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

CAHIER DES OPTIONS D'AMENAGEMENT
complémentaire au plan de l'occupation projetée [Plan n°ESP-PU-02]
[CWATUPE, art. 311, §2, 1°]

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

OPTIONS D'AMENAGEMENT

I. PRINCIPES DIRECTEURS

Option fondamentale : Les terrains constituent un des derniers vastes espaces restant à urbaniser à **proximité du centre de Braine-le-Château** ; ils relèvent sur le territoire communal d'une aire qui peut être assimilée à la **couronne résidentielle** encore relativement **dense,** laquelle prolonge directement le centre semi-urbain [Cfr. ci-avant]. Cette aire des premières extensions de la ville constitue une transition entre celle en bâti continu du centre semi-urbain et les périphéries généralement bâties en ordre plus ouvert [mis en évidence par le Schéma de Structure Communal].

L'ensemble résidentiel s'insère dans ce cadre bâti de transition ; d'une part, **la structure urbaine** est **renforcée** autour du petit centre urbain de Braine-le-Château ; d'autre part, **l'étalement** des constructions est maîtrisé sur le solde des terrains, de telle manière à ce que les constructions s'intègrent progressivement dans les cadres bâtis et paysagers plus ouverts des environs immédiats.

- Périmètre : Celui-ci est constitué d'un ensemble de quatorze parcelles cadastrales localisées en intérieur d'îlot, lesquelles représentent une superficie de près de neuf hectares et s'accèdent via une « dent creuse » dans le cordon bâti de la rue Auguste Latour. Ces parcelles sont inscrites au plan de secteur essentiellement en **Zone d'Aménagement Communal Concerté** mais aussi accessoirement en **Zones d'Habitat** et **d'Espaces Verts**. Cette propriété foncière présente une forme approximativement triangulaire s'allongeant depuis le centre urbain de Braine-le-Château jusqu'à la rue du Cimetière ; à l'est, elle prend appui le long du fond du vallon de l'Ermitage sur près de 600 m et à l'ouest, à l'arrière du cordon bâti de la rue Auguste Latour.

  Les parties du bien en zone d'espaces verts et celles réservées à l'extension du cimetière de Braine-le-Château pourront faire l'objet d'une exclusion du périmètre par l'autorité compétente et constitueront dès lors le SURPLUS DU BIEN.

- *Densité* : Malgré sa relative proximité avec le centre urbain, la **densité** nette **bâtie** s'articulera ainsi **autour de 15 logements à l'hectare** de manière à maintenir un cadre bâti aéré, au profit de vastes espaces non bâtis typiques des couronnes périurbaines. Cette valeur de densité permet aussi de préserver ainsi l'identité rurale de Braine-le-Château. Cependant, différentes aires [Cfr. Séquences bâties] diversifient dans l'ensemble résidentiel les formes bâties, faisant varier localement la densité et évitant ainsi une certaine monotonie.

- *Typologie* : Afin de satisfaire la demande en logements, les terrains sont destinés à la construction d'**habitations** principalement **unifamiliales**, à l'instar de la rue Auguste Latour ainsi que des quartiers riverains des Colir, de Bel-Air et de la Ramée. La mixité peut être établie par des bâtiments destinés à satisfaire un besoin social ou d'intérêt général, lié ou non à la vie de quartier.

Condition nécessaire à la vitalité des noyaux d'habitat, ***l'ensemble résidentiel se veut mixte*** tant d'un point de vue social qu'intergénérationnel, ***à l'image des noyaux bâtis traditionnels***. De manière à ce qu'y vivent diverses catégories de ménages [Cfr. Ci-après], la mixité résidentielle est induite notamment par la diversification du découpage parcellaire et la variété des tailles de logement pouvant être construits, lesquels permettent de définir trois aires différenciées :

- **Aire résidentielle en bâti continu** [dite des Béguinages] : Cette aire est réservée à la construction de **logements** de dimension adaptée préférentiellement aux besoins des personnes âgées et/ou à tout le moins aux ménages **de petite taille**. Cette aire reprend deux grandes parcelles s'inscrivant pour l'une dans la partie nord du site, laquelle entretient des relations de proximité avec le centre de Braine-le-Château ; pour l'autre près de la maison de repos [Rue Auguste Latour], avec laquelle des synergies sont aisément concevables. Dans cette aire est prôné le partage des espaces et des locaux, notamment pour des activités connexes à l'habitat et propices à l'établissement de rapports sociaux – à ce titre, l'aire peut accueillir des équipements communautaires.

- **Aire résidentielle en bâti semi-continu** : Cette aire est réservée à la construction de **logements** dits **moyens** destinés de préférence aux ménages originaires de la commune. Les parcelles s'inscrivent principalement autour des différentes placettes.

- **Aire résidentielle en bâti discontinu** : Cette aire est réservée à la construction de **logements du type villa isolée**. Elle est organisée majoritairement mais de manière non restrictive sur la partie haute du site de l'Espérance.

Développement durable : **L'impact environnemental de l'ensemble bâti sera minimisé**. Dans une logique de développement durable, de respect du contexte environnemental et d'économie de moyens, l'urbanisation des terrains doit être raisonnablement ambitieuse de ces points de vue et sera en conséquence appréciée aux regards des différentes mesures prises pour atténuer les nuisances, notamment sur l'air, le paysage et le cadre bâti, le milieu biologique et le cycle de l'eau.

- *Du point de vue de l'air et du climat* : la performance énergétique des constructions est optimisée de manière à **réduire** au maximum **la consommation d'énergie primaire** et à lutter contre l'émission de gaz à effets de serre, tout en garantissant un confort idéal à l'intérieur des habitations. Avant qu'il ne soit fait appel à des techniques alternatives performantes au niveau de la consommation d'énergie ou ayant recours à des énergies renouvelables, le niveau d'isolation et la compacité des volumes ainsi que les apports énergétiques passifs sont privilégiés dans la perspective d'atteindre des niveaux de performance au moins aussi élevées que ceux exigés par la législation en vigueur au moment de la délivrance des permis.

- *Du point de vue du paysage et du cadre bâti* : **l'impact visuel du développement résidentiel est minimisé**, notamment depuis l'autre versant du vallon de l'Ermitage, dont il est particulièrement visible. Dans un souci d'intégration paysagère, les caractéristiques morphologiques et typologiques du bâti environnant sont d'une part retenues dans l'élaboration du nouvel ensemble résidentiel.

  D'autre part, de manière à **conserver le caractère verdoyant** typique de la couronne périurbaine, les constructions sont entourées de jardins clôturés de haies, lesquelles contribuent par leur agencement à préserver l'intimité de ces espaces privés. La plantation des espaces publics [Placette, voirie, ...] et des abords des constructions aura également pour effet de dissimuler les éléments visuellement perturbateurs, comme les équipements et infrastructures techniques nécessaires ou utiles à la vie du quartier. De vastes espaces publics ménageront des séquences non bâties dans les perspectives des voiries, de manière à dégager des vues paysagères, notamment vers l'autre versant du vallon de l'Ermitage.

- *Du point de vue du milieu biologique* : **le rôle du site** de l'Espérance **dans le maillage écologique est établi,** au bénéfice de la qualité du cadre de vie des habitants. Il est manifeste en effet que le nombre d'espèces animales sauvages qui cohabitent avec l'homme améliore chez lui la sensation de bien-être et influence favorablement sa santé. De manière générale, les **clôtures** essentiellement végétales, **la bande arbustive** [établissant actuellement la transition paysagère entre le site et le fond de vallée de l'Ermitage] ainsi que **l'étang** [sis à l'angle du vieux chemin de Nivelles – hors périmètre] réaménagé seront les points de l'ancrage local de ce maillage. Afin de favoriser ce rôle écologique et de maintenir au mieux l'état naturel, l'étang sera régulièrement entretenu [curage, fauchage, enlèvement des déchets, ...] tandis que la haie arborescente fera l'objet des tailles strictement nécessaires pour assurer sa pérennité et que la bande enherbée sera gérée de manière extensive [fauchage très tardif].

  Les alignements d'arbres plantés le long des voies résidentielles contribueront à renforcer ce maillage de manière à ce que l'ensemble résidentiel soit suffisamment « perméable » à la faune pour lui permettre de migrer dans la vaste couronne résidentielle. Les **avant-cours** plantées et les **jardins d'agrément** complètent ce maillage comme espaces verts semi-naturels bénéfiques à la qualité de vie des habitants.

  Le choix diversifié des arbres et arbustes, composant notamment les haies et les massifs, se fera principalement sur base des **espèces feuillues d'essence indigène**. Ces espèces sont adaptées au type de sol et au régime hydrique local, afin de ne pas devoir amender [engrais, ...] et effectuer des apports d'eau trop importants en été [économie de moyens] ; elles devront notamment constituer une source de nourriture appréciable [plantes mellifères, à fleurs et à fruits, ...] de manière à renforcer l'attractivité du site pour l'avifaune et autres espèces anthropophiles, lesquelles sont actuellement quasi absentes du site [faible biodiversité]. Toutefois, des espèces horticoles peuvent être choisies complémentairement pour leur résistance à un environnement plus urbanisé [Domaine public de la voirie] ou leur intérêt paysager [Jardins privés].

- *Du point de vue du cycle de l'eau* : de façon à atténuer les effets du ruissellement sur le versant vers le thalweg de l'Ermitage, **les écoulements d'eau de pluie générés vers l'exutoire naturel des terrains** en suite de l'imperméabilisation des sols **sont ralentis par différentes mesures** prises tant au niveau parcellaire [citernes, réservoirs, limitation de l'imperméabilisation des sols, ...] qu'à l'échelle collective, où les écoulements sont repris dans un **ouvrage « naturel »** répondant aux principes de l'hydraulique douce. Ces dispositions permettront tout d'abord d'infiltrer les eaux de ruissellement et, pour le surplus, de les collecter ; ensuite, de ralentir leur écoulement vers l'exutoire et enfin, de diminuer éventuellement les volumes à évacuer [par « maximisation » des surfaces de contact de l'eau avec le milieu ambiant]. Dans ce but, les eaux claires [surverses des citernes, ...] ou chargées [chaussée, parkings, ...] sont **gérées séparément** des eaux usées.

  Les différents dispositifs sont réalisés dans un souci d'économies de moyens. Ainsi, les citernes d'eau de pluie sont dimensionnées pour subvenir aux usages domestiques de l'habitation et ainsi réduire la consommation d'eau de distribution ; quant à l'étang existant à l'angle du vieux Chemin de Nivelles, il est réaménagé afin d'assurer un rôle dans la gestion hydraulique du versant de l'Ermitage – en finale, tous dispositifs techniques permettant dans les habitations de réduire davantage la consommation d'eau de distribution sont complémentairement bienvenus [Réducteur de débit, ...].

- *Du point de vue du transport et de la mobilité* :

  L'ensemble résidentiel doit être maillé de manière à **éviter un accroissement excessif des nuisances liées à la circulation automobile** sur les rues des quartiers résidentiels riverains. Ainsi, l'ensemble résidentiel est notamment desservi par une voirie débouchant sur la rue Auguste Latour. Les voiries de desserte locale [Cfr. Ci-avant], peu enclines à accueillir du trafic supplémentaire, ne sont liaisonnées que de manière limitée ou par des voies piétonnes.

  De manière à limiter le parking en espace public aux seuls visiteurs, les emplacements réservés au stationnement sur la parcelle tendent à satisfaire les besoins des ménages.

II. COMPOSITION URBANISTIQUE

Lignes de force du paysage : Le relief prend de manière générale la forme d'un versant orienté vers le nord-est. Les constructions de l'ensemble bâti [habitations, voiries, ...] doivent être établies dans un souci d'intégration à ce relief naturel du sol et de minimisation des modifications de celui-ci. Ainsi, le découpage parcellaire tiendra compte des courbes de niveau et les pentes des voiries devront être limitées à un pourcentage acceptable. Les niveaux et étages des constructions se raccorderont de manière harmonieuse au relief naturel du sol du côté de la zone de jardin [± ½ à ± 1 niveau].

Le réseau de voirie de l'ensemble résidentiel, à céder dans le domaine public, est maillé de manière parcimonieuse au réseau existant [Cfr. Principes directeurs] et est conçu de telle manière à ce que la vitesse automobile y soit toujours lente. Cette conception garantit la **sécurité** des usagers faibles [enfants, cyclistes, piétons, ...] et la **quiétude** des habitants de l'ensemble résidentiel. Une hiérarchisation du réseau s'exprime toutefois par la variation des dimensions des chaussées et des trottoirs ainsi que par la nature différenciée des revêtements [matériau, texture, coloris, ...]. Ces aménagements révèlent le rôle endossé par chacune des voiries dans la circulation locale et affirment la nature résidentielle de l'ensemble bâti :

- Une **voirie principale** traversant l'ensemble bâti depuis la rue Auguste Latour jusqu'à la rue du Cimetière établit un **maillage avec les autres quartiers** ; une seconde voirie de moindre largeur d'emprise l'assiste dans ce même rôle. Son carrefour avec la rue Auguste Latour constituant l'accès principal à l'Espérance est sécurisé ainsi que sa traversée de la place centrale [Cfr. Ci-après] ; le trafic vers la rue du Cimetière est restreint, signalant le caractère secondaire de cet accès. Des trottoirs sont réservés aux usagers lents, au-delà d'un accotement planté d'arbres ou d'aires de stationnement en long [lesquels pourront être percés afin de donner accès aux différentes parcelles].

- Des **voies résidentielles** accueillent la circulation de stricte desserte. Elles sont aménagées de plain-pied de manière à ce que l'espace-rue y soit partagé entre les différents usagers. Leurs carrefours avec la voirie principale sont sécurisés et les accotements densément plantés.

- De manière à raccourcir les distances à franchir à pied ou à vélo, des **chemins piétons**, prolongeant les voies résidentielles entre les différentes aires et vers les quartiers environnants renforceront le maillage.

Placettes : Les voiries s'élargissent ponctuellement en lieux de référence aménagés, autant de points de repère dans le cheminement, organisant les circulations à l'intérieur de l'ensemble bâti et sécurisant les accès aux habitations. Au centre de l'ensemble bâti, une **vaste placette centrale** constitue le lieu privilégié d'identité ; cet espace de référence est structuré et compartimenté de telle manière à être **multifonctionnel** : en plus d'un accueil raisonnable du parcage ainsi que des éventuels équipements et infrastructures techniques en rapport avec le caractère résidentiel de l'ensemble bâti, il doit assurer les fonctions de repos, de loisir et de divertissement et est traité à cet effet en '**zone de rencontre**', notamment là où elle est traversée par la voirie principale.

Espaces verts : Participant à la personnalisation de l'ensemble **résidentiel**, ces espaces sont les garants de la **qualité de vie des habitants** par la présence naturelle qu'ils apportent et par l'impact positif que les plantations peuvent avoir sur la **valeur environnementale des lieux** [Biodiversité ; intérêt des vues paysagères, ...]. L'importante composante verte qui caractérise l'ensemble résidentiel contribue à la maîtrise de l'étalement de l'urbanisation en périphérie [Cfr. Ci-avant : Option fondamentale] ; elle se manifeste en divers lieux :

- Essentiellement, dans les **jardins** qui ont pour vocation d'être préservés en tant qu'espaces verts **privés** au bénéfice des habitants et éléments d'un maillage écologique.
- En outre, les **limites du site avec le fond du vallon de l'Ermitage**, prairie humide semi-naturelle constituant un milieu favorable du point de vue de la biodiversité, sont d'une part clairement mises en évidence par des espaces verts et publics. Ceux-ci relayent localement le rôle de transition joué actuellement par la bande arbustive, dont l'intégrité devra être maintenue au mieux. D'autre part, **le compartiment taluté de la vaste place centrale** sera également traité en tant qu'espace vert, constituant ainsi le segment antagoniste de sa partie minéralisée.

Espaces bâtis : Les terrains accueillent principalement des **maisons unifamiliales**. D'une manière analogue à l'habitat traditionnel des anciens noyaux bâtis, les habitations entretiennent vis-à-vis de l'espace public une relation de proximité au travers de cours plus ou moins étroites.

- *Séquence bâtie* : **L'ensemble bâti s'inscrit** de manière générale **dans le prolongement de la banlieue résidentielle** de Braine-le-Château en conférant à sa périphérie immédiate **une morphologie périurbaine aérée**, devenant toutefois de manière particulière **plus compacte à proximité du centre semi-urbain et le long des placettes**. L'ensemble bâti est en conséquence structuré en trois aires :
  - L'**Aire résidentielle en bâti continu** [dite des Béguinages] organise l'habitat en ordre fermé, le groupe en quelques ensembles articulés autour de cours intérieures et implantés en fonction des lignes de force du paysage. La mitoyenneté des volumes est le mode d'implantation à privilégier. L'espace partagé y est séquencé par une alternance de volumes principaux et de moindre gabarit [murets, portiques, garages, annexes, remises, ...], lesquels peuvent contribuer à la fermeture des cours intérieures.
  - L'**Aire en bâti semi-continu** groupe les habitations unifamiliales qui sont agencées en référence avec les volumes voisins [principaux et secondaires]. La mitoyenneté de ces volumes est le mode d'implantation à privilégier de manière à structurer l'espace public, en encadrant les placettes ainsi que les entrées des rues et chemins piétons [effet de porte]. Les largeurs des parcelles à rue privilégient la construction de **maisons mitoyennes** [« deux ou trois façades »].
  - L'**Aire en bâti discontinu** : Cette aire est réservée à la construction préférentielle de **villas isolées** ou de maisons jumelées [« quatre et trois façades »]. L'habitat y est organisé en ordre ouvert, éventuellement jumelé notamment par les volumes secondaires. Ces maisons s'implantent en fonction des lignes de force du paysage.
- *Structuration de l'espace-rue* : Les structures bâties sont construites avec des reculs par rapport aux voiries variant selon les aires. Les éventuelles avant-cours présentent toutefois une unité de conception en étant établies quasi de plain-pied avec la voirie par remaniement du terrain naturel et réalisées dans des matériaux dont la teinte est similaire à celle de l'espace public.
  - **Aire résidentielle en bâti continu** [dite des Béguinages] : Remplaçant les avant-cours, les cours intérieures sont consacrées notamment aux pelouses et abondamment arborées. Elles

se prolongent aux abords des constructions par des jardins d'agrément privatifs et au-delà par un vaste jardin commun abondamment arboré, lieux de promenade et de détente destinés à renforcer tout particulièrement la cohésion sociale de l'ensemble bâti.

- **Aire résidentielle en bâti semi-continu** : Les avant-cours doivent rester étroites et sont largement ouvertes tant les unes par rapport aux autres que sur l'espace public, prolongeant visuellement celui-ci jusqu'aux façades des nouvelles constructions. Les cours sont libérées de toutes constructions accessoires, dont l'implantation est restreinte à la périphérie immédiate de la zone de bâtisse.

- **Aire résidentielle en bâti discontinu** : L'aménagement des avant-cours est limité au droit des accès aux garages et éventuellement aux portes piétonnes.

↳ *Séquençage de l'espace-rue* : Des séquences non bâties contribuent complémentairement à l'animation de l'espace public ; **les avant-cours minéralisées** permettant l'accès aux constructions **alternent avec des jardinets** clôturés ou non de haies.

Infrastructures techniques :

↳ Les caractéristiques techniques des revêtements des voiries sont conformes au cahier des charges-type en vigueur. Celles de la chaussée, entre autres leur stabilité et leur mise en œuvre, sont adaptées aux conditions de trafic automobile. Les qualités esthétiques des matériaux créent une réelle ambiance de quartier résidentiel - l'éclairage public [à intégrer dans celui de la commune] contribue à l'embellissement et à la qualité du cadre de vie.

↳ Les câbles électriques, téléphoniques et de télédistribution sont raccordés à partir des rues adjacentes et enterrés. De manière générale, les autres équipements et infrastructures techniques [boitiers de raccordements, bornes éventuelles, cabines électriques et gaz, bassins d'orage, ...] sont également réalisés dans ce même souci d'intégration.

↳ Le **réseau d'égouttage** reprenant séparément les eaux urbaines résiduaires et les eaux pluviales fonctionnera de manière **gravitaire**.

III. PRINCIPES ARCHITECTURAUX

D'une manière générale, le respect des principes ci-dessous doit concourir à créer un **ensemble bâti homogène** et vise également à une intégration au contexte bâti environnant.

Intégration : Le nouvel ensemble résidentiel s'inspire clairement des **caractéristiques morphologiques** dominantes du cadre bâti environnant. Les hauteurs de la façade et du faîtage ainsi que la profondeur des volumes restent ainsi en équilibre avec celles des constructions avoisinantes. Dans cette enveloppe traditionnelle, une architecture résolument contemporaine, soucieuse d'innovations technologiques et répondant aux exigences fonctionnelles évolutives des ménages/familles modernes, est toutefois à promouvoir.

Traitement des façades : Les textures et teintes des matériaux de parement des élévations et de couverture des toitures s'apparentent à celles des constructions voisines. Le nombre de matériaux de parement ou de teintes associés au sein de mêmes façades est limité de manière à assurer la cohérence du bâtiment et de ses abords. L'ensemble des façades est traité avec la même homogénéité, aucune d'entre elles ne pouvant être considérée comme principale et traitée de manière privilégiée. Le ton des menuiseries et encadrements s'harmonisent avec celui des parements des façades, soit par contraste, soit par correspondance, de façon à éviter le « ton sur ton » de teinte trop proches mais non identiques.

Harmonie : Dans le même souci d'intégration et dans une perspective d'utilisation rationnelle de l'énergie, l'ensemble architectural est conçu à partir de volumes de formes simples, à la proportion rectangulaire, pouvant être combinés entre eux. Les volumes secondaires, de même que les volumes de toiture [y compris, les lucarnes et tabatières], doivent s'articuler sans porter préjudice inutilement à la morphologie du volume principal ; le nombre de volumes secondaires et/ou annexes reste ainsi limité. Le gabarit de ces éventuels volumes présente des décrochements francs par rapport au volume principal de manière à **assurer la lisibilité de la hiérarchie** des différents volumes.