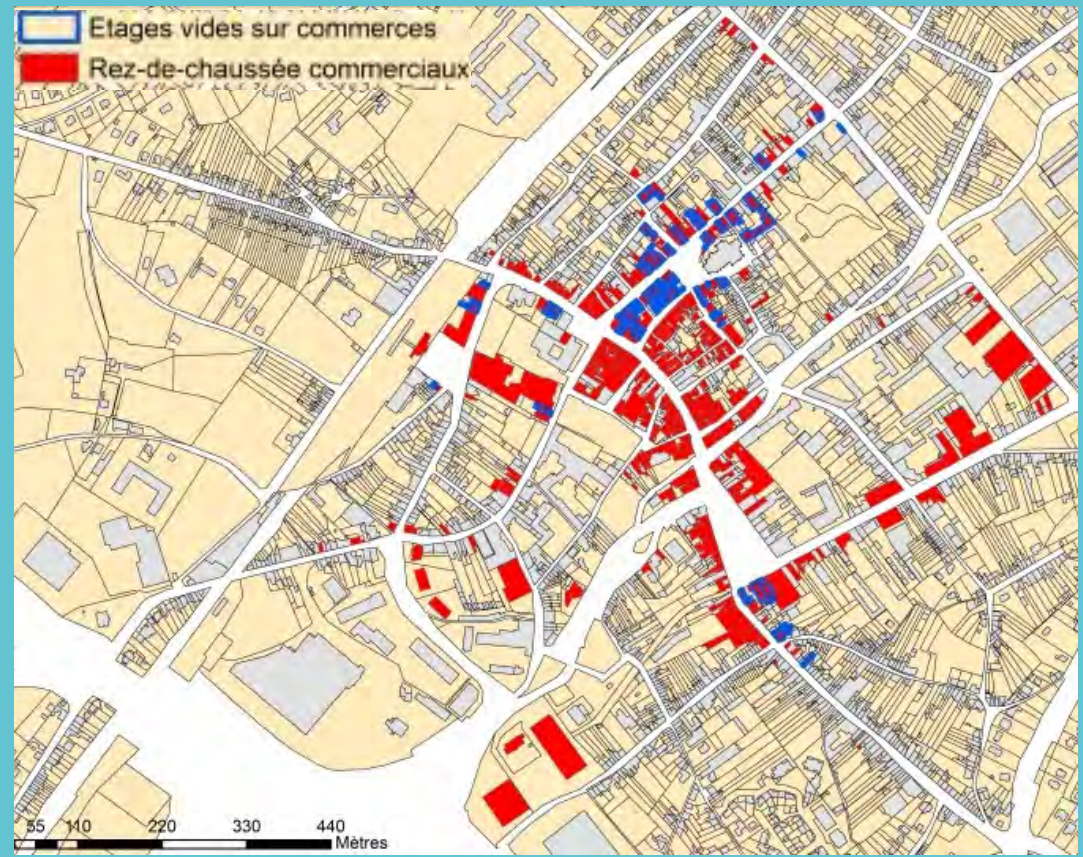
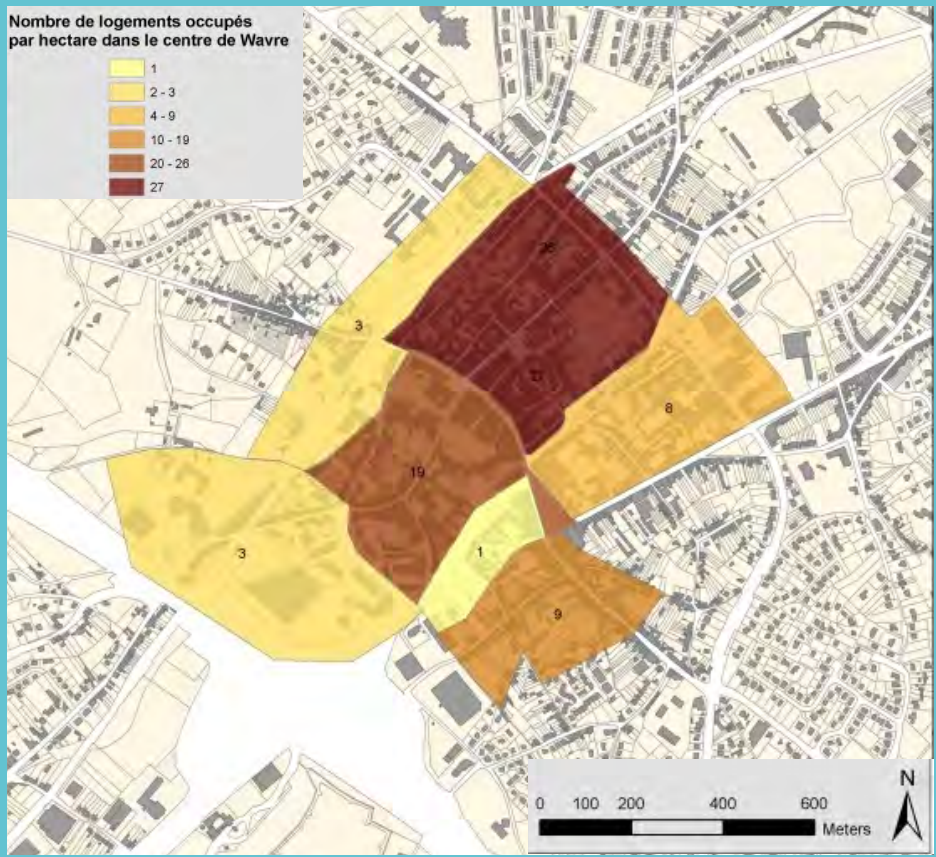


Un patrimoine naturel à revaloriser



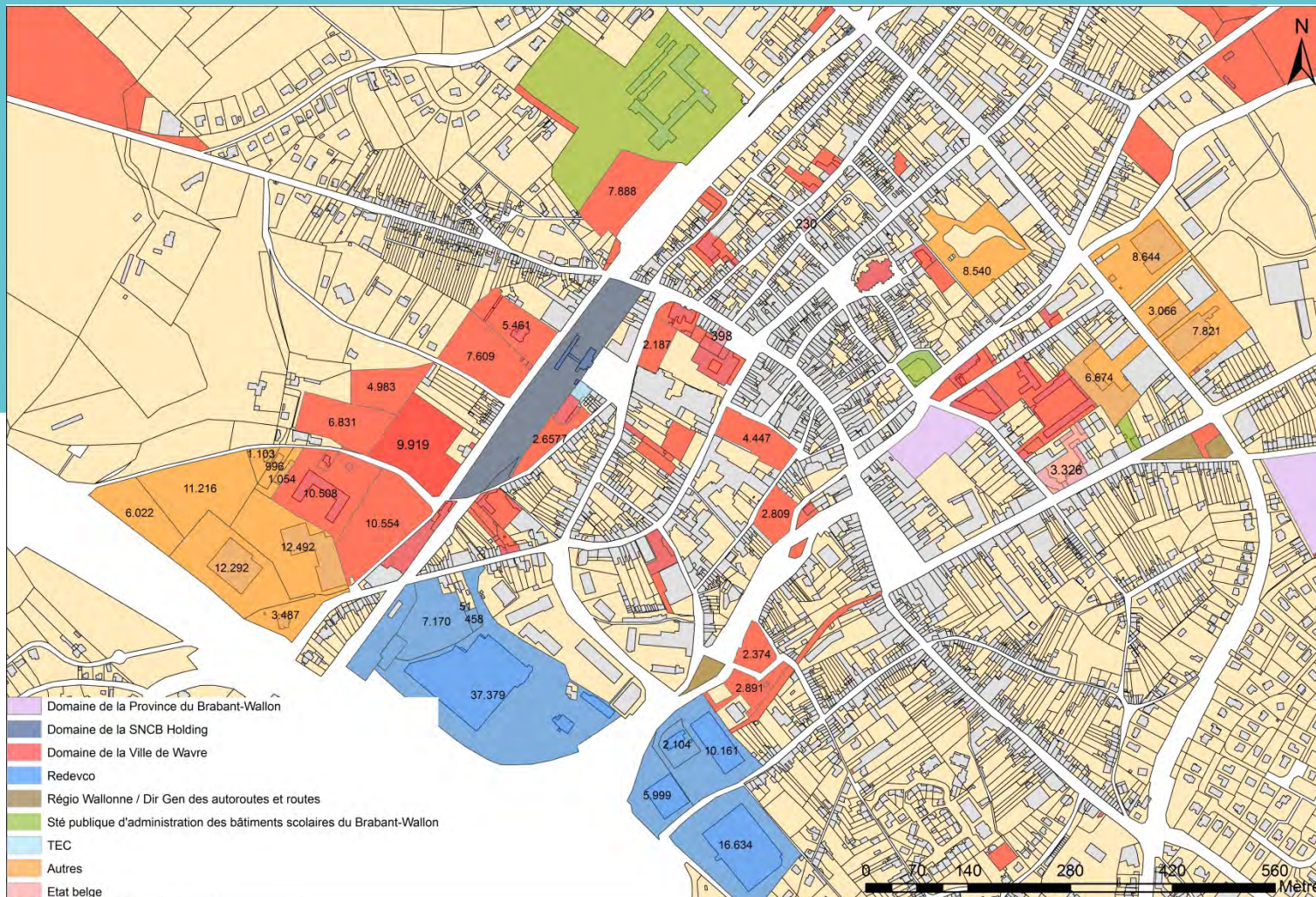
Un patrimoine bâti à revaloriser

## Un défi à relever : la densité



Vacance de logements au-dessus des rez commerciaux +  
Grandes zones monofonctionnelles (parkings)





Sur l'ensemble du périmètre :

Une maîtrise foncière avantageuse :

- des terrains situés en centre-ville
- des terrains de superficies importante
- une superficie totale d'environ 9ha

L'opportunité de développer des projets :

- en limitant les procédures administratives
- en cohérence les uns avec les autres

A l'ouest du périmètre:

Une importante maîtrise foncière communale mais une coupure physique importante constituée par la voie ferrée.

Au sud du périmètre:

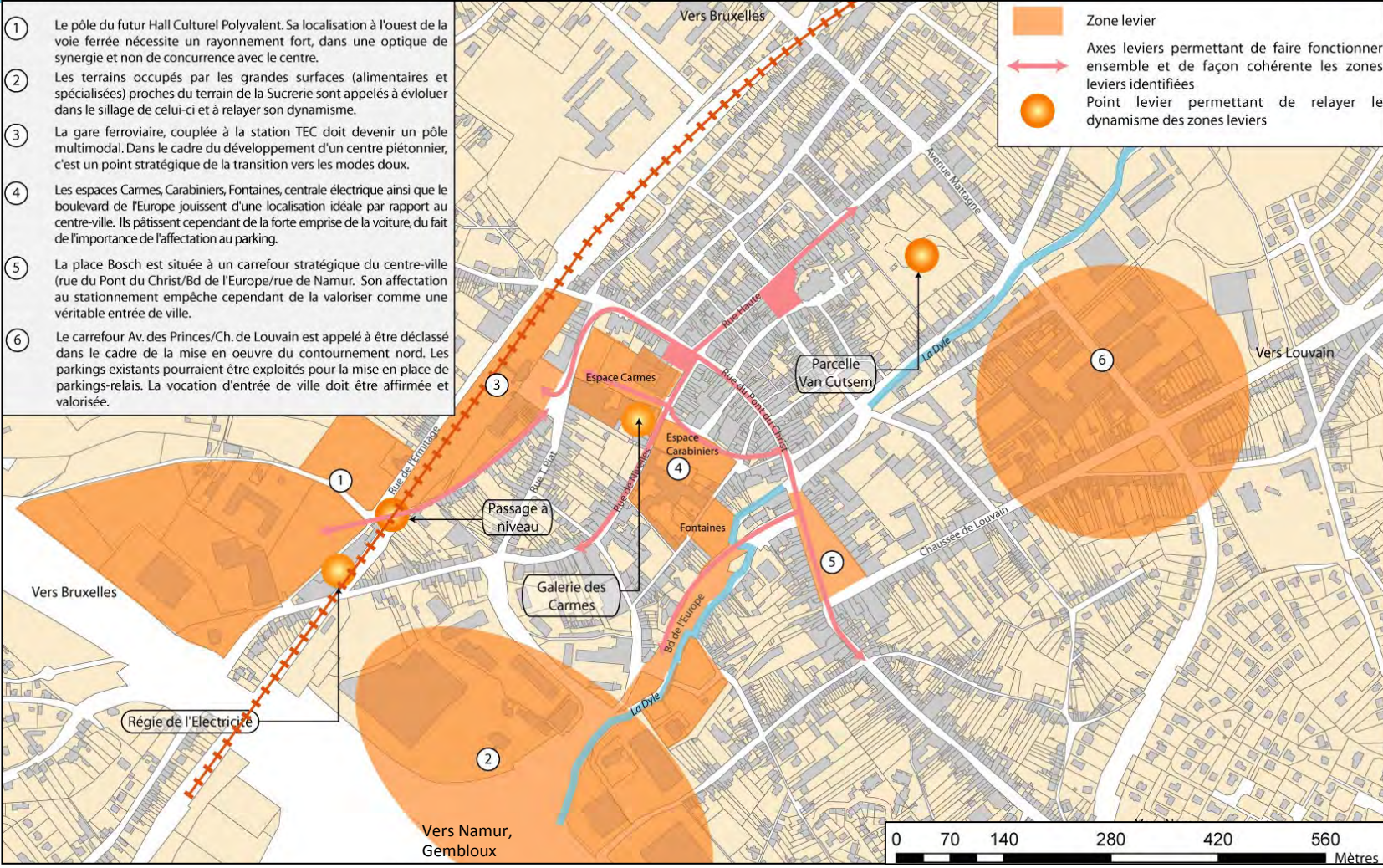
Le promoteur d'immobilier commercial Redevco détient une part importante du foncier.




- Un potentiel en espaces publics de qualité en cœur de ville
- Des aménagements d'une envergure pouvant donner une image forte de la ville

- Des connexion à créer entre le centre et l'ouest de la voie ferrée
- D'autres propriétaires du foncier à intégrer à la réflexion sur l'aménagement du centre-ville de Wavre

# Axes, zones, et points leviers

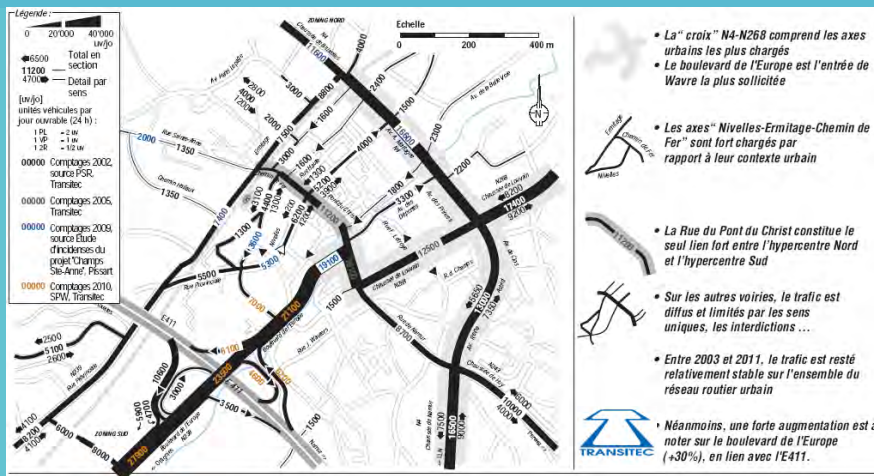
- ① Le pôle du futur Hall Culturel Polyvalent. Sa localisation à l'ouest de la voie ferrée nécessite un rayonnement fort, dans une optique de synergie et non de concurrence avec le centre.
- ② Les terrains occupés par les grandes surfaces (alimentaires et spécialisées) proches du terrain de la Sucrerie sont appelés à évoluer dans le sillage de celui-ci et à relayer son dynamisme.
- ③ La gare ferroviaire, couplée à la station TEC doit devenir un pôle multimodal. Dans le cadre du développement d'un centre piétonnier, c'est un point stratégique de la transition vers les modes doux.
- ④ Les espaces Carnes, Carabiniers, Fontaines, centrale électrique ainsi que le boulevard de l'Europe jouissent d'une localisation idéale par rapport au centre-ville. Ils pâtissent cependant de la forte emprise de la voiture, du fait de l'importance de l'affectation au parking.
- ⑤ La place Bosch est située à un carrefour stratégique du centre-ville (rue du Pont du Christ/Bd de l'Europe/rue de Namur. Son affectation au stationnement empêche cependant de la valoriser comme une véritable entrée de ville.
- ⑥ Le carrefour Av. des Princes/Ch. de Louvain est appelé à être déclassé dans le cadre de la mise en oeuvre du contournement nord. Les parkings existants pourraient être exploités pour la mise en place de parkings-relais. La vocation d'entrée de ville doit être affirmée et valorisée.



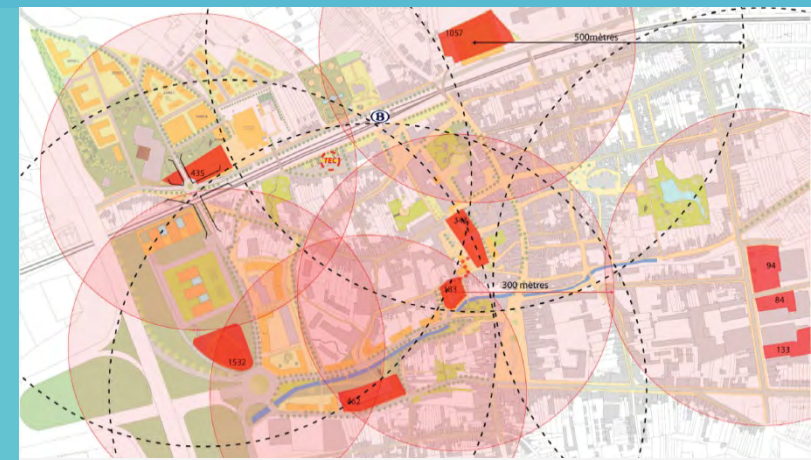
-  Zone levier
-  Axes leviers permettant de faire fonctionner ensemble et de façon cohérente les zones leviers identifiées
-  Point levier permettant de relayer le dynamisme des zones leviers



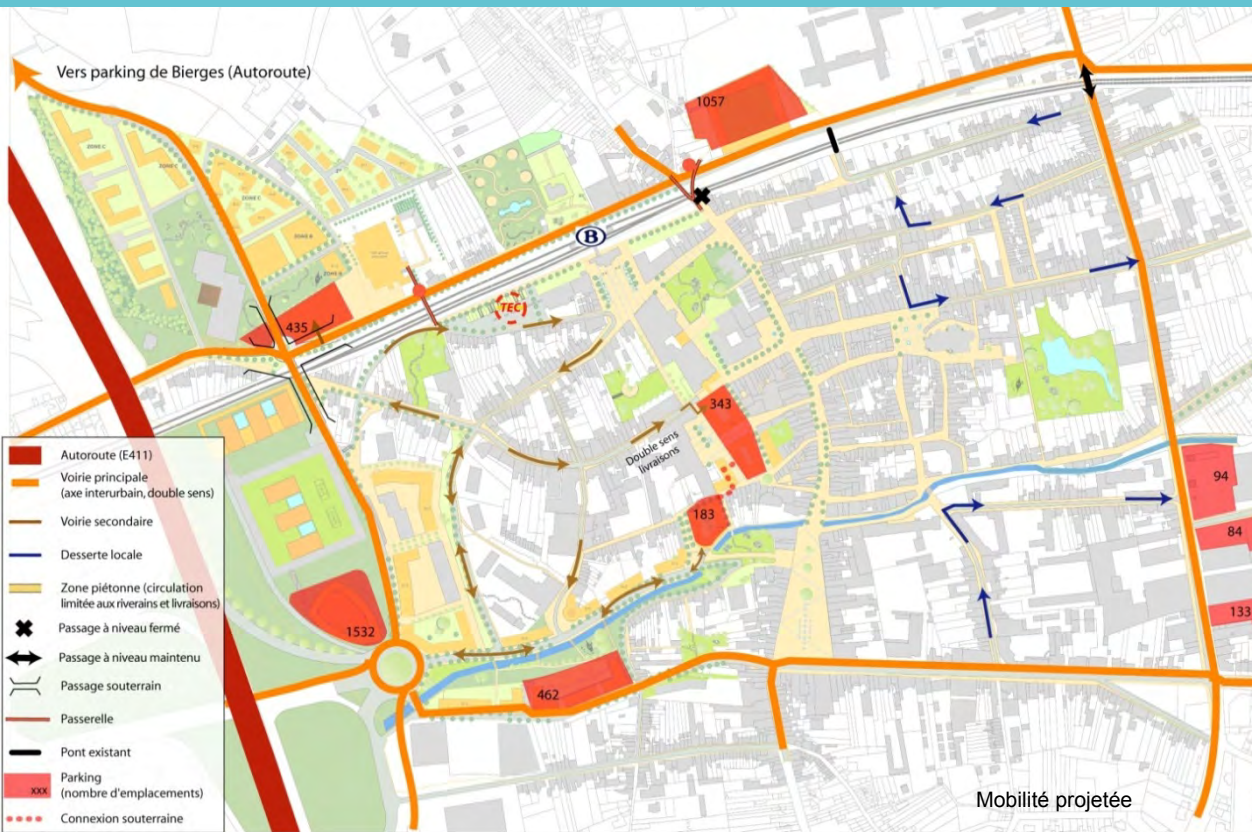
- **Garantir une densité urbaine propre à un centre-ville**
  - **Par une réaffectation des étages vides en logements**
  - **Par une valorisation de parkings en une diversité de logements et de commerces**
- **Requalifier les espaces publics et les entrées de ville**
- **Proposer une nouvelle organisation de la circulation et du stationnement**
- **Donner la priorité aux modes doux**



- Importants flux de transit en centre-ville.
- Plus de 20.000 véhicules par jour sur le boulevard de l'Europe.



Inscription des parkings dans un rayon de 300 à 500 m

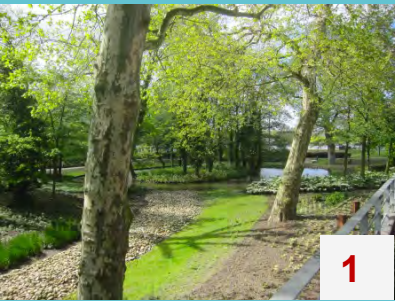


Réduction de la pression automobile en centre ville par :

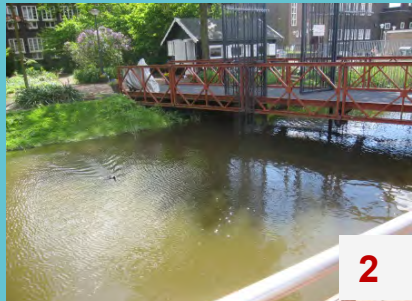
- La mise en place d'une rocade
- La réorganisation de la circulation locale
- L'extension du centre piétonnier
- Des parkings souterrains en centre-ville (stationnement de courte durée)
- Des parkings de grande capacité aux abords du centre (stationnement longue durée)
- De nouveaux franchissements du chemin de fer



# Plan Masse et ambiances



1



2



3

Essen, Pays-Bas

Suppression du trafic de transit en centre-ville et réorganisation du stationnement pour :



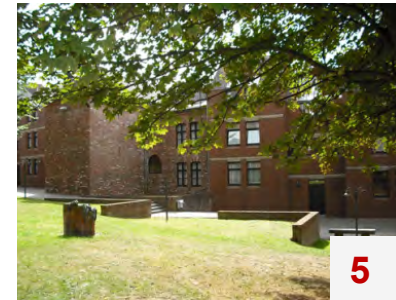
4

Pl. de Jaude; Clermont-Ferrand



Plan masse

- Un aménagement coordonné des différentes zones-levier
- Des espaces de circulation dédiés aux modes doux
- Le développement d'une porosité inter-îlots
- Une trame verte et bleue



5



6

Piétonnier à Mons



7

- Diversifier les hauteurs en fonction du gabarit des voiries
- Développer et soutenir une densité urbaine
- Renforcer la diversité des fonctions.

# Opération 1 : le pôle culturel et de loisirs



Développement d'un Hall Culturel Polyvalent sur les terrains de l'ancienne Sucrerie et reconversion du bâtiment *Connexion* en un centre wellness. Au total, un pôle comprenant :

- 40 maisons unifamiliales
- 27.000 mètres carrés de PME
- 15.500 mètres carrés d'équipements
- 1.500 m<sup>2</sup> de commerces



- DIVERSITÉ FONCTIONNELLE**
- QUALITÉ DE VIE**
- DYNAMISME**
- IDENTITÉ FORTE**
- BIEN-ÊTRE**
- CONVIVIALITÉ**
- ECONOMIE**
- CULTURE**
- LOISIR**





## Requalification de la Place des Carmes :

- Un espace minéral et végétal
- Liaison entre la gare SNCB, la place Berger et la future place des Carabiniers.



Affectation



Localisation

## Réaménagement de la Galerie des Carmes comportant :

- 1 cinéma
- +/- 8.000 mètres carrés de commerces

## Reconversion du parking des Carabiniers :

- 45 logements
- 6.000 mètres carrés de commerces

## Reconversion du parking des Fontaines :

- 40 logements
- 1.000 mètres carrés de commerces



# Opération 3 : le Boulevard de l'Europe et la place Bosch



Boulevard de l'Europe  
Avant



Boulevard de l'Europe  
Après



Place Bosch  
JNC-Traces



## Réaménagement du boulevard de l'Europe :

- 120 logements
- 3.300 mètres carrés de commerces
- 6.000 mètres carrés de bureaux

## Développement d'une résidence « Rives de Dyle » :

- 95 logements
- Parc paysager le long de la Dyle



Localisation

**QUALITÉ DE VIE**

**MODS DOUX**

**DYLE**

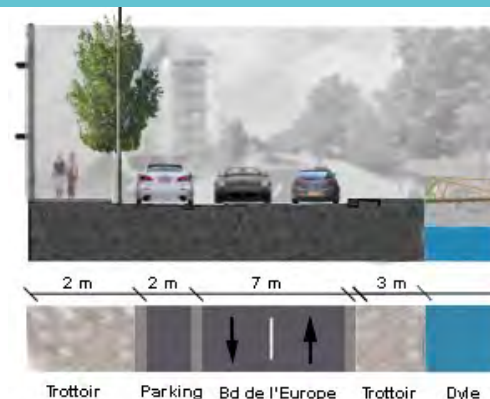
**BOULEVARD URBAIN VERDURISÉ**

**CONVIVIALITÉ**

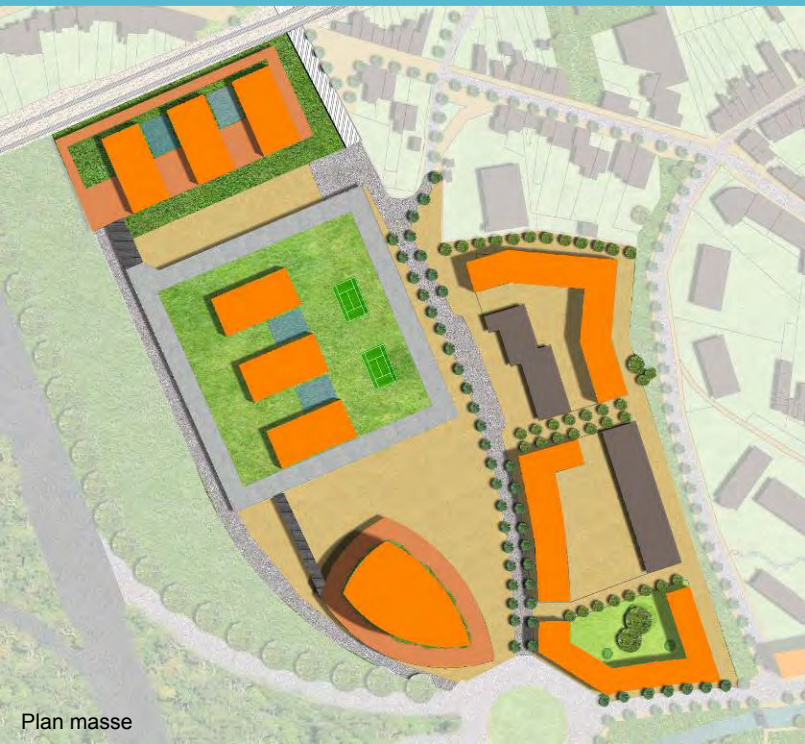
**DÉTENTE**

**DIVERSITÉ FONCTIONNELLE**

**PROMENADE**



Coupe voirie Bd de l'Europe

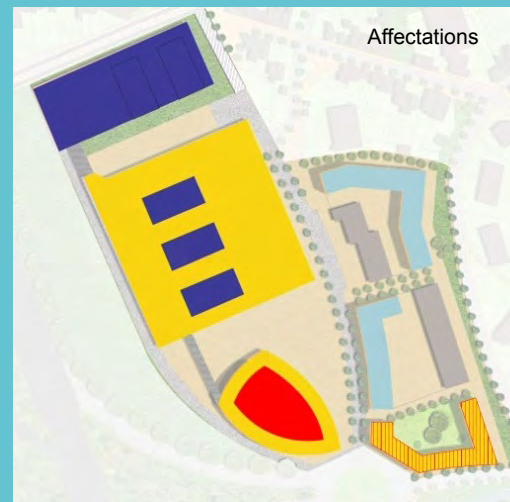


- Requalifier l'entrée de ville
- Point de repère urbain
- Image verte du centre ville
- Diversité des fonctions
- Nouvelle voirie (axe nord-sud)



## Localisation

- Une entrée de ville
- Un endroit stratégique au croisement de la E411 et du Boulevard de l'Europe



	Logement
	Logement aux étages
	Commerce
	Équipement (culture, loisirs)
	Bureaux

## Réaménagement du Carrefour de l'Europe :

- 150 logements
- 20.000 mètres carrés de commerces, incluant le Carrefour actuel
- 13.000 mètres carrés d'équipements
- 20.000 mètres carrés de bureaux

An aerial architectural rendering of a city development project. The scene shows a mix of existing white buildings and new orange-colored structures. A prominent feature is a large, curved road or highway cutting through the lower right. To the left, a body of water is visible with several small white structures. The foreground is dominated by a dense area of green trees and a road. The overall style is a clean, modern architectural visualization.

**Merci de votre attention.**