REGION WALLONNE

PROVINCE DU BRABANT WALLON

COMMUNE DE BRAINE-LE-CHÂTEAU

1ère DIVISION (Braine-le-Château), SECTION C

Lieu-dit « L'Espérance »

Rues Auguste Latour et du Cimetière

ANNEXES AU PERMIS D'URBANISATION

ANALYSE PREALABLE DU CONTEXTE
complémentaire au plan de la situation existante [Plan n° ESP-PU-01]
[CWATUPE, art. 311, §1, 2° à 4°]

Le demandeur

IBW – Association Intercommunale pour l'Aménagement et l'Expansion Economique du Brabant Wallon
Rue de la Religion, 10
1400 NIVELLES

Téléphone : 067/27.71.11
Télécopieur : 067/21.69.68
direction@ibw.be

L'auteur de projet

SWECO BELGIUM S.A.

Rue d'Arenberg, 13 bte 1
1000 BRUXELLES

Téléphone : 02/383.06.40
Télécopieur : 02/513.44.52
brussels@swecobelgium.be

CONTEXTE BÂTI ET URBANISTIQUE
LIGNES DE FORCES PAYSAGÈRES

Les terrains concernés par l'urbanisation au lieu-dit « Espérance » relèvent de manière générale de la **périphérie** immédiate **du centre semi-urbain de Braine-le-Château**. Ils sont dès lors favorablement localisés par rapport aux équipements et services de proximité [Maison communale - Ecoles primaires – Commerces - Arrêts de bus - ...] dont dispose ce petit noyau bâti ; ce dernier est en outre situé au centre d'une triangle formé par trois pôles : Tubize à l'Ouest, Nivelles au Sud et le binôme Braine-l'Alleud - Waterloo à l'Est, lesquels structurent notamment l'aire de coopération suprarégionale avec Bruxelles [SDER], dont ils ne sont séparés que d'une trentaine de kilomètres.

D'une superficie avoisinant les neuf hectares et composé de quatorze parcelles cadastrales, les terrains constituent une poche agricole (cultures/prés) de configuration triangulaire dont la pointe est orientée vers le centre de la localité et la base forme la limite méridionale. Ils sont plus précisément situés *d'une part* à l'arrière du cordon bâti de la **rue Auguste Latour**, lequel ménage à mi-longueur un accès relativement large [une quinzaine de mètres], et *d'autre part* s'appuie au sud sur la **rue du Cimetière**. Entre cette 'dent creuse' et cette dernière voirie prend place, quasi parallèlement au relief de versant, le ***sentier de l'Espérance*** [n°92 à l'Atlas vicinal] ; plus au sud, ces deux voiries sont également reliées par un autre sentier contournant le cimetière de Braine en limite des terrains. Tandis que la première, avec son statut de route de liaison et de voie de pénétration vers le centre depuis le Sud, supporte un trafic assez important [à l'instar de la Chaussée de Nivelles (N28) depuis l'amorce du Ring de Bruxelles], la seconde très étroite ne dessert que le quartier de la Ramée.

Les terrains s'étendent sur le **versant** du vallon du ruisseau de l'Ermitage, lequel affluent du Hain se définit par son thalweg orienté vers le nord-est et sa dénivellation d'une trentaine de mètres ; la pente est généralement comprise entre 5 et 10% mais s'accentue là où le versant est légèrement perturbé par un vallon secondaire ainsi que là où le sentier dévale la pente entre les rues du Cimetière et du Chapitre [Hors périmètre]. En contrebas du site, sur sa limite Est, coule le ruisseau de l'Ermitage au sein d'une prairie humide ; la limite avec le fond du vallon se présente sous la forme d'un talus souligné par une haie ancienne et épaisse.

A l'instar des quartiers résidentiels des Colir, du Bel Air et du Vieux Chemin de Nivelles, l'Espérance relève de la **proche couronne résidentielle**, ensemble bâti périphérique s'étant mis en place autour du centre semi-urbain dans la seconde moitié du XXème siècle ; l'**habitat** est unifamilial et singulièrement **de type pavillonnaire** le long de la rive orientale de la rue Auguste Latour, prenant généralement la forme de **maisons** constituées d'un volume principal de taille basse [R+T à R+1] en recul par rapport aux limites parcellaires [Villas quatre façades] ; l'étroitesse des parcelles oblige

parfois à une implantation perpendiculaire à la voirie tandis que la perception du gabarit des constructions est rendu complexe en raison d'une implantation fort variable des garages par rapport à la rue [± ½ niveau ou rez-de-chaussée]. Localement, la silhouette massive de la maison de repos [R+2+T] ainsi qu'un noyau plus ancien de maisons mitoyennes [R+1+T] à proximité immédiate du cimetière apparaissent en rupture dans ce tissu bâti discontinu. La grande ouverture paysagère du site s'interrompt ainsi au niveau de ce cordon bâti découpant de manière peu harmonieuse la ligne de crête – les raccords entre les parcelles se faisant par des talus rattrapant les différences de niveaux. Toutefois, d'autres types d'habitat ne sont pas absents des quartiers riverains, introduisant une certaine forme de mixité résidentielle : tels les maisons jumelées à l'Avenue Bel Air, les bungalows du quartier de la Ramée [limités à un simple rez-de-chaussée] et les grandes villas du vieux chemin de Nivelles.

Points forts/faibles

Les points forts à renforcer ou à maintenir :

- Une localisation stratégique dans l'aire de coopération suprarégionale avec Bruxelles et au centre d'un triangle formé par trois pôles [SDER]: Tubize [à l'Ouest], Nivelles [au Sud] et le bi-pôle Braine-l'Alleud-Waterloo [à l'Est] ;
- Une contigüité vis-à-vis du centre semi-urbain et de quartiers résidentiels périphériques [rues Auguste Latour, Avenue du Bel Air] ;
- Des équipements [école, ...] et de services de 1ère nécessité à proximité ;
- Des rues riveraines suffisamment équipées [ligne électrique aérienne ; eau ; téléphone ; égout] ;
- Un intérieur d'îlot de taille suffisante en vue d'une urbanisation cohérente autour d'un espace public de qualité ;
- Un développement résidentiel du site encadré par un Rapport Urbanistique et Environnemental (en particulier – approuvé par Arrêté Ministériel du 07/07/2009) et un Schéma de Structure Communal (en général), dont l'Etude d'incidences [p.91-93] sur l'Environnement considère que les options et objectifs sont respectés par le projet.

Les points faibles à corriger ou à prendre en compte :

- Des accès tant pour la circulation automobile que piétonnes limités en nombre et peu qualifiants ('dent creuse' dans le cordon bâti de la rue Auguste Latour ; voie confidentielle [Rue du Cimetière] ; centrifuge plutôt que centripète [pas d'accès au Vieux Chemin de Nivelles]) ;
- Un relief de versant assez marqué s'achevant à la limite du fond de vallon du ruisseau de l'Ermitage par une haie arborescente riche en espèces végétales et animales ; ce ruisseau prend sa source au sud du quartier de la Ramée dans le Bois du Chapitre relevant de la zone Natura 2000 (sous le numéro BE31001 – EIE, p.64), lequel prend largement place dans la partie méridionale du territoire communal (de part et d'autre de la rue Auguste Latour) ;
- Des développements récents de l'habitat **en rupture** avec le noyau bâti urbain et marquant la ligne de crête ; un terrain s'achevant au pied des fonds de jardins des habitations de la rue Auguste Latour ;
- Une attenance des terrains par rapport au cimetière de Braine-le-Château ;
- A l'angle du vieux chemin de Nivelles, un étang envasé, dont le rôle dans la gestion hydraulique du vallon et écologique, peut être restauré. L'égouttage à l'aval [Vieux Chemin de Nivelles] ne peut être atteint depuis le projet qu'en posant un tronçon en zone non urbanisable au plan de secteur, laquelle infrastructure n'est cependant pas susceptible de modifier les lignes de forces du paysage.

L'accessibilité des terrains est de premier ordre pour la voiture individuelle, notamment vers l'autoroute [et le Ring de Bruxelles] dont les accès se situent entre 3 et 5 Km du site tandis que celle par les modes alternatifs [Bus, vélo, ...] reste possible en raison des distances à franchir vers les arrêts de bus du centre et de la Chaussée de Nivelles.