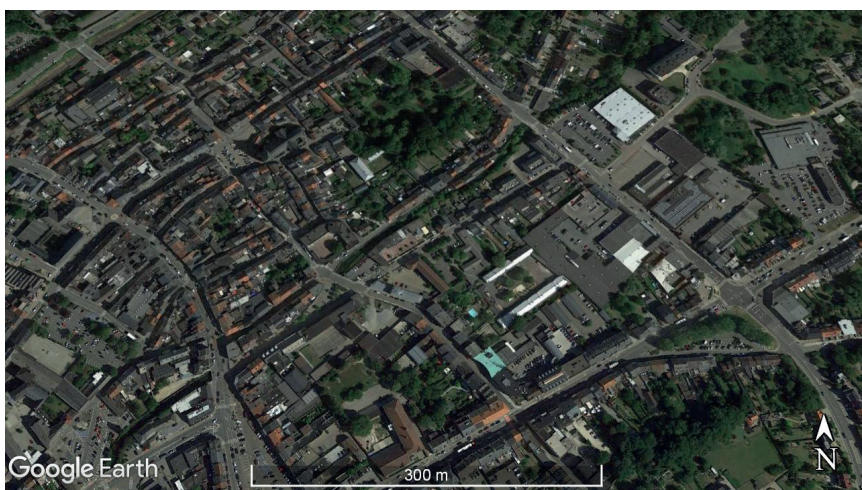


Dossier documentaire







Rive Verte à Wavre : un projet de 335 logements à proximité d'une zone inondable



La rue des liniers et la rue des drapiers permettent l'accès au site. Sur place, on aperçoit le centre sportif de Wavre (ici, les terrains de Hockey) de l'autre côté de la Dyle. La N4 qui coupe la ville en deux n'est qu'à deux cents mètres. RTBF simbe

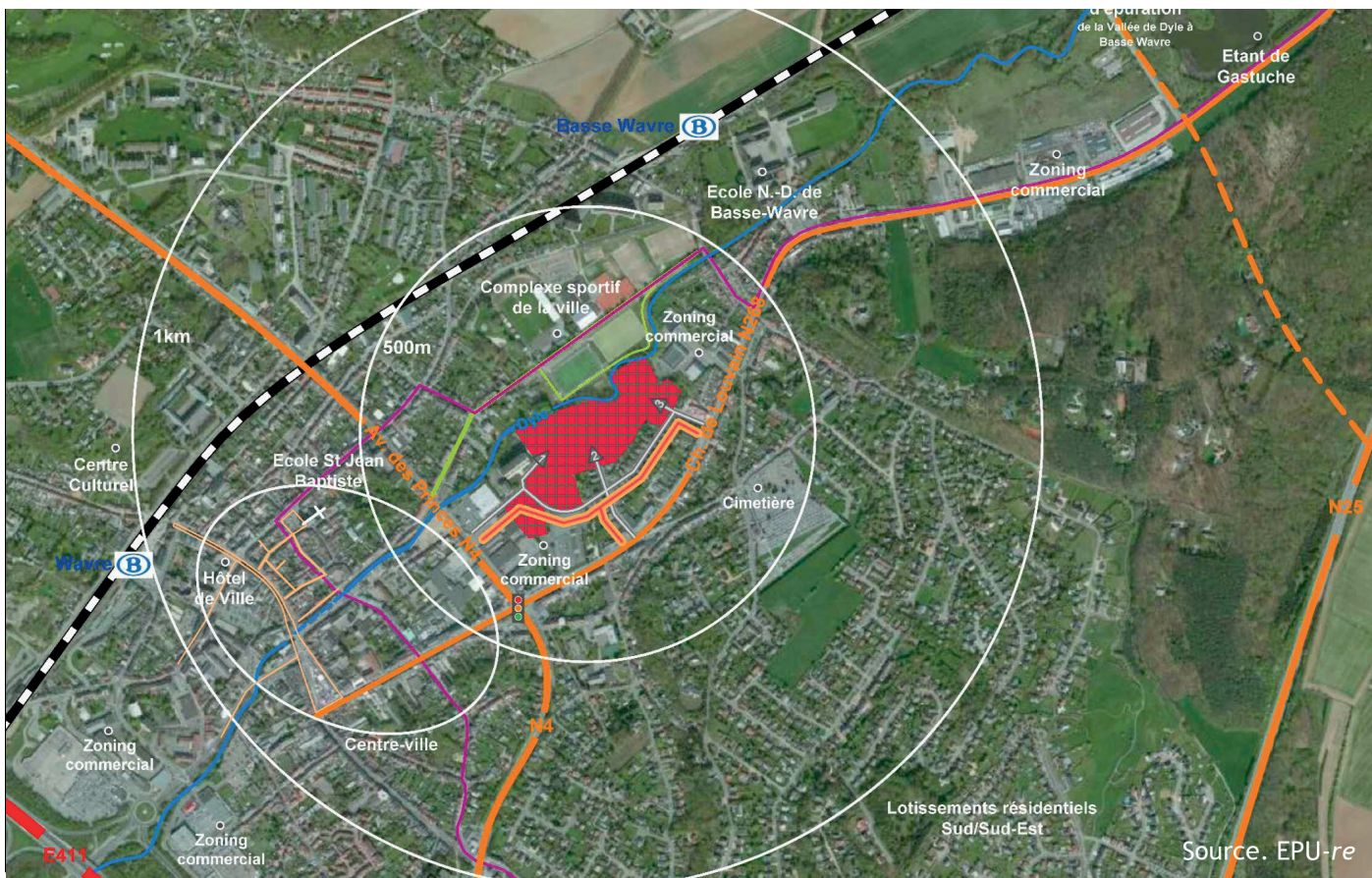
Ce 5 mai 2022, les promoteurs présentaient aux habitants et à la Ville les plans d'un quartier résidentiel composé de 335 logements qui s'élèverait sur une friche de 6 hectares idéalement située, à une réserve près : le site est bordé par la Dyle. La rivière en crue a inondé les terrains de sport voisins en juillet 2021

Un avant-projet strictement résidentiel

Nous avons sous les yeux la maquette de «Rive Verte» qui a été dévoilée ce 5 mai 2022 à 19h00 : une trentaine de villas avec jardin, de nombreux immeubles (de 3 à 7 niveaux), un parc, une zone sanctuarisée d'un hectare (laissée dans un état sauvage savamment maîtrisé), des voiries étroites propices à la mobilité douce. Le parking est prévu

majoritairement en sous-sol. En l'état, «Rive Verte» deviendrait la zone la plus densément peuplée de Wavre, avec 55 à 56 logements à l'hectare.

<https://www.rtbef.be/article/rive-verte-a-wavre-un-projet-de-335-logements-a-proximite-dune-zone-inondable-10975038>



Localisation

< 500 m de la limite du « cœur de ville »
 Proximité avec la Belle-Voie
 Contiguë à la Dyle



Equipe pluridisciplinaire d'Urbanisme
 revivre Ensemble
 EPU.re script

Superficie du Terrain : 58.677 m²

Surface au sol :

Surface au sol constructible selon le plan masse = 14.320 m² Surface parc : 9.649 m²

Soit 24,4% de la superficie de terrain

Surface privée : 39.570 m²

Projet

Logements : 300 appartements
 18 maisons unifamiliales
 7 villas bi-familiales, 14 logements Soit 332 logements

Parking :

Public 30% des log	P Ouest	55 + 12 proximité dont 5 PMR
	P Central	16 dont 1 PMR
	P Parc	6 dont 1 PMR
	P Est	16 dont 2 PMR
		Total : 105 places public (31,6%)

Privé 1,2 p/log	P appart-souterrain	377
	P villa car-port	28
	P villa extérieur	29
	P vélo	2U/log
		Total : 434 places (1,3 places/logement)

Le projet en quelques chiffres

Extrait de la réunion d'Information Préalable du public du 05 mai 2022

Wavre va enfin renaître de ses cendres

Texte: Caroline Sury ,25 avril 2015 00:00

Ses nombreux projets de densification et de redynamisation du centre-ville devraient stopper l'évasion commerciale, rendre la ville semi-piétonne et en faire un pôle culturel incontournable.

Connue et reconnue comme une ville paisible où il fait bon vivre, Wavre dispose de nombreux atouts. « Située au croisement d'axes routiers importants (N25, E411) et à proximité de Louvain-la-Neuve, cette ville bénéficie d'une situation idéale », selon Maryline Leherte, de l'Immobilière Schmidt Brabant.

« Elle n'est malheureusement pas desservie par une ligne de train directe vers Bruxelles, ce qui la pénalise en termes d'infrastructures. Pour faire du shopping, les gens préfèrent se rendre à l'Esplanade (Louvain-la-Neuve) : Ils ont tout sous la main, ils ne sont pas tributaires de la météo et, surtout, ils disposent d'environ 2.000 places de parking. »

Jadis, Wavre s'est battue pour ne pas avoir de grands pôles commerciaux et garder ses petits commerces. Dorénavant, elle doit se battre pour attirer ces grosses locomotives et stopper l'évasion commerciale vers Louvain-la-Neuve.

« Il y a de la moisissure et il y a même certains endroits où je n'ose rien déposer de peur de passer au travers du plancher. Or, si ces étages étaient réhabilités en logements, Wavre pourrait accueillir en son centre plus de 800 nouveaux habitants, ce qui serait une solution envisageable pour faire tourner les petits commerces. La ville est littéralement encerclée par la Dyle et le chemin de fer. On dénombre cinq passages à niveau. De telles contraintes empêchent de nombreuses constructions. Et contrairement à Louvain-la-Neuve qui était encore une vaste étendue vierge dans les années 70, Wavre est une ville dont le tracé date du Moyen-Âge, et c'est pour cette raison que nous manquons d'avenues plus larges. »

Consciente de ses problèmes et soucieuse de les résoudre, la ville a dessiné des projets destinés à relancer son attractivité et son dynamisme.

La première pierre sera posée en juin ou en août avec le début de la construction du futur Hall Culturel Polyvalent sur les terrains de l'ancienne sucrerie. Pour accompagner ce nouvel équipement, différents projets, dans les domaines culturels et de loisir, sont également à l'étude.

« Nous sommes persuadés qu'il faut redensifier l'habitat en centre-ville, mais peut-être pas à partir du bâti existant car la juxtaposition des petites façades de nos commerces ne permet pas d'accéder aux étages sans entrer dans le magasin. Ces pôles majeurs de centre-ville doivent pouvoir accueillir des locomotives commerciales nécessaires à la redynamisation. Wavre va enfin renaître de ses cendres. »

« De plus, on assiste déjà à un retour de l'urbanisation: les appartements poussent comme des champignons (la première phase du lotissement Matexi, au lieu-dit Champ Saint Anne, a été lancée le mois dernier, ndlr) et le zoning Nord, qui accueille notamment GSK, attire beaucoup d'investisseurs. Si le contournement Nord de Wavre finit par voir le jour, ajoute Charlotte Rigo.

D'après <https://www.lecho.be/monargent/actualite/archive/Wavre-va-enfin-renaitre-de-ses-cendres/9626347> (consulté le 27 août 2020)

Bye bye Bruxelles!

Chaque année, plus de 30.000 Bruxellois quittent la capitale pour une autre province en Belgique. Le Brabant flamand en accueille près de la moitié. En Wallonie, c'est le Brabant wallon qui est le plus apprécié.

Texte: Isabelle Dykmans, 25/04/2015

Cela fait aujourd'hui vingt-cinq ans que Juan-Jose Lemmens a fondé son agence immobilière un peu particulière. Son nom? La Maison wallonne. Sa particularité: l'agence cible les Bruxellois. Ceux qui travaillent et vivent dans la capitale, mais qui seraient potentiellement intéressés par un déménagement dans de plus vertes, plus tranquilles, mais plus lointaines contrées. «Notre démarche est proactive. Nous envoyons un mailing aux Bruxellois susceptibles de déménager. Soit la classe moyenne avec de jeunes enfants», explique-t-il. En 2013, un peu plus de 36.000 Bruxellois ont ainsi quitté la capitale, selon des chiffres de l'Ibsa (Institut bruxellois de statistiques et d'analyse). Une augmentation d'environ 6% par rapport à 2009.

Près de 6.500 Bruxellois ont ainsi rejoint le Brabant wallon en 2013. Avec une priorité: l'accessibilité en train ou la proximité avec les grands axes autoroutiers. Les Bruxellois ne quittent généralement pas la capitale pour acheter une maison de campagne dans des villages isolés...

Toujours plus loin

Mais aujourd'hui, ils ne s'arrêtent plus là. Question de prix, d'abord. S'ils quittent Bruxelles, ce n'est pas seulement pour une question de qualité de vie et d'accessibilité pour leurs enfants. C'est aussi pour une question d'argent. Or, les prix dans le Brabant wallon ont déjà bien monté, compte tenu de la proximité de cette province avec la capitale. Alors, simplement, ils vont chercher plus loin.

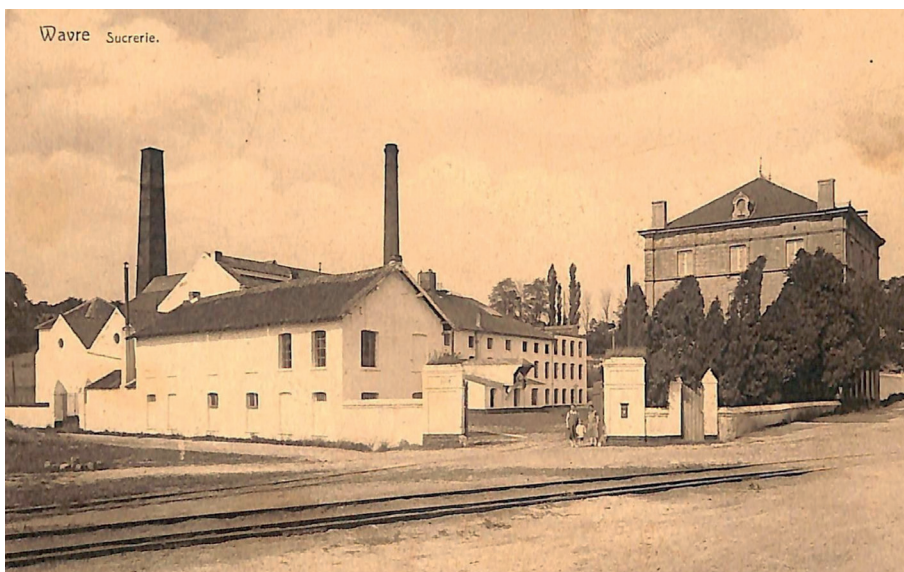
C'est ainsi qu'on les retrouve en grand nombre à Gembloux, symbole de l'exode des Bruxellois au-delà des frontières du BW. La ville, dans la province de Namur, se trouve à une heure en voiture de Bruxelles (sans embouteillages) et à moins de trois-quarts d'heure du quartier européen en train (sans retard). Selon Juan-Jose Lemmens, c'est même la destination préférée des exilés bruxellois. « La ville est accessible pour les enfants et pour les personnes âgées. Les prix n'y sont pas excessifs, par rapport à Namur par exemple. Ainsi, plus loin que Gembloux, mais encore au Nord de Namur, d'autres villes sont assez recherchées par les Bruxellois, comme Rhisnes ou Vedrin.

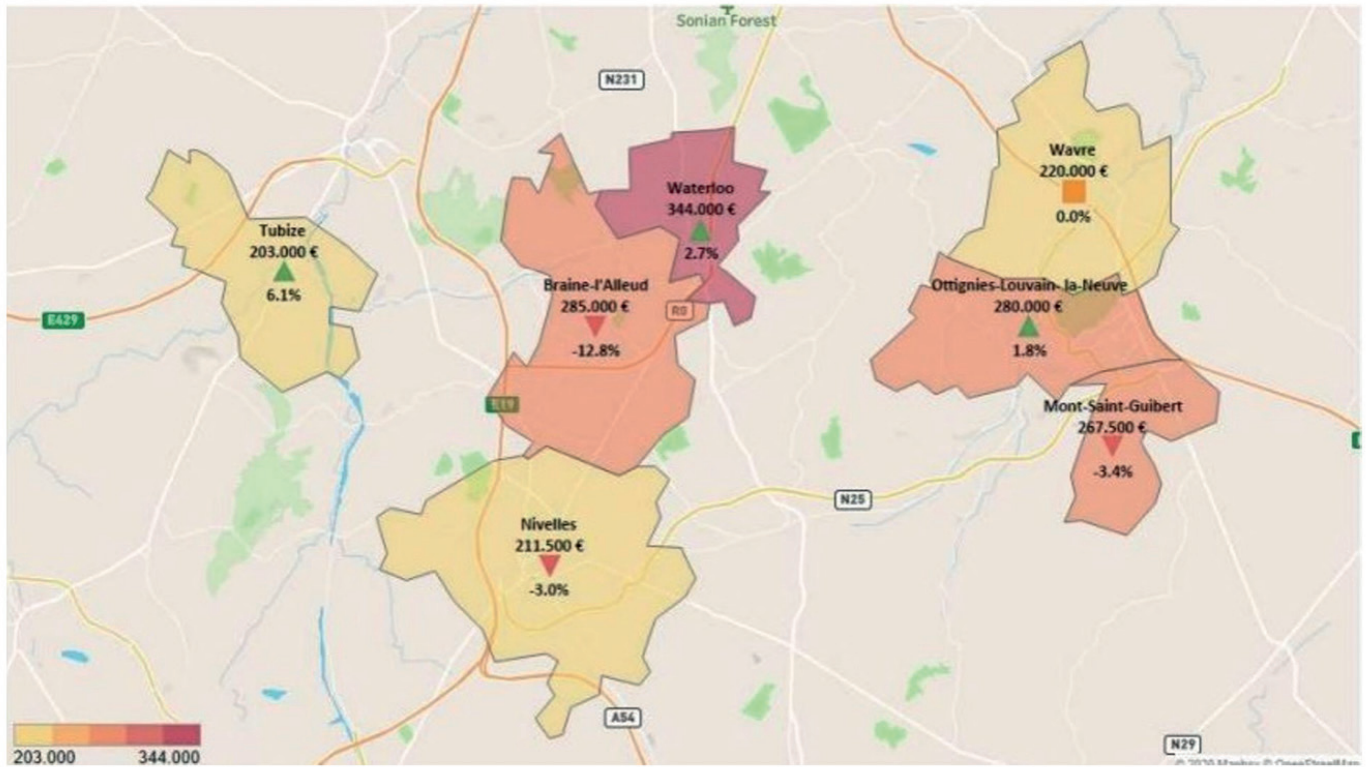
Une nouvelle notion du travail

Si la tendance à l'exode s'accroît, c'est que le projet est aussi rendu possible par une nouvelle notion du travail. «Le concept d'entreprise a changé. Environ un cinquième des employés pratique régulièrement le télétravail».

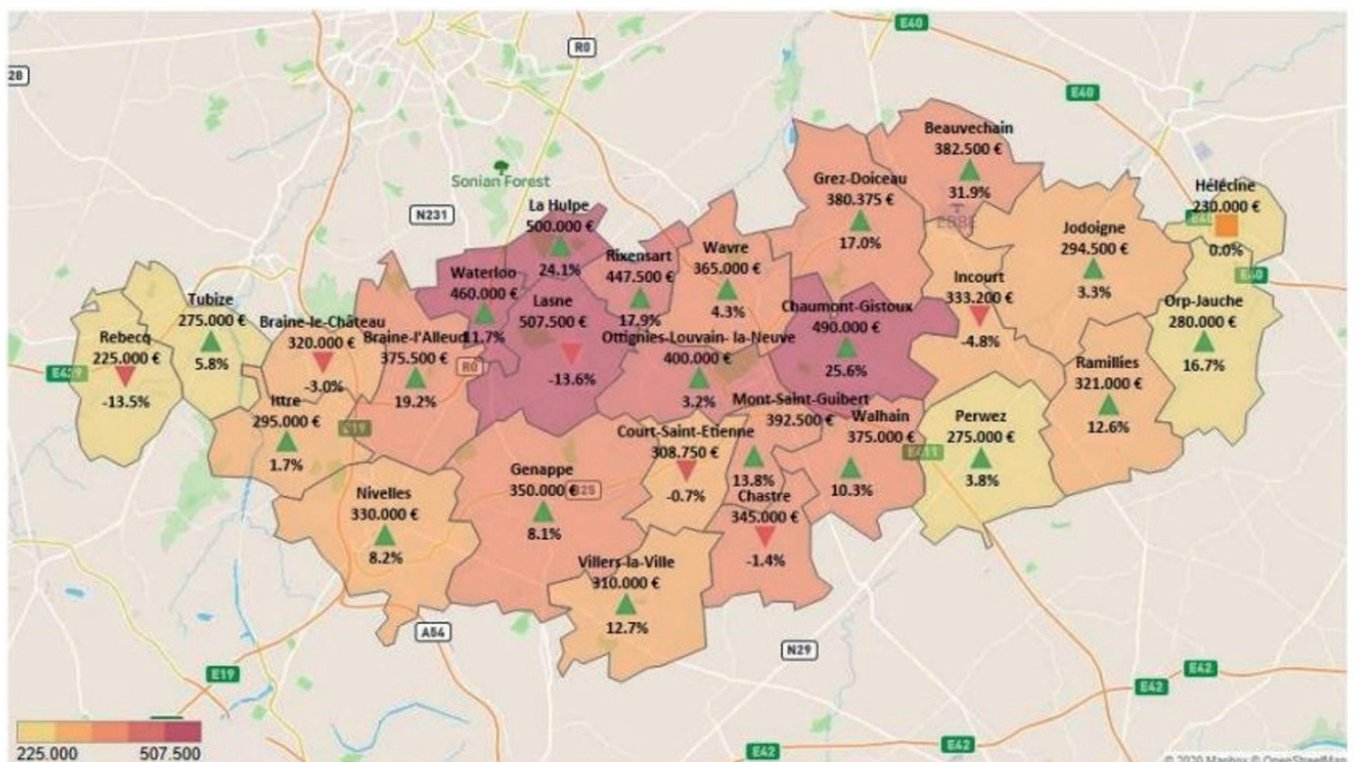
D'après <https://www.lecho.be/monargent/actualite/archive/Bye-bye-Bruxelles/9626342> (consulté le 27 août 2020)

La réhabilitation du site de la sucrerie





Prix médian des appartements dans le Brabant wallon en 2021 (Source : Fednot) © Tous droits réservés



Prix médian des maisons dans le Brabant wallon en 202 (Source : Fednot) © Tous droits réservés