JK/2017-0166 → ECO

Wallonie

SPW
Service public de Wallonie

Service Public de Wallonie
Aménagement du Territoire,
Logement, Patrimoine et Energie
wavre.dgo4@spw.wallonie.be
DGO4
Direction du Brabant wallon
Rue de Nivelles, 88
B - 1300 WAVRE
Tél. : 010/23.12.11
Fax : 010/23.11.84

Wavre, le 06 MARS 2017

28175

INTERCOMMUNALE DU BRABANT WALLON
(IBW)

10 , Rue de la Religion
1400 NIVELLES

IBW Rue de la Religion, 10 1400 Nivelles IBW
08 MARS 2017
N° ENTRÉE

RECOMMANDE

ANNEXE 13 - FORMULAIRE H
PERSONNES DE DROIT PUBLIC DECISION D'OCTROI DU PERMIS D'URBANISATION

V/Réf. : N/Réf: F0610/25015/LCP4/2016.1/EF/gd

Le Fonctionnaire délégué ,

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

Vu le Code de l'Environnement, en ce qu'il concerne le système d'évaluation des incidences sur l'environnement soit les articles 62 et suivants de la Partie I du Livre Ier et les articles 52 et suivants de la Partie II du Livre Ier.

http://spw.wallonie.b
N° Vert : 1718 (Informations générales)

Considérant que **l'Intercommunale du Brabant Wallon** a introduit une demande de permis d'urbanisation incluant la réalisation de voiries et de leurs équipements relative à un bien sis à **Braine-le-château, 1ère Div, section C 30a, 31 h, m, n, t, s, 32 r, 33, 34a, 35a, 37a, 40, 127d8, 8e - Rue Auguste Latour/Rue du Cimetière;**

Considérant que la demande complète de permis a été adressée au Fonctionnaire délégué de la Direction du Brabant Wallon de la Direction Générale Opérationnel de l'Aménagement du Territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie, en date du 28/07/2016 et réceptionné le 28/07/2016.

Considérant que la demande relève de l'article 127§1er 1° du Cwatup ;

Considérant que la demande porte sur la création de 59 lots en vue de construire des habitations et équipements techniques;

Considérant que le bien se situe en zone d'aménagement communal concerté au plan de secteur et qu'un RUE a été approuvé en date du 07/07/2009;

Considérant que ce projet fait suite à une demande antérieure qui a été retirée par le demandeur afin d'être améliorée ; que le projet de lotissement a été modifié pour répondre aux remarques précédemment formulées ;

Considérant que l'avis du Collège communal de Braine-Le-Château reçu en date du 30/12/2016 est favorable conditionnel;

Considérant que l'avis de la Zone de Secours du Brabant wallon reçu en date du 0802/2017 est favorable conditionnel;

Considérant que l'avis du CWEDD est réputé favorable;

Considérant que l'avis de la Défense reçu en date du 01/02/2016 est favorable conditionnel;

Considérant que l'avis de la Direction des cours d'eau non naviguable reçu en date du 22/08/2016 est favorable conditionnel;

Considérant que l'avis du Service Public de Wallonie - Direction générale opérationnelle de l'Agriculture, des Ressources Naturelles et de l'Environnement - Direction des espaces verts est réputé favorable;

Considérant qu'une enquête publique s'est déroulée du 31/08/2016 au 30/09/2016 et a engendré 14 réclamations, une pétition de 18 signatures et une lettre d'avocat;

Considérant que les réclamations peuvent se résumer comme suit :

<u>Arguments développés dans les lettres d'opposition</u> :

- Augmentation du trafic dans le Vieux chemin de Nivelles
- Appui ferme à la réalisation d'un bassin d'orage et d'assainissement des eaux mais opposition formelle à l'urbanisation de ce site superbe. Braine-le-Château jouit encore pour un temps, tout comme Ittre, d'une "aura" de campagne où il fait bon vivre, il importe de la maintenir in extremis.
- Le projet provoquera indéniablement une diminution du patrimoine paysager et de la qualité de vie dans tous les quartiers environnants ainsi que dans l'ensemble de la commune, sans apporter aucun bénéfice relevant.
- Rien ne peut garantir que toutes les recommandations reprises dans l'étude d'impacts sur l'environnement soient suivies.
- Les travaux s'étaleront très probablement sur une durée de dix ans, comme cela est systématiquement le cas dans de ce type de projet de lotissement d'envergure, avec toutes les nuisances sonores, visuelles et aériennes (particules et poussières en particulier) que cela implique.

- Il s'agit d'un projet d'envergure provoquant une imperméabilisation partielle des sols (déjà par nature peu drainants) sur un versant pentu de la vallée du Hain et qui ne propose pas une vision à long terme dans le cadre du changement climatique en cours. Ces modifications à la nature n'aggraveront-elles pas encore un peu plus les courantes inondations dans le village ?
- Ce projet détruira l'intérêt paysager du lieu qui profite à l'ensemble des habitants des quartiers avoisinants qui empruntent les sentiers communaux situés sur et autour du site d'implantation prévu.
- L'augmentation du nombre de résidences et d'habitants au sein de notre commune provoquera une surcharge de trafic sur un ensemble de voiries déjà saturées par moment, en particulier aux heures de pointe, alors que d'autres projets d'urbanisation sont en cours dans les communes avoisinantes qui eux aussi reporteront le trafic sur les principaux axes routiers qui traversent le village.
- Le projet provoquera la disparition de terres arables de qualité.
- Opposition au rabattement de la nappe phréatique prévu durant les travaux qui pourrait mettre en péril la qualité des eaux qui s'y trouvent.
- Le point d'eau (étang) sis dans le bas du Vieux chemin de Nivelles est un des lieux pittoresques du centre villageois qui ne doit être ni modifié ni transformé.
- Le projet est peu ambitieux en terme de "vision d'avenir" et sans ambition du tout au niveau environnemental.
- Prévoir un seul et unique véritable accès dans le lotissement projeté à partir de/et aboutissant à la rue Auguste Latour est manifestement contraire au principe du bon aménagement des lieux : le risque d'engorgement aux heures de pointe est avéré et causera inévitablement d'importants problèmes de circulation au croisement de la rue Auguste Latour.
- La différence importante entre les évaluations des 2 études d'incidences, réalisées à 5 années d'intervalles, passant respectivement de 162 Evp/h à +/- 100 Evp/h, soit une différence de l'ordre de 62% de trajet en moins par rapport à des déplacements totaux dont l'estimation a cependant doublé (puisque passant de 540 à 968 !!) pose véritablement question quant à la réalité et au caractère vraisemblable des chiffres avancés.
- Le trafic généré à partir du projet sera d'autant plus important que le quartier de la rue Auguste Latour n'est pas desservi par un réseau de transports en commun.
- L'absence de commerces au sein du projet impliquera de nombreux déplacements de véhicules aux fins de satisfaire, tant en semaine que durant les week-ends, les besoins de consommation.
- Il ne sera plus possible (compte tenu de l'augmentation de trafic et de l'assiette de la voirie d'accès projetée), pour les habitants du n° 43/B de la rue Auguste Latour de manœuvrer leur camionnette et remorque pour pénétrer dans leur propriété.
- Compte tenu de la voirie projetée, les occupants des n^{os} 43/B, 43/C et 43/D de la rue Auguste Latour devront subir les allées et venues quotidiennes et nombreuses des véhicules (bruit, freinage, accélération, pollution,...) tout le long de leur jardin.

- Le projet présente une position en zone arrière, sans aucun maillage avec les rues existantes. Un tel aménagement de type « cul-de-sac » induit la constitution d'une sorte de ghetto fermé sur lui-même. Ce mode d'urbanisation ne respecte pas les options définies dans les documents d'orientation du Service Public de Wallonie à savoir le Schéma de Développement de l'Espace Régional et le Guide de l'Urbanisme.
- La commune a créé Le PCDN avec les habitants (une envie de leur part). À quoi cela sert-il si on construit de gros lotissements qui vont modifier le patrimoine paysager et naturel de la commune?

Arguments développés dans les lettres de remarques :

- L'arrivée de plus de 90 logements va générer une augmentation conséquente du trafic dans la rue Auguste Latour. Il est demandé que des aménagements de la voirie, réduisant la vitesse des véhicules de façon significative, soient mis en place en concertation avec les riverains.
- La sortie du lotissement en priorité de droite ralentira ceux qui descendent vers le centre du village.
- Plus de circulation, c'est plus de danger pour ceux qui circulent dans la rue, dont les enfants.
- Les nouvelles rues derrière les maisons de la rue Auguste Latour offriront un point d'accès et de fuite supplémentaire pour les cambrioleurs. Plus d'insécurité impose plus d'investissement de la Commune dans la Police. Sera-ce au détriment du pouvoir d'achat pour les ménages de Braine-Le-Château ?
- Vu l'augmentation du nombre d'enfants à cause du lotissement, quel seront les aménagements déployés par la Commune pour augmenter la taille des écoles de Braine-Le-Château, et à quel prix ?
- Les propriétaires du n° 43/C de la rue Auguste Latour demandent que la maison éventuellement construite à l'arrière de la leur n'ait pas de fenêtres donnant directement sur leurs fenêtres ou jardin.
- La suppression du champ va entraîner le risque de voir certaines espèces de plantes et d'animaux disparaître.
- Si la commune soutient que le bassin d'eau est suffisant, cela signifie qu'en cas d'inondation, la commune s'engage à dédommager les victimes.
- Comment la commune va-t-elle empêcher de dénaturer le site naturel "Natura 2000" qui jouxte le site de construction ?
- Si le trafic est plus dense dans la rue de la Station suite à ce lotissement, il va devenir impossible de circuler dans la rue (où des personnes se parquent déjà de manière intempestive sur des zones noires et jaunes). Une solution doit être trouvée pour détourner le trafic de cette rue.
- L'implantation de nouveaux logements, surtout destinés aux jeunes de la Commune, est une bonne initiative.
- Il faudrait que toutes les dispositions soient prises pour qu'aucune pollution provenant des nouvelles habitations ne puisse atteindre l'étang du Château (monument classé en acte du 17 mars 1949), uniquement alimenté par le ruisseau qui prend sa source à l'Ermitage. Le Comte Cornet de Ways Ruart demande que le Service Travaux prenne

contact avec lui au moment où le forage du réseau d'égouttage des eaux usées du lotissement sera réalisé en dessous du ruisseau de l'Ermitage.

- Les habitants de la rue du Cimetière ne souhaitent pas une liaison de cette rue avec le lotissement. Cependant, si cet accès se fait et que, comme annoncé, il est destiné uniquement aux services de secours, il faudrait alors mettre en place un système d'accès que seuls ces services pourraient utiliser, sans attendre d'éventuels abus et conflits en provenance du lotissement.
- 200 voitures en plus dans un si petit espace va forcément créer des problèmes de mobilité et des nuisances aux riverains qui, à la rue Auguste Latour, sont déjà bien servis en ce sens.
- Un plateau surélevé ne suffit pas pour réduire la vitesse ; la seule façon de réduire la vitesse est de mettre un obstacle plus solide.
- Il faut que la volonté communale de privilégier les jeunes et moins jeunes du village, encadrée juridiquement, soit acceptée par les instances supérieures, sans que le Collège ne soit accusé de discrimination, et qu'elle puisse être d'application sur le long terme.
- Les gens s'inquiètent d'une éventuelle salle de fêtes, avec les nuisances qui en découlent. Vu le relief en vallée, la réverbération du son générera des nuisances sonores importantes pour le voisinage. De plus, les espaces de fête et de rencontre ne manquent pas au centre du village. Certains demandent que, dans le permis d'urbanisation, il soit stipulé clairement qu'une affectation de l'espace communautaire comme espace de fête et de rencontre ou de concert n'est pas autorisée.
- Peut-on éviter l'implantation de lieux de culte ou d'écoles alternatives ?
- Demande d'état des lieux (préalable au début des travaux de voirie) des propriétés sises aux n^{os} 9 et 9/A de la rue du Chapitre, avec demande de confirmation qu'une assurance couvrira bien les dégâts aux tiers.
- Demande d'acter que, depuis 52 ans, il n'y a jamais eu d'inondation ni dans les caves ni dans les deux maisons sises aux nos 9 et 9/A de la rue du Chapitre.
- Demande de connaître l'endroit où le sentier de l'Ermitage se transformera en trottoir sur la nouvelle voirie.
- Comment prévoir un accès entre le fond du terrain sis au n°9 de la rue du Chapitre et la nouvelle voirie qui longera ladite propriété ?
- Les propriétaires des n^{os} 9 et 9/A de la rue du Chapitre demandent à être informés de la date du commencement des travaux.
- Il est indispensable de mettre en place des contraintes afin de limiter les nuisances du charroi au moment de l'urbanisation de la ZACC, comme par exemple des heures où les camions ne peuvent pas circuler.
- Le projet fait disparaitre un ensemble de terres agricoles alors que la commune mène par ailleurs une opération de développement rural. De plus, il participe à la pression urbanistique en augmentant la population du village et développant sa transformation en ville.
- Cette décision de vouloir urbaniser cette zone à tout prix va à l'encontre du quatrième point du programme de politique générale 2013-2018 de la commune qui vise à maintenir son caractère semi-rural et du schéma de structure communal qui indique vouloir

"limiter l'évolution de la population à 10.000 habitants et assurer la mixité sociale et fonctionnelle, tout en préservant les qualités paysagères, le cadre naturel de la commune ainsi que son caractère semi-rural".

- Pour soulager l'impact du projet sur la mobilité, le Collège espère de tous ses vœux la mise en place d'un contournement sud, entre Tubize et l'entrée d'autoroute à Haut-Ittre. Est-ce réaliste ?
- Le projet énonce la potentialité d'une crèche. On avait déjà entendu cela pour le lotissement des Rives du Hain. Il n'en a rien été. Et même si on la réalisait, le Collège a semblé privilégier une crèche privée, lors de la réunion publique d'information. Mais à quel prix pour les parents ?
- le Collège a fait état de travaux d'amélioration des écoles de l'entité. Mais cela n'augmente pas leur capacité d'accueil et de réponse à un afflux important d'élèves. Faudra-t-il alors réserver les chaises d'école aux seuls élèves habitant la commune ?
- Les résidents de la Séniorie de Braine-le-Château nourrissent certaines inquiétudes quant à la tranquillité de leur lieu de vie (années de travaux, présence de nombreuses familles supplémentaires, mobilité, etc.). Ils sont déçus de perdre la vue bucolique qui s'offrait à eux depuis la véranda et ils désirent que les jardins soient un maximum éloignés de la mitoyenneté pour éviter les bruits intempestifs tels que les tondeuses, aboiements de chiens, cris d'enfants, etc.
- La direction de la Séniorie de Braine-le-Château regrette de perdre un élément de confort, la vue depuis la véranda, toujours très appréciée, étant un bon argument commercial pour elle. Elle partage les craintes concernant les années de travaux nécessaires à la réalisation d'un tel projet et, du fait de l'augmentation de la densité de circulation dans la rue Auguste Latour, elle demande de prendre des mesures très concrètes pour limiter la vitesse des véhicules et donc les risques pour les pensionnaires qui se promènent.
- Ce serait bien d'avoir une voie piétonne/cycliste globale protégée qui remplace le sentier supprimé et ce sur toute la longueur du site et donnant accès à la rue Auguste Latour ou au Vieux Chemin de Nivelles au niveau de l'étang actuel.

Vu la délibération du Collège Communal en séance du 23/10/2016 reprise ci-dessous :

« Le Collège,

Considérant que l'Intercommunale du Brabant wallon (IBW), dont les bureaux se trouvent rue de la Religion 10 à 1400 Nivelles, a introduit une demande de permis d'urbanisation relative à un bien sis rue Auguste Latour à 1440 Braine-le-Château, cadastré 1ère division, section C, sous les numéros 30/a, 31/h, 31/m, 31/n, 31/s, 31/t, 32/r, 33, 34/a, 35/a, 37/a, 40, 127/d/8 et 127/e/8, et ayant pour objet la division dudit bien pour la création de cinquante-neuf lots en vue de construire essentiellement des habitations et d'un lot destiné à des équipements techniques, avec construction d'un réseau de voiries et aménagement d'un bassin d'orage ;

Vu qu'en application de l'article 127 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, la demande a été introduite auprès du Fonctionnaire délégué ;

Vu le courrier du 12 août 2016 (portant les références F0610/250015/LCP4/2016.1/EF/sw, réceptionné le 17 août 2016) par lequel le Fonctionnaire délégué transmet au Collège un exemplaire complet du dossier, en l'invitant à soumettre la demande à enquête publique conformément à l'article 127 § 3 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, et à solliciter l'avis du Conseil communal suivant les modalités prévues aux articles 7 à 20 du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale ;

Vu que, pour le bien, il n'existe pas de plan communal d'aménagement approuvé ;

Vu que le bien est situé dans une zone d'aménagement communal concerté qui a fait l'objet d'un rapport urbanistique et environnemental dit "de l'Espérance" approuvé par arrêté ministériel du 7 juillet 2009 et entré en vigueur le 3 octobre 2009 ;

Considérant que, au plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique de la Senne approuvé par arrêté du Gouvernement wallon du 22 décembre 2005, le projet est implantée dans une zone d'assainissement collectif ;

Attendu que la demande a été soumise à enquête publique pour les raisons suivantes :

- *le projet est visé par la rubrique 70.11.01 de 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 : "projet de lotissement comprenant une superficie de 2 ha et plus de lots destinés à la construction d'habitations (...)"; il s'agit donc d'un projet de catégorie B qui a fait l'objet d'une étude des incidences sur l'environnement jointe à la demande de permis d'urbanisation (art. D.29-7 et suivants et D.74 du Code de l'environnement) ;*
- *ouverture et modification de voiries (art. 24 du décret relatif à la voirie communale) ;*
- *dérogation au plan de secteur pour le placement en sous-sol de canalisations en zone d'espaces verts d'intérêt paysager (art. 127, § 3, du CWATUP) ;*
- *modification d'un cours d'eau : passage de canalisations sous le ruisseau de l'Ermitage (art. 19 de la loi du 28 décembre 1967 relative aux cours d'eau non navigables) ;*

Vu les articles 316 à 323 et 330 à 343 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, organisant l'instruction et la publicité des demandes de permis d'urbanisme, de permis d'urbanisation et de certificats d'urbanisme;

Vu que l'enquête publique s'est déroulée du 31 août au 30 septembre 2016 ;

Considérant que cette enquête a donné lieu à l'introduction de 14 lettres ou courriels individuels de remarques ou d'opposition, 1 lettre collective revêtue de 18 signatures et 1 lettre d'un bureau d'avocats représentant 3 couples de riverains, ainsi qu'aux remarques formulées verbalement par 1 personne lors de la séance de clôture de l'enquête publique ; qu'en vertu de l'article 341 du CWATUP, il n'y avait pas lieu d'organiser une réunion de concertation ;

Vu la synthèse des objections et observations rédigée par l'architecte communal en date du 17 octobre 2016, telle qu'annexée à la présente délibération ;

Vu l'avis émis par la CCATM sur le projet en séance du 11 octobre 2016, libellé comme suit :

" La Commission communale consultative de l'Aménagement du Territoire et de la Mobilité,

Vu la demande de permis d'urbanisation introduite par l'Intercommunale du Brabant wallon pour la création de 59 lots en vue de construire essentiellement des habitations et d'un lot destiné à des équipements techniques, avec construction d'un réseau de voiries et aménagement d'un bassin d'orage, sur des terrains sis entre la rue Auguste Latour, le Vieux chemin de Nivelles, le ruisseau de l'Ermitage, la rue du Cimetière et le cimetière de Braine-le-Château ;

Après en avoir délibéré,

Émet l'avis suivant :

1. Qualité de l'étude d'incidences sur l'environnement (EIE)

La Commission estime que la qualité de l'EIE est globalement satisfaisante.

Cependant, la Commission constate que si l'EIE s'est effectivement attachée à la problématique de la circulation et a proposé des alternatives, cela n'a débouché sur aucune solution satisfaisante. L'auteur aurait dès lors pu pousser son étude plus loin, car l'EIE n'a pas davantage convaincu la Commission qu'il n'existe pas d'autres alternatives que lors de l'étude précédente.

En outre, la Commission constate (et déplore) que la question de l'orientation des futures constructions pour favoriser l'implantation de panneaux solaires et pour

contribuer à l'amélioration des performances énergétiques des habitations a été négligée.

2. Projet

La Commission estime que le projet est prématuré et qu'il y a d'abord lieu d'apporter des solutions au problème de la mobilité et garantir une offre suffisante en services publics (tels que les écoles).

Cependant, en cas de délivrance du permis d'urbanisation, la Commission demande que celui-ci soit assorti des conditions suivantes :

- *Le sentier qui longe actuellement le mur arrière du cimetière doit être déplacé le long de la limite arrière des lots 16 à 23 pour éviter qu'il ne traverse le cimetière lors de l'extension de celui-ci.*
- *Le bon dimensionnement de l'étang transformé en bassin d'orage doit être vérifié et quelques zones plus profondes (jusqu'à 1,20 mètre) doivent y être aménagées pour permettre la survie de la faune aquatique en hiver.*
- *En bordure du bassin d'orage, la plantation de feuillus doit être limitée pour réduire le risque d'eutrophisation consécutif à la chute des feuilles.*
- *La mitoyenneté doit être davantage encouragée et elle doit être imposée pour les volumes principaux plutôt que pour les volumes secondaires.*
- *Les prescriptions urbanistiques du lotissement doivent expressément imposer une forte limitation de l'imperméabilisation des parcelles.*
- *L'éclairage public devra être équipé de LED dont le flux lumineux sera dirigé vers le bas et il sera de type "intelligent" : faible éclairement de composition spectrale adaptée avec asservissement de l'éclairage à des détecteurs de présence.*
- *Dans les zones de recul à rue, la hauteur des haies doit être limitée à 1,20 mètre.*
- *Toutes les haies doivent être constituées exclusivement d'essences indigènes.*
- *Les placettes et les espaces verts publics devront être agrémentés d'arbres fruitiers à haute tige.*
- *Les bandes arborées à préserver le long de la zone d'espaces verts devront être régulièrement entretenues pour garantir leur pérennité.*

- *La limite Nord-Ouest du lot n° 9 doit être établie approximativement à hauteur de la limite entre les lots 8 et 60 et la parcelle triangulaire restante incorporée dans le domaine public."*

Vu la décision du 26 octobre 2016 par laquelle le Conseil communal a décidé :

"Le Conseil communal, en séance publique,

[...]

Considérant que les réactions qui ne portent pas sur la voirie devront être examinées par le Collège lorsqu'il rendra son avis sur la demande de permis d'urbanisation ;

Considérant que les réactions relatives à la question des voiries expriment principalement des craintes quant à l'augmentation du trafic sur la rue Auguste Latour et à ses conséquences : inconfort pour les riverains et risque accru pour la sécurité des personnes ;

Considérant qu'une incohérence a été relevée par les opposants entre les chiffres relatifs à la mobilité contenus dans l'étude des incidences sur l'environnement réalisée par AGECO dans le cadre du permis de lotir introduit en 2010 et ceux de la présente étude des incidences sur l'environnement réalisée par CSD; que cette incohérence est présentée comme suit : "La différence importante entre les évaluations des 2 études d'incidences, réalisées à 5 années d'intervalles, passant respectivement de 162 Evp/h à +/- 100 Evp/h, soit une différence de l'ordre de 62% de trajet en moins par rapport à des déplacements totaux dont l'estimation a cependant doublé (puisque passant de 540 à 968 !!) pose véritablement question quant à la réalité et au caractère vraisemblable des chiffres avancés" ;

Considérant que, dans l'étude d'AGECO, l'évaluation du nombre de déplacement a été faite sur base 90 logements, d'1,5 voiture par logement et de 4 déplacements par jour, donnant un total de 540 déplacements en voiture par jour ;

Considérant que l'évaluation plus fine et plus maximaliste faite par CSD se base sur 92 logements, une taille moyenne de ménage de 2,9 personnes (taille moyenne des ménages en Région wallonne surestimée de 25%) et 3,63 déplacements journaliers par habitant (chiffre de l'étude "La mobilité en Belgique en 2010 : résultats de l'enquête 'Beldam' [Belgiandailymobility]" majoré de 10%), donnant un total de 968 déplacements par jour, tous modes de déplacements confondus ;

Considérant que ces 2 chiffres ne sont donc pas comparables, d'autant plus qu'ils portent selon l'étude sur les déplacements en voiture ou sur tous les modes de déplacement ;

Considérant que les deux études se sont attardées sur le charroi généré pendant l'heure de pointe du matin, celle-ci présentant le pic de trafic le plus important pendant les jours de semaine non fériés ;

Considérant que l'étude d'AGECO a considéré que les déplacements en heure de pointe correspondent à 30% du nombre total de déplacements, soit un nombre de 162 véhicules ;

Considérant que l'étude de CSD a repris les conclusions de l'enquête 'Beldam' selon laquelle la part des déplacements effectués en période de pointe du matin équivaut à 11% du total des déplacements quotidiens ; que ces chiffres sont corroborés par les comptages récents réalisés par la Police locale sur une période de 7 jours (du mardi 11/10/2016 au mardi 18/10/2016), lesquels ont recensé 4.253 voitures sur l'ensemble des périodes 6h00-9h00 pour un total de 20.138 voitures ; que la proportion de 11% pour la seule heure de pointe équivaudrait à 2.215 véhicules, soit plus de la moitié du nombre de voitures comptabilisées pendant 3 heures, ce qui apparaît totalement cohérent et confirme la pertinence de ces 11% ;

Considérant que l'étude CSD a également pondéré le nombre de déplacements sortant du site le matin (106,48) en fonction de la proportion de déplacements effectués en voiture/moto pendant la période de pointe du matin, telle qu'elle ressort des conclusions de l'enquête 'Beldam' (moyenne nationale = 62 à 65%), mais en majorant celle-ci à 72,5% compte tenu des particularités de la localisation du projet ; en ajoutant aux 77 déplacements en voiture/moto ainsi obtenu 30% de déplacements supplémentaires correspondant au nombre supposé de véhicules en retour vers le site, la charge supplémentaire générée par la projet est donc estimée à 100 véhicules en heure de pointe (Evp/h) ;

Considérant que cette estimation repose sur des données et des méthodes de calcul fiables et qu'il n'y a pas lieu de la mettre en doute ;

Considérant que l'étude des incidences sur l'environnement a étudié la possibilité de créer une liaison routière directe vers la rue de Nivelles en traversant le ruisseau de l'Ermitage ; qu'elle en a conclu que l'ensemble des incidences environnementales négatives prévisibles (en terme de trafic [phénomène d'appel préjudiciable aux voiries avoisinantes et au lotissement], d'impact paysager, de nuisances sonores et d'atteinte

aux écosystèmes) et leur mise en regard avec les coûts importants nécessaires pour la réalisation de l'ouvrage d'art y lié incitaient à recommander l'abandon de cette liaison ;

Considérant que la sortie du lotissement sur la rue Auguste Latour a été étudiée pour limiter la vitesse (plateau surélevé), permettre une fluidité suffisante (priorité de droite) et sécuriser le carrefour (bon dégagement visuel) ;

Considérant que l'aménagement de bandes de stationnement alternées en chicanes le long de la rue Auguste Latour a permis de constater une légère réduction de la vitesse, comme en atteste la récente campagne de mesures de vitesses

Considérant que les travaux de sécurisation des trottoirs du Vieux chemin de Nivelles, demandée par le Conseil communal dans sa délibération du 15 septembre 2010 relative aux voiries du permis de lotir, ont été réalisés depuis ; qu'ils devraient en outre contribuer à limiter la circulation de transit dans cette rue ;

Considérant que l'urbanisation du site concrétise les options du schéma de structure communal qui a inscrit la zone d'aménagement communal concerté dite "de l'Espérance" en zone d'habitat à densité forte et qui lui a attribué la priorité 1 (urbanisation envisagée à court terme 2010-2020) ; que la densité finale du site sera en définitive nettement moins élevée que la densité préconisée par le schéma de structure communal (20 à 30 logements par hectare), avec une densité brute de 11,29 logements par hectare pour une densité nette (hors espaces publics) qui s'articulera autour de 15 logements par hectare ; que l'impact sur la mobilité en sera donc également nettement moindre ;

Considérant que la demande des riverains de la rue du Cimetière visant à préserver cette voirie d'un trafic supplémentaire mérite d'être rencontrée en limitant le passage, dans les deux sens, aux véhicules services de secours uniquement ;

Considérant que la CCATM a fait remarquer que le déplacement du sentier n° 163 qui longe actuellement le mur arrière du cimetière n'apparaît pas sur les plans ; qu'effectivement la suppression du tronçon de sentier concerné n'est pas prévue au projet de sorte que ce sentier restera en fonction tant que l'extension du cimetière ne sera pas mise en œuvre ; que la demande de permis d'urbanisme qui sera introduite pour cette extension examinera les options possibles en fonction de l'aménagement du cimetière et, le cas échéant, intègrera la demande de déplacement partiel du sentier, sachant que la jonction piétonne créée vers la nouvelle voirie du lotissement permettra de maintenir un maillage cohérent s'il est prévu d'y déplacer ce sentier ;

Considérant qu'il y a lieu de vérifier si l'amorce du plateau devant l'entrée du n° 43/B de la rue Auguste Latour n'est pas problématique pour l'accès à cette propriété et, le cas échéant, de modifier cet aménagement en conséquence ;

Considérant que, sous réserve des remarques susvisées, les voiries projetées se raccordent de façon cohérente au réseau routier existant et que leur gabarit est adapté à l'usage qui en sera fait ;

Entendu Monsieur Alain FAUCONNIER, Bourgmestre, en son rapport,

Par 15 voix pour, 3 voix contre (MM. DELMÉE et VAN HUMBEECK, Mme DORSELAER) et 2 abstentions (MM. DE GALAN et VAN EESBEEK),

DÉCIDE :

Article 1er : D'APPROUVER L'OUVERTURE ET LA MODIFICATION de voirie communale telle que sollicitées par l'Association Intercommunale pour l'Aménagement et l'Expansion Économique du Brabant wallon (IBW) et portant sur :

- *la création du réseau de voiries interne au permis d'urbanisation sollicité sur le site de la ZACC dite "de l'Espérance" ;*
- *le déplacement partiel du sentier n° 92 (qui sera repris dans la future voirie principale du lotissement) ;*

conformément aux plans de la requête, lesquels font partie intégrante de la présente décision.

Article 2 : Le passage entre la rue du Cimetière et le lotissement sera strictement limité, dans les deux sens, aux usagers faibles et aux véhicules des services de secours.

Article 3 : Si nécessaire, l'amorce du plateau devant l'entrée du n° 43/B de la rue Auguste Latour sera adaptée pour conserver un accès aisé à cette propriété." ;

Vu qu'en exécution de l'article 17 du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale :

- *le demandeur a été informé de cette décision par lettre du 8 novembre 2016 transmise par envoi recommandé du 9 novembre 2016 ;*
- *la décision a été communiquée au Fonctionnaire délégué et intégralement notifiée à l'ensemble des riverains immédiats (propriétaires et occupants) du site concerné par la demande de modification et de création de voiries par lettres du 8 novembre 2016 ;*

- la décision a été portée à la connaissance du public en étant intégralement affichée durant quinze jours, du 14 au 29 novembre 2016 ;

Considérant que le Conseil communal a examiné les réactions relatives à la voirie et aux problèmes de mobilité formulées lors de l'enquête publique ;

Considérant que la zone concernée a été inscrite comme "zone d'extension d'habitat" (ultérieurement dénommée "zone d'aménagement différé" puis "zone d'aménagement communal concerté") dès l'origine du plan de secteur approuvé par arrêté royal du 1er décembre 1981, ce qui laissait présager de son urbanisation à terme et de la création d'une voirie à l'endroit de l'accès principal de la zone sur la rue Auguste Latour; que la création du lotissement s'inscrit donc dans une logique urbanistique trentenaire dont les riverains avaient ou devaient avoir connaissance ;

Considérant que le schéma de structure communal entré en vigueur le 13 novembre 2012 a attribué la "priorité 1" à cette zone d'aménagement communal concerté, ce qui correspond à une urbanisation envisagée à court terme (2010-2020), traduisant ainsi la volonté d'urbaniser prioritairement les réserves foncières disponibles à proximité du centre du village ;

Considérant que le plan de secteur a classé une vaste partie du territoire communal en zones non urbanisables (zones agricole, forestière, d'espaces verts et de parcs), ce qui contribue à préserver un paysage majoritairement "campagnard" à Braine-le-Château, alors qu'il est justifié d'urbaniser les zones prévues à cette fin ;

Considérant que la densification relativement légère du site permettra de limiter les nuisances de tout ordre inévitablement liées au développement d'un nouveau quartier d'habitation ;

Considérant que le projet prévoit des cheminements piétons qui favoriseront les liaisons (le maillage) entre les différents quartiers avoisinants et qui permettront à tous de profiter du cadre naturel du fond de vallée ;

Considérant que les prescriptions du lotissement visent à limiter l'imperméabilisation des sols et que la gestion des eaux a été étudiée afin d'éviter toute charge supplémentaire en aval du projet ;

Considérant que la propriété sise au 43/B rue Auguste Latour ne sera longée par la nouvelle voirie que sur les 40 premiers mètres, à l'avant de l'habitation, tandis que le jardin arrière en sera séparé par le lot 60 réservé à l'implantation d'équipement technique, ce qui permet de limiter les nuisances pour les occupants de cette propriété ;

Considérant que les propriétés sises 53/C et 53/D rue Auguste Latour ne seront pas directement longées par la nouvelle voirie puisqu'elles en seront séparées par une zone de jardin d'une largeur variable ;

Considérant que la création d'un sentier vers le Vieux chemin de Nivelles a été rendue impossible par l'opposition des propriétaires des terrains concernés ;

Considérant que les aménagements ne pourront pas modifier l'écoulement naturel des eaux au détriment des propriétés riveraines, plus particulièrement sur les lots 24 et 25 ;

Considérant que les sentiers devront être aménagés de façon à en empêcher l'usage par des véhicules motorisés ;

Considérant qu'il est urbanistiquement cohérent de prévoir des constructions mitoyennes le long de l'axe routier principal et structurant du lotissement et un parcellaire plus aéré le long des voiries secondaires ;

Considérant qu'il y a lieu d'adapter les prescriptions du lotissement à celles du règlement communal d'urbanisme adopté par le Conseil communal en séance du 21 décembre 2016, notamment en ce qui concerne le recours obligatoire à la mitoyenneté par le volume principal au sein des aires de bâti 'continu' et 'semi-continu' ;

Considérant que l'aménagement de zones ponctuellement plus profondes dans le bassin d'orage devrait permettre de garantir, à moindres frais, une meilleure biodiversité du site ;

Considérant que les nouvelles plantations en bordure du bassin d'orage devront être limitées à des moyennes tiges, de façon à limiter le risque d'eutrophisation de celui-ci consécutif à la chute des feuilles ;

Considérant qu'il est prévu que l'éclairage public soit équipé d'ampoules économiques dont le faisceau sera dirigé vers le bas ; qu'afin de limiter la pollution lumineuse, l'intensité de l'éclairage pourrait être réduite pendant une partie de la nuit ;

Considérant qu'en cohérence avec le projet de règlement communal d'urbanisme, la hauteur des haies à rue sera limitée à 1,50 mètre et que toutes les haies devront être constituées exclusivement d'essences indigènes ;

Considérant que des projets de plantation d'arbres fruitiers sont développés à d'autres endroits du territoire communal ; que l'intégration ponctuelle d'arbres fruitiers pourra être envisagée dans les futurs espaces publics du lotissement, à condition de se limiter à des variétés de fruits non susceptibles de favoriser la prolifération de guêpes ;

Considérant que l'entretien des plantations ne relève pas du permis d'urbanisation mais que, dans les principes directeurs des options d'aménagement, le point relatif à la haie arborescente à préserver le long de la zone d'espaces verts peut être adapté pour y intégrer la notion de taille d'entretien ;

Considérant que, dans un souci de cohérence de l'aménagement de l'entrée du lotissement, la configuration du lot n° 9 devrait être revue de façon à établir sa limite Nord-ouest approximativement à hauteur de la limite entre les lots 8 et 60 et à incorporer la parcelle triangulaire restante dans le domaine public ;

Considérant que le site Natura 2000 le plus proche est situé de l'autre côté de la rue Auguste Latour, à l'arrière de la chapelle Notre-Dame au Bois, et que le projet ne devrait avoir aucun impact sur ce site ;

Considérant que le cahier spécial des charges des travaux d'aménagement du lotissement devra contenir des clauses permettant de limiter les nuisances pour les riverains du chantier (organisation du charroi, horaire de travail, ...) et de garantir la préservation de leurs biens (états des lieux préalables, ...) ;

Considérant que le parcellaire proposé permettra de développer une mixité sociale souhaitable tout en s'insérant valablement dans le tissu bâti, dans le respect du caractère des quartiers avoisinants ;

*À l'unanimité, **ÉMET UN AVIS FAVORABLE** sur cette demande, aux conditions suivantes :*

1. *Préalablement à la délivrance du permis d'urbanisation, le plan du lotissement sera modifié comme suit :*
   - *1.1. La limite Nord-ouest du lot 9 sera établie dans la prolongation de la limite entre les lots 8 et 60, le solde triangulaire étant incorporé dans le domaine public.*
   - *1.2. L'emplacement de l'amorce du plateau devant l'entrée du n° 43/B de la rue Auguste Latour sera revu pour conserver un accès aisé à cette propriété.*
   - *1.3. Les zones de recul (avant-cours) seront partout dessinées jusqu'à l'alignement projeté (plan masse).*
   - *1.4. Les limites entre les lots seront redessinées davantage perpendiculairement à la voirie, de façon à faciliter l'implantation des constructions en mitoyenneté.*
   - *1.5. La zone de bâtisse des lots 45 à 47 sera tracée perpendiculairement à la voirie principale.*
   - *1.6. Des traits de mitoyenneté obligatoire pour les volumes principaux seront ajoutés entre les lots 2 à 4, 5 et 6, 7 et 8, 11 et 12, 20 à 22, 24 et 25, 26 et 41, 32 à 34, 35 à 37, 45 à 47, 51 et 52, 53 et 54.*

1.7. Les lots 19 et 23 seront repris en zone de bâti en ordre discontinu, avec avant-cour ouverte.

1.8. La zone de bâtisse présentera un recul latéral d'about de 3,00 mètres sur les lots 26, 37, 38, 44, 50, 52, 53 et 59.

1.9. Les zones de bâtisse seront tracées de façon à respecter un recul arrière minimal de 5,00 mètres.

1.10. Le sens du faîtage sera établi parallèlement à la voirie sur les lots 58 et 59.

2. *Le cahier des prescriptions urbanistiques modifié pour satisfaire aux considérations susvisées, tel qu'annexé à la présente délibération, sera d'application.*

3. *Les travaux d'aménagement du lotissement intègreront les recommandations suivantes :*

3.1. Le cahier spécial des charges contiendra des clauses permettant de limiter les nuisances pour les riverains du chantier (organisation du charroi, horaire de travail, ...) et de garantir la préservation de leurs biens (états des lieux préalables, ...).

3.2. Les sentiers seront aménagés de façon à en empêcher l'usage par des véhicules motorisés.

3.3. L'éclairage public sera équipé d'ampoules économiques dont le faisceau sera dirigé vers le bas. Une réduction de l'intensité de l'éclairage pendant une partie de la nuit sera privilégiée.

3.4. Quelques zones plus profondes (jusqu'à 1,20 mètre) seront aménagées dans l'étang pour permettre la survie de la faune aquatique en hiver.

3.5. Aucune nouvelle plantation de haute tige ne sera autorisée en bordure de l'étang.

4. *Le lotisseur cédera gracieusement à la Commune la propriété des espaces publics créés (voiries, sentiers, places, espaces verts) dans les trois mois de la réception définitive des travaux d'équipement du lotissement. »*

Considérant qu'il est judicieux de la part de la commune d'imposer que les prescriptions du lotissement se conforment à celles du RCU ;

Considérant que le lot 9 propose une configuration de parcelle très particulière et peu pratique ; que l'avis de la commune de retravailler cette parcelle en intégrant une partie au domaine public est pertinent ; qu'il y a lieu de prolonger la limite de propriété arrière du lot 9 (jonction entre le terrain de Janssen et Gilet) pour lui donner une forme triangulaire en excluant les parties qui jouxtent les terrains de Mr Borremans et Mr Devroede ;

Vu le cahier des « Annexes au permis d'urbanisation » modifié par le Collège Communal en date du 23/12/2016 et joint à sa délibération ;

Considérant que suite aux remarques formulées par le collège communal de Braine-le-Château, une réunion de travail a eu lieu en date du 23/02/2017 avec des représentants de la communale, de l'I.B.W., de l'auteur de projet et de mes services; que suite à cette réunion,

l'auteur de projet a transmis des plans, un cahier des prescriptions urbanistiques, un cahier des options architecturales d'ensemble et un cahier d'options d'aménagements modificatifs datés du 27/02/2017; que ces nouveaux éléments vont dans le sens des remarques émises par le collège communal de Braine le Château ;

DECIDE :

Article 1 : Le permis d'urbanisation sollicité par l'IBW est délivré sous réserve de :

-se conformer aux plans, au cahier des prescriptions urbanistiques, au cahier des options architecturales d'ensemble et au cahier d'options d'aménagements datés du 27/02/2017 et annexés à la décision

-respecter les conditions émises par le collège communal de Braine-le-château dans sa délibération du 23/12/2016 (en annexe) ;

-respecter les conditions émises par la zone de secours incendie (en annexe) ;

-respecter les conditions émises par la direction des cours d'eau non navigables (en annexe) ;

Article 2 - Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Collège communal de Braine-le-château.

Le Fonctionnaire Délégué

Christian RADELET

Directeur f.f.

Agent traitant : Elena FORLANTE - ☎010/23.12.11