

Extrait de la séance de la CCATM du 8 septembre 2020

2^{ème} objet : Demande de certificat d'urbanisme n° 2 introduite par la S.p.r.l. LNG Consult en vue de la construction d'un habitat groupé comportant 7 logements, rue de Nivelles (entre les numéros 127 et 131) à Braine-le-Château.

1. Présentation

Texte de présentation du demandeur :

Le projet consiste en la réalisation d'un groupement de 7 logements en zone arrière.

Le but est de proposer à la location des logements passifs (3 maisons et 4 grands appartements) spacieux et lumineux dans un souci de transition énergétique durable.

L'idée est d'anticiper les normes pour que, dans vingt ans, ces logements soient toujours performants.

L'implantation des logements se fait en 2 blocs. Un bloc comporte 3 maisons (mitoyenne et 3 façades) et l'autre bloc comporte 2 appartements de plain-pied et 2 duplex, le tout dans un souci de compacité et de diminution des surfaces de déperdition.

La densité de logement proposée est de 12,9 logements à l'hectare. Cette densité est inférieure à la densité recommandée pour la zone qui est de 20 logements à l'hectare (zone d'habitat à densité forte au Schéma de Développement Communal) et inférieure à la zone voisine du Bois du Foyau qui est de 15 logements à l'hectare (zone d'habitat à densité moyenne au Schéma de Développement Communal). La faible densité proposée a pour but de réduire l'impact du projet par rapport au voisinage immédiat étant donné que celui-ci est réalisé en zone arrière.

Dans le même souci de réduction de l'impact du projet, les prescriptions du Guide Communal d'Urbanisme prises en compte au niveau des hauteurs et gabarits sont celle de l'aire différenciée de bâti discontinu (le projet étant dans l'aire différenciée de bâti semi-continu).

Les volumes principaux ont une profondeur maximale de 10 m. Les volumes secondaires ont une profondeur maximale de 5 m. Les hauteurs sous gouttières des volumes principaux sont de 5,50 m. La hauteur des acrotères des volumes secondaires est de 3,20 m. Les toitures plates de volumes secondaires sont végétalisées.

Les bâtiments sont orientés de manière à profiter au maximum de l'ensoleillement.

Les deux blocs sont reliés par un sous-sol commun permettant une production de chauffage et d'eau chaude centralisée.

Le sous-sol permet aussi un accès personnalisé aux logements tout en laissant les véhicules en surface dans la zone du terrain située près de la chaussée. Il n'y a donc pas de circulation de véhicules à l'arrière des bâtiments voisins. Le sous-sol comporte aussi un espace dédié aux vélos dans le but de favoriser la mobilité douce. La rampe d'accès au sous-sol sera entourée d'une clôture végétalisée pour une meilleure intégration de celle-ci dans le site.

Les zones de circulation et de manœuvre sont réalisées en matériaux perméables et les emplacements sont réalisés en dalles gazon évitant ainsi de multiplier les surfaces imperméables.

La circulation principale entre la zone de manœuvre et l'entrée des bâtiments et les terrasses ont une surface totale de 480 m² soit moins de 10% du solde non construit de la parcelle. L'utilisation de revêtement de sol perméable est actuellement à l'étude.

Trois places de stationnement sont réalisées en dehors de l'enceinte à front de voirie et sont cédées à la commune pour compenser la place de stationnement perdue en voirie par la mise en place de l'accès au terrain.

La position des bâtiments permet de dégager, à l'arrière des bâtiments, une vaste zone extérieure commune profitant d'une vue remarquable sur la vallée du Hain par-dessus le lotissement du Bois du Foyau.

Les occupants des lieux pourront en outre profiter d'un accès au sentier n°147 qu'ils pourront rejoindre à pied ou à vélo.

Cinq des sept logements profiteront d'un jardin semi-privatif tandis que les 2 autres comporteront une grande terrasse donnant sur une toiture plantée de sedum très mellifère.

Les bordures du terrain seront traitées avec la mise en place de haies mixtes d'essences locales et fruitières et le solde du terrain sera planté de nombreux arbres, fruitiers et non-fruitiers afin d'augmenter la biodiversité. Les talus aux alentours de l'esplanade arrière seront également plantés et pourront être travaillés en potager communautaire.

L'esplanade arrière pourra être le terrain d'activités communes permettant une interaction sociale entre les habitants du lieu. Cette esplanade permettra également le déploiement des services de secours.

Dans un souci de durabilité et de résilience, les eaux de pluies sont collectées et stockées pour être redistribuées dans les différents logements et utilisées. Le surplus est dispersé dans le sol sur le terrain.

L'utilisation d'énergies renouvelables et non polluantes est envisagée pour la production d'eau chaude sanitaire (chauffe-eau solaire commun) et pour l'appoint de chauffage (pompe à chaleur commune avec éventuellement des panneaux photovoltaïques (à l'étude)).

CONTEXTE :

Plan de secteur :

Le terrain est situé en zone d'habitat.

SDC :

Le bien est situé en zone d'habitat à densité forte (20-30 logements/ha).

GCU :

Le bien est situé dans l'aire différenciée de bâti semi-continu.

Lotissement :

Le n'est pas situé dans un lotissement.

Égouttage :

Le bien est situé en zone d'assainissement collectif (égout public existant dans la rue de Nivelles).

Autres données :

- Le terrain n'est pas situé en zone inondable ni parcouru par un axe de ruissellement.
- Le terrain n'est situé ni dans ni à moins de 100 mètres d'un site Natura 2000
- Le terrain n'est pas répertorié dans la banque de données de l'état des sols.
- Le terrain est longé par le sentier n° 147 (sentier du Bois du Foyau).

ANNONCE DE PROJET :

La demande a été soumise à annonce de projet (jusqu'au 7 septembre 2020) pour les raisons suivantes :

- application de l'article R.IV.40-2 §1-2° [profondeur de bâtisse supérieure à 15 mètres et dépassant de plus de 4 mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës]
- Le projet s'écarte du guide communal d'urbanisme sur les points suivants :
 - 4.1.1. Création de logements groupés en lots de fond sans création d'une voirie communale
 - 4.1.1. Création de plus d'une habitation sur un lot de fond
 - 4.1.5. La façade avant est implantée au-delà de la façade arrière du volume principal des habitations situées sur les parcelles contiguës
 - 4.1.9. Création de terrasses pouvant créer des vues gênantes vers les propriétés voisines
 - 4.5.4. Gabarit supérieur à 5,5m par rapport au niveau moyen existant
 - 4.5.6. Surface construite de la parcelle supérieure à 250 m²

L'annonce de projet n'a suscité aucune réaction.

AVIS EXTÉRIEURS :

Le dossier est soumis à l'avis obligatoire des services suivants :

- Zone de Secours (en attente)
- Direction des Routes du Brabant wallon (en attente)
- Cellule GISER (avis favorable)
- SWDE (en attente)
- ORES (en attente)
- VOO (en attente)
- Proximus (en attente)
- *in BW* (en attente)

La demande est également soumise à l'avis facultatif de la CCATM à l'initiative du Collège.

2. Discussion

► Aménagement (est-ce le bon projet au bon endroit ?) :

- C'est un beau projet, bien pensé.
- Ce sera une amélioration par rapport à la situation actuelle.
- Ce sera dommage pour les appartements d'avoir une vue sur les hangars voisins.

► Urbanisme :

- Le projet occupe rationnellement le terrain, de façon assez compacte.
- S'il n'y a pas eu de réclamations des voisins, c'est que le projet ne dérange pas.
- 4 appartements occupent moins de place au sol que 4 maisons.
- La moitié arrière du bloc d'appartements est implantée nettement plus haut que le terrain existant, avec un remblai important. En général, il faut veiller à ce que les terrains soient le moins possible modifiés. Donc ici, il faut demander d'abaisser la partie arrière de cet immeuble, pour éviter l'effet "promontoire" vers les jardins du Bois du Foyau, situés en contrebas. Cela semble techniquement possible.
- Une coupe en long jusqu'aux maisons du Bois du Foyau serait très utile : à demander.

► Architecture :

- Les matériaux de parement et de toiture proposés sont traditionnels, donc acceptables.
- Il faudrait prévoir un édicule à rue pour les compteurs, les poubelles et les boîtes aux lettres.
- La placette prévue à l'arrière aura très peu de pièces de vie orientées vers elle, ce qui nuira à sa convivialité : il faudrait réfléchir à améliorer ce point.

► Eaux :

- Il faut attirer l'attention du demandeur sur le risque d'inondation du sous-sol via la rampe d'accès.
- Si l'égout de la rue de Nivelles est trop haut et oblige à pomper les eaux usées, il faut envisager un raccordement gravitaire vers l'égout public du Bois du Foyau.

- Pour la dispersion des eaux pluviales, un "jardin de pluie" peut être prévu dans le verger.
- ▶ Nature :
 - S'il y a encore des arbres intéressants et en bonne santé sur le terrain, ce serait bien de les garder.
 - L'aménagement d'un plan d'eau pourrait améliorer la biodiversité.
- ▶ Mobilité :
 - Le projet va encore augmenter la circulation sur la rue de Nivelles. Toute cette rue devrait être mise à 50km/h.
 - Réponse du Bourgmestre : C'est devenu une voirie structurante (qui fait la liaison entre 2 autoroutes) et la Région ne veut pas d'une limitation à 50 km/h.
 - On peut quand même reformuler cette demande.
 - L'accès au site est dans une ligne droite, avec une bonne visibilité.
 - Les parkings publics prévus à l'entrée devraient être réorganisés pour limiter les risques liés aux manœuvres d'accès, quitte à réduire le nombre total de places de parking (actuellement supérieur aux exigences communales).
 - Il faut laisser un trottoir d'1,50 mètre le long de la rue de Nivelles.
 - Il manque un emplacement PMR sur le site.
 - C'est bien d'avoir prévu un accès au sentier (portillon).
- ▶ Énergie :
 - Le projet est pensé "durable" : c'est une bonne chose.
 - Ce serait bien de prévoir des bornes de recharge pour les véhicules électriques.

3. Avis

La Commission communale consultative d'aménagement du territoire et de mobilité,

Vu la demande de certificat d'urbanisme n° 2 introduite par la S.p.r.l. LNG Consult en vue de la construction d'un habitat groupé comportant 7 logements, rue de Nivelles (entre les numéros 127 et 131) à Braine-le-Château ;

Vu la situation du bien en zone d'habitat ;

Vu que le schéma de développement communal situe le bien en zone d'habitat à densité forte (20-25 logements/ha) ;

Vu que le guide communal d'urbanisme situe le bien dans l'aire différenciée de bâti semi-continu ;

Vu que l'enquête publique n'a suscité aucune réaction ;

Considérant que le projet est compatible avec la destination du plan de secteur ;

Considérant que l'implantation de l'immeuble à appartements ne respecte pas suffisamment le profil du terrain en créant un remblai important aux abords de sa partie arrière ;

Considérant qu'il faut prévoir d'implanter les compteurs, les boîtes aux lettres et un local à poubelles plus près de la rue de Nivelles ;

Considérant que la placette interne au projet risque de manquer de convivialité du fait que les bâtiments proposent peu de pièces de vie ouvertes sur celle-ci ;

Considérant qu'il faut favoriser le raccordement gravitaire à l'égout public ;

Considérant qu'il conviendrait de repérer et de garder les arbres intéressants présents sur le site ;

Considérant qu'il faut veiller à une infiltration efficace des eaux pluviales dans le terrain ;

Considérant que l'aménagement de l'accès au site devrait être repensé pour améliorer la sécurité des manœuvres liées aux places de parking publiques ;

Considérant qu'il est nécessaire de prévoir au moins une place de parking PMR ;

Après en avoir délibéré,

À l'unanimité,

ÉMET UN AVIS FAVORABLE sur cette demande de permis d'urbanisme, sous réserve de :

- mieux intégrer l'immeuble à appartements au relief du terrain en abaissant la partie arrière du bâtiment pour limiter fortement les remblais ;
- joindre à la future demande de permis d'urbanisme un profil en long du terrain, depuis la rue de Nivelles jusqu'aux habitations du Bois du Foyau ;
- prévoir un édicule à l'entrée du site pour les compteurs, les boîtes aux lettres et les poubelles ;
- prévoir l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques ;
- réfléchir à un meilleur rapport entre les immeubles et la placette (notamment en ce qui concerne l'emplacement des pièces de vie) pour lui garantir une bonne convivialité ;
- raccorder les eaux usées gravitairement à l'égout public du Bois du Foyau si ce n'est pas possible vers la rue de Nivelles ;
- proposer un "jardin de pluie" pour la dispersion des eaux pluviales ;
- repérer et garder les arbres intéressants présents sur le site ;
- revoir la disposition des places de parking publiques à l'entrée du site pour limiter la dangerosité de l'accès à celles-ci ;
- préserver un trottoir d'une largeur constante d'1,50 mètre le long de la rue de Nivelles ;

- prévoir un emplacement PMR dans le parking privatif.

La Commission formule également la demande de limiter la vitesse à 50 km/h sur toute la longueur de la rue de Nivelles.