

**COMMISSION CONSULTATIVE COMMUNALE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE MOBILITÉ**  
**PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION DU 11 OCTOBRE 2016**

Présents : M. Jean-Louis <b>DE WALS</b>	<i>Président</i>
M. Rudi <b>HANNON</b> , Mme Patricia <b>PIRON</b> , MM. Gérard <b>PASTELEUR</b> , Luc <b>BERNARD</b> , Jean-Paul <b>DELPORTE</b> , Yvan <b>VANDER MEEREN</b> , Jean-Claude <b>DENIS</b> , Claude <b>PARLIER</b>	<i>Effectifs</i>
Mme Annette <b>COURTOY</b> ,	<i>Suppléant votant</i>
MM. Étienne <b>DUQUENNE</b> , Stéphane <b>DEKEIRSSCHIETER</b> , Mmes Dominique <b>FINNÉ</b> , Myriam <b>WETS</b> , M. Guy <b>PILATE</b>	<i>Suppléants</i>
M. Pierre <b>MILLECAMPS</b>	<i>Conseiller en aménagement du territoire et urbanisme - Secrétaire</i>
Mme Audrey <b>THIRION</b>	<i>Conseillère en aménagement du territoire et urbanisme - Co-Secrétaire</i>
Excusés : Mme Annick <b>BUELINCKX</b> , MM. Pasqual <b>RIMEAU</b> (effectif non suppléé), Jean-Werner de <b>BUEGER</b> , Amaury de <b>PATOUL</b> (effectif non suppléé), Vincent <b>PEETROONS</b> , Mme Candice <b>DEBRUYNE</b> (effectif suppléé par Mme Annette <b>COURTOY</b> ), M. Stéphane <b>LACROIX</b>	
Absents : MM. Guillaume <b>THIRY</b> , Mmes Salomé <b>MAHY</b> , Véronique <b>LAKAIE</b> ,	
Démissionnaire : M. Frédéric <b>DAUW</b> (effectif non suppléé), Mme Virginie <b>DESPEER</b>	

Le président ouvre la séance à 19h08.

---

**1<sup>er</sup> objet : Approbation du procès-verbal de la séance du 23 août 2016.**

---

Le procès-verbal de la séance du 23 août 2016 n'a pas encore été rédigé.

Il sera transmis aux membres très prochainement et, en l'absence de remarques dans un délai de 10 jours, il sera considéré comme approuvé.

---

**2<sup>ème</sup> objet : 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 : avis sur la qualité de l'étude d'incidences et sur l'opportunité environnementale du projet.**

---

### **1. Présentation**

Le projet vise à diviser le bien en 59 lots pour des habitations unifamiliales, avec création d'un réseau hiérarchisé de voiries (voirie principale, voiries secondaires et cheminements piétons), avec une place principale et des placettes.

- Les lots 1 et 15 sont destinés à la construction d'habitations groupées (respectivement 25 et 10 logements).
- Le lot 1 pourra accueillir *"la construction d'un bâtiment polyvalent destinée à satisfaire un besoin social ou d'intérêt général lié à la vie de quartier et/ou d'un centre assurant des services spécifiques aux besoins des personnes âgées"*.
- Le lot 15 pourra accueillir, en plus d'habitations ou exclusivement, un équipement communautaire du même type.
- Les lots 24 et 25 pourront être réunis pour *"accueillir une structure d'hébergement pour un maximum de 15 personnes handicapées"*.

Un lot supplémentaire (n° 60) peut accueillir un équipement technique (non défini).

L'étang existant sera aménagé en bassin d'orage.

Une partie du bien sera affectée à l'extension du cimetière.

#### **Contexte :**

- Le bien est situé en zone d'aménagement communal concerté qui a fait l'objet d'un rapport urbanistique et environnemental (R.U.E.) approuvé par arrêté ministériel du 7 juillet 2010.
- Une petite partie située en zone d'espaces verts d'intérêt paysager (dans le fond de vallée) est maintenue en espaces verts.
- Le bien est traversé par l'oléoduc de l'OTAN.
- Le bien est traversé par le sentier n° 92 qui sera incorporé dans la future voirie principale qui suivra globalement le tracé du sentier actuel.

#### **SSC :**

Le schéma de structure communal a inscrit la ZACC dont question en priorité 1, ce qui équivaut à une

mise en œuvre de la zone pendant la période 2010-2020.

Cette ZACC a été inscrite en zone d'habitat à densité forte (densité recommandée : 20 à 30 logements par hectare). La superficie urbanisable du bien étant de 8ha 14a 60ca, la densité brute sera de 11,29 logements à l'hectare, tandis que la densité nette (hors espaces publics) du projet s'articulera autour de 15 logements à l'hectare.

#### Enquête publique :

La demande a été soumise à enquête publique du 31 août au 30 septembre 2016 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 CWATUPE)
- 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).

#### Avis extérieurs :

Le dossier relevant de la compétence du Fonctionnaire délégué, celui-ci a décidé de solliciter les avis suivants :

- Commune de Braine-le-Château ;
- DGO3 – Service extérieur des cours d'eau non navigables ;
- DGO3 – Département des espaces verts ;
- OTAN
- Zone de Secours du Brabant wallon
- CWEDD (Conseil wallon de l'Environnement et du Développement durable)
- CCATM

#### Remarque :

Un premier permis de lotir avait été délivré par le Fonctionnaire délégué en date du 18 novembre 2010, annulé par le Conseil d'État suite à un recours introduit par des riverains.

Dans le cadre de l'instruction de cette demande, la CCATM avait émis un avis lors de sa réunion du 29 juin 2010.

## **2. Discussion (résumé des idées exprimées)**

### **2.1. Étude des incidences sur l'environnement**

#### Généralités :

- C'est sensiblement la même étude des incidences sur l'environnement que celle du dossier précédent (permis de lotir délivré puis annulé). On peut faire les mêmes remarques que celles que la Commission avait déjà formulées le 29 juin 2010. Pour rappel, son avis était celui-ci :

*"La Commission estime que la qualité de l'EIE est globalement satisfaisante : elle est en effet complète, y compris le résumé non technique, et toutes les remarques ont bien été prises en compte.*

*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 convaincu la Commission qu'il n'existe pas d'autres alternatives."*

- SGIB l'Ermitage (p64) : *"dont la gestion est abandonnée depuis des années"*. Les dizaines de volontaires qui ont consacré des centaines d'heures de travail depuis dix ans vont apprécier !

#### Sentier :

- §4.6.5.5. (p127) : *"Le sentier qui longe le cimetière sera intégralement maintenu"*. Ce sentier n'apparaît pas sur le plan 02 Lotissement (occupation projetée). Qu'en est-il ?
- Il semble effectivement avoir été complètement oublié.
- Il faudrait prévoir directement sur les plans du permis de le faire passer derrière les lots 16 à 23.

#### Orientation et performance énergétique des bâtiments :

- §4.3.6.4. Orientation. Seulement 23% des bâtiments ont une orientation optimale, ce qui est trop peu pour un nouveau lotissement. Dans un projet à vocation urbanistique, il est difficile de donner une orientation optimale à tous les bâtiments. Une mauvaise orientation empêche en particulier de bénéficier de panneaux solaires. Ne pourrait-on pas envisager des toitures plates qui permettent d'avoir une bonne orientation pour les panneaux quelle que soit l'orientation du bâtiment ? L'urgence de la transition énergétique devrait

encourager cette réflexion.

- Il est évident que les toitures plates permettent de régler le problème de la mauvaise orientation pour favoriser l'installation de panneaux solaires.
- De plus, une toiture plate végétalisée permet de temporiser les eaux de pluie pendant 30 minutes à 1 heure.
- Les toits plats devraient être imposés pour les bâtiments exposés Est/Ouest.
- Si on ne fait que les permettre, il y aura un mélange de toits plats et inclinés, ce qui posera un problème pour l'harmonie du quartier.
- Pourquoi ne pas prévoir une installation collective de panneaux solaires ?
- Le dossier n'a pas été correctement étudié quant à cette question d'orientation des bâtiments pour atteindre un niveau de performance énergétique optimal.
- Résumé non technique - §3.3.12. Options énergétiques. "...dans la perspective d'atteindre des niveaux de performance au moins aussi élevés que ceux exigés par la législation en vigueur". À quoi sert ce genre de phrase ? Faire croire au lecteur inattentif que l'on a pris des dispositions en vue de réduire les dépenses énergétiques alors qu'il n'en est rien ? L'année 2016 est la plus chaude jamais enregistrée et on se contente encore d'une législation dépassée et sans ambition. Pourquoi ne pas promouvoir un bâti très basse énergie ou zéro énergie ?
- Il faudrait aussi aller plus loin dans les exigences et orienter les prescriptions vers l'obligation d'atteindre des performances "basse énergie".

#### Bassin d'orage :

- §4.4.6.1. (p69) Bassin d'orage : L'ensemble des mesures proposées sont pertinentes. Toutefois, il faudrait ajouter les points suivants :
  - la profondeur de 40 cm est insuffisante pour assurer la survie des espèces en hiver. Il faut prévoir des zones ayant au minimum 1 à 1,2 m de profondeur.
  - Pour favoriser un maximum d'espèces, il faut prévoir une "plage" en pente douce, si possible exposée au Sud.
  - Limiter la plantation de feuillus en bordure de l'étang uniquement où cela s'impose (Résumé non technique p33 Bio-05). Trop de feuillus augmente la charge biologique de l'étang lors de la chute des feuilles et accélère l'eutrophisation.

#### Mobilité :

- Le projet ne règle pas le problème de la circulation et "noie le poisson" dans l'étude proposée. C'est le plus gros point noir du dossier et c'était déjà le cas du dossier précédent.
- Le problème de la mobilité fait l'objet de remarques récurrentes formulées par les réclamants lors de l'enquête publique.
- La première étude d'incidences annonçait 400 véhicules, celle-ci parle de 900 !
- Il y a pourtant des possibilités qui ne sont pas retenues : sorties vers le Vieux chemin de Nivelles ou vers la rue des Dévoués.
- Aujourd'hui, les propriétaires du terrain qui permettrait la liaison vers le Vieux chemin de Nivelles s'opposent à cette jonction. Peut-être cela sera-t-il possible plus tard ?
- La traversée du ruisseau de l'Ermitage serait très coûteuse et écologiquement nuisible pour ce couloir écologique.
- Si on crée une ou plusieurs liaisons vers la rue de Nivelles, ça risque d'attirer une circulation parasite de véhicules qui cherchent un raccourci.
- Alors, pourquoi ne pas diviser le projet en 2 ou 3 petits lotissements dont les voiries ne communiqueraient pas ?
- Si certaines voiries en cul-de-sac du projet sont destinées à devenir de futures sorties, il faudrait les élargir.
- Pourquoi vouloir engorger des rues secondaires alors que la rue Auguste Latour est une voie de pénétration importante ? C'est plus logique d'amener les voitures sur cette rue.
- Le problème c'est que 90% du trafic descend vers le centre de Braine-le-Château ou vers le Vieux chemin de Nivelles.
- Le futur contournement, s'il se réalise, résoudra le problème.
- Le Président donne lecture de l'intervention du Fonctionnaire délégué dans la revue Espace & Vie qui affirme que l'offre en logements est suffisante en Brabant wallon mais qu'il y a un sérieux problème de mobilité.
- Il y a quand même une demande importante sur Braine-le-Château, surtout de la part de jeunes de la commune. C'est pour cela que ce projet existe.
- Aucune des propositions faites précédemment (feux de signalisation, rond-point, ...) n'a été retenue. Pourtant cela permettrait de limiter le problème en fluidifiant la circulation.
- Faut-il tout lotir quand on n'a pas la possibilité d'absorber le surplus de circulation ?
- On va trop vite : il faudrait régler les problèmes de mobilité et prévoir les infrastructures publiques nécessaires avant de développer de tels projets.

- Il est regrettable que l'étude d'incidences n'aborde pas la question du phasage.
- Ce serait pourtant intéressant de phaser le projet en fonction des possibilités d'exutoire.
- Mais ça risque d'être une belle idée sans effet si au moment de la phase suivante, le problème de sortie n'est toujours pas réglé.
- On pourrait interdire les garages et limiter les possibilités de stationnement pour attirer des occupants sans voiture.
- Ça ne fonctionnerait pas : les habitants auraient quand même des voitures et ils se garaient n'importe où !
- Il faudrait augmenter l'offre en transports en commun et développer les pistes cyclables.
- Tout ce débat démontre que l'étude des incidences sur l'environnement n'aborde pas la question de manière satisfaisante.

## **2.2. Projet (évaluation sur base du canevas d'analyse)**

### Bon projet au bon endroit :

- Oui, au plan de secteur, le site est en zone d'aménagement communal concerté et, au schéma de structure communal, celle-ci est en priorité 1. Le projet est donc conforme au plan de secteur et au schéma de structure communal.
- Non, le problème de mobilité est trop important.
- Il faut d'abord trouver des solutions à la mobilité et garantir une offre suffisante en services publics tels que les écoles.

### Orientation du bâti :

- Comme déjà dit, le projet n'est pas suffisamment pensé sur ce point.

### Matériaux :

- On peut regretter que les maisons à ossature bois ne soit pas mises en avant. Ce mode de construction utilise un matériau renouvelable et dont l'énergie grise est très réduite, au contraire des briques et des matériaux contenant du ciment. Un paragraphe dans ce sens serait le bienvenu.
- Les prescriptions définissent les matériaux extérieurs autorisés mais pas le mode constructif des bâtiments.

### Architecture :

- On ne devrait pas autoriser de dérogations aux prescriptions urbanistiques du lotissement durant une période de 15 ans minimum. Les acheteurs et candidats bâtisseurs doivent connaître les prescriptions à l'achat du lot et s'y conformer afin de conserver les choix de départ d'un tel lotissement plutôt que de rentrer dès le départ des demandes dérogatoires et encombrer les services d'urbanisme.
- Accepter la mitoyenneté sur les volumes secondaires est un non-sens. Il n'y a pas de bénéfice sur les déperditions énergétiques. Il faut plutôt imposer la mitoyenneté sur les volumes principaux.
- Il est manifeste que le nombre de lot avec bâti en ordre semi-continu n'a pas été maximalisé. L'étude d'incidence démontre pourtant le bénéfice de cette disposition (20% de déperditions en moins). Il faudrait envisager d'augmenter le nombre de lots avec bâti en ordre semi-continu, sans pour autant augmenter le nombre total de lots mais en prévoyant plus de zones vertes.

### Pollution lumineuse :

- La vallée de l'Ermitage est un couloir écologique. Il faut donc prévoir des dispositions pour limiter les perturbations du lotissement sur la faune.
- Il faudrait, en tenant compte des problèmes liés à la pollution lumineuse et de l'indispensable transition énergétique, interdire (ou au moins déconseiller) l'éclairage des jardins.
- Il faudrait prévoir des recommandations, voire des impositions, pour l'éclairage des bâtiments : pas d'éclairage permanent, détection de présence, flux lumineux dirigé vers le bas, etc... sachant que cela apporte aussi un plus pour la sécurité.
- L'éclairage public devrait être intelligent : faible éclairement de composition spectrale adaptée avec asservissement de l'éclairage à des détecteurs de présence.
- L'éclairage public devrait se faire dès le départ en LED.

### Protection de la nature :

- Il faut imposer le recours exclusif à des essences indigènes pour les haies. En prévoyant l'obligation de 70% d'espèces indigènes, le texte laisse la porte ouverte à toutes les dérives : ce serait impossible à contrôler.
- Il faut interdire les haies en façade à rue ou au moins limiter leur hauteur (1,80 m, c'est trop), en se référant au projet de RCU, pour favoriser le voisinage actif.
- Ce serait un plus de prévoir des arbres fruitiers à haute tige sur les placettes et dans les espaces verts.
- Il faut prévoir l'entretien des haies situées dans le bas du site en bordure de la zone d'espaces verts dont la conservation est prévue au plan du lotissement. En effet, attendre que les arbres grandissent et cassent équivaldrait à les regarder vieillir et périr, au lieu de leur conserver leur intérêt paysager et leur intérêt dans l'écologie du milieu augmentant avec leur âge.

### Eaux :

- Le réseau séparatif est une bonne chose.
- Les prescriptions urbanistiques du lotissement doivent expressément comporter des mesures en vue de limiter l'imperméabilisation du sol.

### Divers :

- Il faut limiter strictement le nombre d'habitations et, pour cela, en page 28 du cahier des options urbanistiques, supprimer la mention : "*Ces données sont citées à titre descriptif et ne revêtent pas de caractère contraignant*".
- Il faut prévoir suffisamment d'équipement public : bancs, tables, poubelles, ...
- Les limites du lot n° 9 devraient être revues : le long triangle qui longe la voirie n'est pas cohérent et devrait être incorporé dans le domaine public en alignant la limite du terrain sur celle du lot n° 8.
- Au niveau de l'étang en dehors du site, il pourrait être intéressant de prévoir une plaque durable avec vue du cabanon avant enlèvement et un résumé historique des lieux avec, au besoin, des documents d'époque ou des photos historiques... afin d'allier histoire et modernité dans la gestion de l'eau.

## **3. Avis**

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 éclairage 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.

---

**3<sup>ème</sup> objet : Demande de permis d'urbanisme introduite par la S.A. MONSEU RECYCLING pour le réaménagement du site "La Filature" en surfaces commerciales avec aménagement d'un parking de 137 places, rue de Tubize 102 à Braine-le-Château : avis sur le projet.**

---

## **1. Présentation**

Le projet vise à réaménager le site industriel désaffecté en un ensemble de 7 surfaces commerciales.

Le projet prévoit :

- la rénovation du bâtiment industriel existant ;
- la construction, à l'arrière, d'une nouvelle aile ;
- un parking de 137 places ;
- un aménagement de la route régionale pour l'accès au site (à la demande du Collège).

Les commerces auront des surfaces brutes de 190 m<sup>2</sup> (2x), 195 m<sup>2</sup>, 332 m<sup>2</sup>, 350 m<sup>2</sup>, 1.000 m<sup>2</sup> et 1.821 m<sup>2</sup>.

### Contexte :

- Le bâtiment existant est situé en zone d'activité économique mixte (jusqu'au fond de la parcelle) et le reste du terrain est situé en zone d'habitat.
- Sur une profondeur variable (de 6 à 26 mètres environ), l'avant du bien est situé en zone inondable d'aléa moyen. Le reste est en aléa faible, à l'exception du fond de la parcelle qui n'est pas repris en zone inondable (sur une profondeur variable également comprise entre 15,00 et 45,00 mètres environ)

### SSC :

Le schéma de structure communal a inscrit cette zone d'habitat en densité forte (densité recommandée : 20 à 30 logements par hectare). Le projet ne prévoit aucun logement.

La zone d'activité économique mixte y est reprise comme telle.

### Enquête publique :

La demande a été soumise à enquête publique du 26 septembre au 11 octobre 2016 pour les raisons suivantes :

- la profondeur de construction est supérieure à 15 m (à partir de l'alignement) et dépasse de plus de 4 mètres l'arrière des bâtiments situés sur les parcelles contiguës [CWATUP art. 330, 2°] ;
- l'agrandissement et la transformation d'un bâtiment en magasin dont la surface nette de vente est supérieure à 400 m<sup>2</sup> [CWATUP art. 330, 3°] ;
- l'intervention sur une voirie publique de la Région classée en réseau interurbain (RESI) [CWATUP art. 330, 13°] ;

L'enquête a suscité des réactions :

- du voisinage, essentiellement des habitants de l'avenue des Peupliers qui craignent les nuisances et demandent des mesures d'aménagement pour les limiter ;
- du groupe MESTDAGH (Carrefour Market) qui conteste la validité du permis socio-économique et divers éléments du projet.

### Avis extérieurs :

Le dossier est soumis aux avis suivants :

- Direction des Routes du Brabant wallon
- Direction des cours d'eau non navigables du service public de Wallonie
- Zone de secours du Brabant wallon
- ORES
- Société wallonne des eaux (SWDE)
- Belgacom
- Intercommunale du Brabant wallon (IBW)
- Service technique communal
- VOO

## **2. Discussion (résumé des idées exprimées)**

- Faut-il réellement autant de magasins de moyenne surface à Braine ? Il y en a assez dans un rayon très raisonnable.
- Quand on prend connaissance de l'historique du projet et des refus successifs, on comprend pourquoi l'investisseur se rabat sur un centre commercial. Ce sont des investissements qui rapportent gros surtout en ces temps de taux bas. Les quelques 2.500 habitants supplémentaires à Clabecq aiguisent les appétits. Avec comme conséquence un surcroît de circulation à Braine-le-Château parce que ce type de complexe privilégie les déplacements en voiture tout en excluant une partie de la population.
- Il aurait été de loin préférable de proposer une surface commerciale d'alimentation en circuit court comme

il s'en développe de plus en plus en Wallonie ou des petites entreprises qui respectent l'homme et l'environnement. C'est loin d'être le cas d'un centre commercial qui va générer de manière directe et indirecte une empreinte écologique considérable (dépenses énergétiques, rejets de CO2, transports en tous genres, déchets non recyclables, ...).

- Y a-t-il des intentions fermes de location des bâtiments ?

Réponse : Selon le demandeur, il y a un accord avec "Delhaize" (pour la surface UL1) et avec "Poils et Plumes" (pour les surfaces ULB et ULC). Des discussions seraient bien avancées avec "Action" et "Kruidvat".

#### Bon projet au bon endroit :

- Non, l'offre est déjà suffisante à Braine-le-Château.
- Il y a quand même des études de marché qui sont faites par les enseignes intéressées.
- Les habitudes d'achat changent : il y aura moins de demande pour ce type de commerce et on risque de se retrouver avec un chancre si les commerces ferment. Les centres commerciaux ne sont plus une solution d'avenir.
- Les riverains apprécient d'avoir des commerces à proximité.
- C'est une excellente chose de rénover le chancre actuel ; ça permettra de sauver le bâtiment industriel qui est intéressant.
- La rénovation du site améliorera l'image de l'entrée de Braine-le-Château.
- On pourrait sauver et assainir le site avec autre chose que du commerce. L'idéal serait d'y faire du culturel et/ou de l'artistique.
- Pour des raisons financières, il n'y a sans doute qu'avec un projet commercial qu'on pourra sauver le bâtiment.
- Si un magasin "Action" s'installe, c'est inquiétant parce que ça attirera beaucoup de charroi.
- On ne peut pas s'arrêter au nom des enseignes qui viendront (peut-être) s'installer, parce que ça tournera inévitablement : il faut se prononcer sur le principe du centre commercial dans sa globalité.
- Ce centre drainera beaucoup de clientèle de Clabecq.
- Ce projet permettra de sortir le quartier de son isolement ; il apportera de la vie dans cette partie du village.
- Il faut penser que ce projet créera de l'emploi.
- Oui, mais une bonne partie sera de l'emploi déplacé (depuis Clabecq).
- On peut craindre que ça nuise aux commerces du centre de Braine-le-Château.

#### Énergie :

- Le dossier ne comporte pas d'étude sur les moyens mis en œuvre pour réaliser des économies d'électricité et de chauffage des locaux.
- On n'a pas d'information permettant de savoir si une isolation thermique correcte de la toiture de l'ancien bâtiment est bien prévue.
- Le projet ne prévoit pas de panneaux solaires alors que l'extension dispose d'une grande surface de toiture plate.

#### Urbanisme :

- Faut-il autant de surface pour les trois locaux du fond de terrain ? Pourquoi ne pas laisser plus de marge vers les voisins ?
- Les livraisons sont prévues à l'arrière des bâtiments. C'est une bonne disposition. Mais il n'y a pas de boucle de livraison, d'où la nécessité d'une marche arrière avec un angle droit. Ces manœuvres difficiles risquent d'entraîner des dégradations, ce qui pose la question de la durabilité du bon état des lieux.
- Y a-t-il suffisamment de places de parking ?
- Pourquoi les accès aux espaces de stockage des étages se font-ils uniquement depuis l'extérieur et pas depuis les magasins ?  
Historique : Dans une version précédente, le projet prévoyait des bureaux à l'étage. Le Collège les a refusés à cause du manque de parking pour ces bureaux
- Il faudrait au moins prévoir des accès depuis l'intérieur.
- Cela semble faire beaucoup de surface de stockage pour les commerces prévus. De nos jours, les commerces ne fonctionnent plus avec tant de stock.
- Soit l'étage est insuffisamment exploité soit le demandeur doit mieux justifier cette fonction de stockage.
- On ne peut pas faire de procès d'intention au demandeur quant à l'utilisation de l'étage. S'il ne veut pas rentabiliser cet espace, c'est son problème.
- Ne serait-il pas plus intéressant d'installer des commerces à l'étage et de diminuer la taille de l'extension arrière ? À Clabecq, Luxus fonctionne bien sur 2 niveaux.
- Si on utilise mieux l'étage avec des commerces et qu'on réduit (ou supprime) l'agrandissement, cela laissera plus de surface de parking disponible et cela facilitera l'accès au quai de déchargement à l'arrière.
- S'il y a plus de parking, on pourrait autoriser quelques bureaux.

#### Mobilité :

- Le déplacement du passage pour piéton actuel ne suffira pas à sécuriser suffisamment le passage des usagers faibles. N'y aurait-il pas lieu de placer des feux à enclencher à la demande via bouton poussoir ?
- Il faut aussi prévoir l'éclairage du passage piétons.
- Le tourne-à-gauche ne sécurisera pas suffisamment les entrées et sorties des véhicules du Centre commercial. En effet, à cet endroit vous aurez pas moins de six accès à la rue de Tubize, à savoir : entrées et sorties des clients du Centre, entrées et sorties des camions approvisionnant le Centre, la sortie de l'avenue des Peupliers, la sortie des véhicules du Centre funéraire, les entrées et sorties de camions de Monseu Recycling, les camions approvisionnant le magasin de carrelages et à quelques dizaines de mètres, la sortie des véhicules du parking au pied de la cheminée « Chalot », mais aussi les entrées et sorties des camions sortant de la rue de la Potterée venant du site Logistics et entre cette rue et le centre, la rue aux Manettes. La densité de la circulation entre 6 et 8 heures du matin ainsi qu'à partir de 16 jusqu'à 18 heures provoquera de nombreux ralentissements et par conséquent une certaine insécurité. Pourquoi ne pas penser à proposer, pour les véhicules désireux d'entrer au parking et venant de Tubize de poursuivre jusqu'au rond-point du terrain de football et d'y faire demi-tour ? De cette manière ils n'entraveront pas la circulation entrante. Pour la sortie un tourne-à-droite obligatoire, mais dans ce cas il y aurait lieu de penser à un rond-point (du même type qu'au boulevard Industriel) en face de la rue de la Potterée. Vu la largeur de l'accotement à cet endroit, il n'est pas nécessaire d'exproprier une partie des terrains riverains. Pour mémoire, la limite de propriété de la pâture se trouve en retrait de quelques mètres de la clôture actuelle.
- Il faudra aussi bien gérer le flux des camions pour éviter des embouteillages ubuesques.
- La zone de déchargement occasionnelle est mal placée et on ne comprend pas à quel commerce elle est destinée. Elle risque d'être utilisée par des riverains. Une zone réservée pourrait très bien être prévue sur le parking.

#### Pollution :

- Les manœuvres en marche arrière des camions vont poser un problème de bruit vis-à-vis des maisons de l'avenue des Peupliers.
- Les riverains demandent la pose d'un mur de gabions de 3,00 mètres de haut. Ce serait plus efficace d'installer une double palissade avec, côté commerces, une clôture double remplie d'écorces. Une hauteur de 3,00 mètres semble excessive.
- Il faudrait interdire l'éclairage permanent la nuit, aussi bien pour le parking que pour les enseignes et le totem.
- L'éclairage doit être orienté vers le bas et de type LED.

#### Plantations :

- Les plans montrent que le parking sera fermé par un portail et une clôture. Il faudrait prévoir, côté rue, une haie d'une hauteur limitée et quelques arbres à haute tige.
- Dans son avis sur le projet de RCU, la Commission a demandé de prévoir 1 arbre pour 5 places de parking.
- Ici, cela ferait beaucoup : 2 arbres à haute tige par double rangée de parkings pourraient suffire, avec 2 arbres aussi en bordure de route.
- Les plantations doivent être d'essences régionales.

#### Eaux :

- Aucune citerne ne semble prévue.
- Il faut imposer l'installation de citernes, avec utilisation de l'eau récoltée pour le nettoyage et les sanitaires.
- Plutôt qu'un volume calculé sur la surface de toiture, un volume total de 20.000 litres semble raisonnable et suffisant.

#### Sécurité :

- Il faut prévoir des défibrillateurs sur le site.

### **3. Avis**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.A. MONSEU RECYCLING pour le réaménagement du site "La Filature" en surfaces commerciales avec aménagement d'un parking de 137 places, rue de Tubize 102 à Braine-le-Château ;

Après en avoir délibéré,

#### **Émet l'avis suivant :**

La Commission estime positive la réhabilitation du site tout en s'interrogeant sur la pertinence d'y aménager un centre commercial.

Cependant, en examinant le dossier introduit, la Commission constate que l'étage du bâtiment industriel existant est insuffisamment exploité et elle demande que le projet soit modifié pour :

- déplacer des surfaces commerciales à l'étage du bâtiment existant ;



- réduire proportionnellement l'emprise au sol de l'agrandissement.

En outre, la Commission demande que le permis d'urbanisme soit assorti des conditions suivantes :

- Installation de feux de signalisation avec boutons poussoirs à l'endroit du passage piétons, avec éclairage de celui-ci.
- Interdiction de l'éclairage du site, enseignes et totem compris, entre 22h00 et 7h00.
- Éclairage orienté vers le bas et de type LED.
- Suppression de la zone de déchargement occasionnelle prévue sur le trottoir de la rue de Tubize.
- Installation d'une citerne de récolte des eaux pluviales d'une capacité minimale de 20.000 litres, avec utilisation de l'eau pour le nettoyage et les sanitaires.
- Plantation de 2 arbres à haute tige d'essences indigènes par double rangée de parkings et dans la zone de recul, soit un total de 8 arbres.
- Plantation d'une haie de hauteur limitée, d'essence indigène également, pour dédoubler la clôture à rue.
- Installation, en limite Est de la parcelle (du côté des habitations de l'avenue des Peupliers), d'une double palissade avec, côté commerces, une clôture double remplie d'écorces, d'une hauteur inférieure à 3,00 mètres.
- Installation de défibrillateurs sur le site.

---

#### **4<sup>ème</sup> objet : Rapport du groupe de travail "Arbres remarquables".**

---

Vu l'heure avancée, le sujet sera abordé lors de la prochaine séance.

La liste établie par le groupe de travail sera envoyée par le secrétaire à tous les membres pour que chacun puisse déjà en prendre connaissance et ainsi préparer la discussion.

---

#### **5<sup>ème</sup> objet : Rapport du groupe de travail "S.U.L.".**

---

De même, la discussion sur les SUL est remise à une réunion ultérieure.

Annette COURTOY enverra le rapport du groupe de travail à chacun pour que la discussion puisse ne porter que sur les propositions qui posent question.

Il est demandé d'inviter l'Échevin de la mobilité lorsque ce point sera inscrit à l'ordre du jour.

---

#### **6<sup>ème</sup> objet : Information par le secrétaire sur l'évolution des dossiers précédemment examinés par la Commission.**

---

1. Demande de permis d'urbanisation introduite par la S.A. VLASIMMO pour la division de terrains sis rue Jean Theys à Wauthier-Braine, en vue de la construction de 8 habitations unifamiliales.

*Le projet est actuellement à enquête publique (jusqu'au 2 novembre). Il sera soumis à l'avis de la CCATM lors de la prochaine réunion.*

2. RCU.

*Le texte n'est pas encore finalisé. À ce jour, on ignore s'il pourra, comme initialement prévu, faire l'objet d'une approbation provisoire en séance du Conseil communal du 26 octobre prochain. Sinon, cette approbation sera reportée à la séance suivante (23 novembre). Cette approbation provisoire sera immédiatement suivie d'une enquête publique de 30 jours).*

*La Commission sera amenée à émettre son avis après l'enquête publique.*

---

#### **Divers**

---

Le secrétaire confirme à la Commission qu'en séance du 28 septembre 2016, le Conseil communal a approuvé les modifications dans l'attribution des mandats au sein de la CCAM suite aux démissions de M. Frédéric DAUW et de Mme Virginie DESPEER.

Cette décision a été envoyée au Service public de Wallonie et est dans l'attente de la décision ministérielle.

Dès réception de cette décision, les modifications seront effectives et le secrétaire transmettra l'information à tous les membres.

---

#### **Prochaine réunion : non précisé**

---

Le président clôture la séance à 22h14.