

**COMMUNE
de
BRAINE-L'ALLEUD**

SEANCE DU 30 MAI 2022

Composition de l'assemblée :

Présents :

M. V. SCOURNEAU, Député-Bourgmestre-Président;
M. J.-M. WAUTIER, Mme Ch. VERSMISSEN-SOLLIE, M. G. MATAGNE, Mme V. DENIS-SIMON, M. H. DETANDT, Mme P. DUJACQUIERE-MAHY, Echevins;
M. P. LAMBRETTE, Président du C.P.A.S;
M. O. VANHAM, Mme V LAURENT, Mme Ch. HUENENS, M. A. BADIBANGA, M. P. LACROIX, M. J.-Ch. PIERARD, M. C. ROULIN, Mme A. MARECHAL, Mme A. LEFEVRE, Mme V. DUTRY, M. E. RADELET, Mme A. DUERINCK, M. O. JASSOGNE, M. B. VOS, M. O. DEBUS, Mme G. BOULERT, M. A. LAMBERT, M. B. VOKAR, M. Ch. FERDINAND, M. S. PATUREAU, Mme C. GETTEMANS, M. L. HOEDAERT, Mme G. SOTON, Conseillers;
M. J. MAUROY, Directeur général;

Absentes :

Mme N. du PARC LOCMARIA-d'URSEL, Mme M. BOURGEOIS, Mme G. DURANT, Conseillères;

URBA/20220530/31

LE CONSEIL en séance publique :

874.32 - URBANISME ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - PERMIS D'URBANISME - DEMANDE N° 2020/PU269/NPR DE LA S.A. PROMIRIS PONT COURBE TENDANT A CONSTRUIRE UNE RESIDENCE-SERVICES DE 120 LOGEMENTS AVEC 49 PLACES DE PARKING EN SOUS-SOL SUR LE BIEN SIS AVENUE DE L'AVENIR A 1420 BRAINE-L'ALLEUD - DECRET VOIRIE DU 06.02.2014 - OUVERTURE DE VOIRIE ET MODIFICATION ET PROLONGEMENT D'UN CHEMINEMENT CYCLO-PIETON

Vu le décret du 06.02.2014 relatif à la voirie communale;

Vu le Code du Développement Territorial (ci-après, le CoDT);

Vu l'article L1123-23, 1° du Code de la démocratie locale et de la décentralisation;

Vu la loi du 29.07.1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;

Vu le Livre 1er du Code wallon de l'Environnement en ses dispositions relatives à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement;

Vu les arrêtés du Gouvernement wallon du 04.07.2002 relatifs respectivement à l'organisation de l'évaluation des incidences sur l'environnement et à la liste des projets soumis à étude d'incidences;

Procédure et recevabilité de la demande

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.A. PROMIRIS PONT COURBE, ayant son siège chaussée de Bruxelles, 135A bte 3 B14 à 1310 La Hulpe, visant à construire une résidence-services de 120 logements avec 49 places de parking en sous-sol sur un bien sis avenue de l'Avenir à 1420 Braine-l'Alleud (cadastré division 2, section H, n° 194, 185, 188, 186, 187, 196B et 195);

Vu le dossier de demande de permis d'urbanisme, comprenant une demande d'ouverture de voirie, et la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Vu la demande d'ouverture de voirie adressée en vertu de l'article 8 du décret du 06.02.2014 relatif à la voirie communale;

Considérant que la demande d'ouverture de voirie porte sur des parcelles appartenant à la demandeuse ainsi qu'à la commune de Braine-l'Alleud;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme a été déposée à l'Administration communale en date du 18.12.2020;

Considérant que la demande a fait l'objet, en application de l'article D.IV.33, alinéa 1, 2° du CoDT, d'un relevé des pièces manquantes transmis le 07.01.2021;

Considérant que la demande complète a fait l'objet, en application de l'article D.IV.33, alinéa 1, 1° du CoDT, d'un accusé de réception portant la date du 22.03.2021;

Vu le dossier de demande d'ouverture de voirie;

Considérant que le projet prévoit la création d'une voirie communale; qu'en vertu du décret du 06.02.2014 relatif à la voirie communale, l'accord préalable du Conseil communal sur la création et la modification d'une voirie communale est requis;

Considérant que le projet est situé en zone d'habitat au Plan de secteur;

Considérant que le projet est situé en zone de "secteur à projets" au Schéma de Développement Communal (S.D.C.);

Considérant que la voirie à ouvrir s'intègre au sein d'un plan général d'alignement existant;

Considérant que la demande d'ouverture de voirie a été soumise à des mesures particulières de publicité;

Considérant que l'enquête publique a eu lieu du 29.03.2021 au 29.04.2021;

Considérant que cette enquête publique a donné lieu à 46 réclamations; qu'une réunion de concertation s'est déroulée en date du 27.05.2021;

Considérant que ces réclamations peuvent être résumées de la manière suivante :

- Urbanisme
 1. L'impossibilité pour les égouts de la rue Vallée Bailly d'accueillir davantage de logements avec le surplus d'eaux usées à traiter
 2. La possibilité future, non mentionnée dans la présente demande, de voir s'installer des logements supplémentaires sur la parcelle du terrain laissée à l'état naturel, ce qui remettrait en question la capacité naturelle du terrain à absorber les eaux pluviales abondantes
 3. Le risque que l'imperméabilisation du terrain par le projet génère des inondations/débordements dans la zone et la rue Vallée Bailly et que les mesures prévues dans la notice d'incidences sur l'environnement ne soient pas suffisantes
 4. La proposition d'imposer à la partie demandeuse d'installer soit des fosses septiques d'un volume suffisant, qui seraient régulièrement vidangées, soit des microstations d'épuration, soit un autre circuit d'égouttage via le "Pont Courbe"
 5. Le regret que cette zone naturelle ne soit pas plutôt utilisée comme parking avec dalles gazon
 6. L'impact possible du chantier sur la stabilité des maisons avoisinantes et le besoin de voir une étude réalisée à ce sujet
 7. Le besoin, au vu des dysfonctionnements du collecteur d'égout principal, de soit arrêter la création de logements sur le territoire communal, soit de planifier et mettre en œuvre une adaptation du réseau actuel
- Gabarit et esthétique
 8. Le risque que le projet, dont le gabarit est bien plus important que le bâti environnant, crée des problèmes d'ensoleillement pour les maisons voisines, qu'il donne une impression de mur de béton depuis la rue Vallée Bailly et qu'il crée des couloirs venteux d'ouest. Pour ces raisons, il est demandé que les deux derniers étages du projet soient rabotés
 9. Le regret de voir une voirie publique, partant de l'avenue de l'Avenir, créée pour le seul usage d'un bâtiment privé
 10. Le style architectural ne s'accorde pas avec le style des années 1930, 1940 et 1950 des maisons du quartier
 11. Les habitants tiennent à l'identité du quartier du Ménil que le projet risque de défigurer
 12. Le risque de voir une perte de privauté pour les maisons voisines du projet
- Planologie
 13. Le constat que le projet ne pourra pas, contrairement à ce que le dossier mentionne, revitaliser le centre-ville déjà fortement déserté
 14. Le fait qu'on ne puisse pas considérer le projet comme un écoquartier, contrairement à ce que le dossier mentionne, de par son absence de mixité sociale, et la proposition d'enrichir le projet de services dédiés à la petite enfance afin de créer un projet transgénérationnel
 15. Le regret que le projet dépasse de loin la densité préconisée pour le centre élargi au S.D.C., qui est de 25-30 logements/ha, avec l'ajout de 120 logements là où la zone n'en admettrait que 59
 16. La proposition de compensation d'au minimum le double de la surface du projet en faveur d'une réserve naturelle
 17. Le projet ne propose aucun espace vert ni public, ce qui permettrait de rendre cet espace proche du centre-ville beaucoup plus attrayant
 18. Le risque de saturation engendré par l'effet cumulatif de ce projet avec le projet d'immeuble de logements prévu juste à côté
 19. Le projet ne répond pas à de nombreuses caractéristiques du secteur à projets du S.D.C., à savoir la rupture de gabarit, l'absence d'espaces verts/publics, l'explosion de la densité de logements et l'absence d'une transition équilibrée avec le quartier environnant
 20. Le rappel qu'en 2014, le Comité de quartier a insisté pour qu'aucun charroi ne transite par la rue Vallée Bailly
 21. Le fait que le projet entraîne une augmentation non négligeable de la quantité de déchets produits
 22. Le fait que le chantier entraîne une congestion importante des voiries alentours

23. Le risque de voir les activités proposées par le projet augmenter les nuisances sonores dans le quartier
24. Le risque qu'un tel complexe d'habitations soit à l'origine de l'apparition d'actes de malveillance, voire de comportements inciviques
25. Le risque de perte de valeur des habitations aux alentours
26. Le regret de constater un nombre exorbitant de promotions immobilières sur Braine-l'Alleud, dont les Brainois ne veulent pas
27. Le fait qu'aucune précision ne soit apportée quant au possible changement d'affectation des logements de la résidence-services en logements traditionnels
28. Le constat de voir que le projet contourne la logique urbanistique de la rue Vallée Bailly en se raccordant à une autre voirie dépourvue de règles urbanistiques comparables
29. Le questionnement à propos de l'augmentation des taxes communales que le projet entraînera;

Vu le courrier de la S.A. PROMIRIS PONT COURBE du 12.10.2021 sollicitant le dépôt de plans modificatifs;

Vu sa délibération du 29.11.2021 autorisant la demandeuse à soumettre des plans modificatifs au Collège communal conformément à l'article D.IV.42 du CoDT et décidant de transmettre cette décision à la demandeuse, à l'auteur de projet et à Madame la Fonctionnaire déléguée, conformément à l'article D.IV.46 du CoDT;

Considérant qu'à ce jour, la S.A. PROMIRIS PONT COURBE n'a pas transmis de plans modificatifs;

Considérant que la demande comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement réalisée par la S.P.R.L. Atelier d'architecture DDV, dont les bureaux sont situés rue de Sotriamont, 24 bte 1 à 1400 Nivelles; que le formulaire de demande de permis vaut notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et répond ainsi à l'obligation imposée par l'article R.52 du Code de l'Environnement;

Considérant qu'en ce qui concerne la complétude du dossier de demande de permis d'urbanisme, il y a lieu de souligner que la demande comprend l'ensemble des documents visés à l'article 11 du décret du 06.02.2014 relatif à la voirie communale, à savoir :

- un schéma général du réseau des voiries dans lequel s'inscrit la demande
- une justification de la demande eu égard aux compétences dévolues à la Commune en matière de propreté, de salubrité, de sûreté, de tranquillité, de convivialité et de commodité de passage dans les espaces publics
- un plan de délimitation;

Considérant que ces documents contiennent les informations nécessaires et suffisantes pour évaluer la demande en connaissance de cause sur la question de l'ouverture de la voirie;

Description du projet

Considérant que le projet prévoit la construction d'une résidence-services de 120 logements avec 49 places de parking en sous-sol, un parking extérieur pour les visiteurs de 10 emplacements, hormis ceux réservés aux vélos, la création d'une liaison de mobilité douce ainsi qu'un parking public de 20 places;

Considérant que, dans ce cadre, une ouverture de voirie carrossable est sollicitée, donnant sur l'avenue de l'Avenir, dans la prolongation du "Pont Courbe", ainsi qu'une modification du cheminement cyclo-piéton entre l'avenue de l'Avenir et la rue Vallée Bailly, de teintes grise et rouge dans le prolongement de l'ouverture de voirie précitée;

Considérant que la nouvelle voirie carrossable, dans la prolongation du "Pont Courbe", sera équipée d'un revêtement hydrocarboné avec filets d'eau et avaloirs reliés à l'égout public, de trottoirs, de dispositifs d'éclairage public, d'un réseau d'égouttage; que le tronçon de la nouvelle voirie varie d'une largeur de 5,50 mètres à 7,65 mètres; Considérant que l'entrée de cette nouvelle voirie sera équipée d'un revêtement particulier, légèrement surélevé, de couleur rouge sur une longueur moyenne d'environ 22 mètres, et agrémentée de quelques arbres, que ladite entrée assurera la traversée piétonne le long du "Pont Courbe";

Considérant que cette nouvelle voirie permet aux services de secours d'accéder à l'ensemble du site projeté; qu'elle permet aux véhicules qui veulent rebrousser chemin de manoeuvrer dans le cul-de-sac qui clôture la partie de voirie carrossable qui leur est dédiée;

Considérant que le cheminement cyclo-piéton précité modifié, incorporé à la nouvelle voirie, se prolonge tout le long de celle-ci, jusqu'au cul-de-sac, et se poursuit perpendiculairement jusqu'à la rue Vallée Bailly; qu'il aura une largeur de 3,20 mètres;

qu'il assurera une circulation sécurisée des usagers faibles; que des aménagements paysagers de type végétal seront disposés çà et là le long de ce cheminement;

Considérant que ce cheminement cyclo-piéton est conçu comme partout ailleurs sur le territoire communal pour garder une uniformité d'aménagement et donc de signalétique (revêtements gris et rouge avec bandes blanches discontinues);

Considérant que l'accès privé à la parcelle cadastrée section H, n° 184D reste inchangé;

Considérant que le projet propose en tout 49 places de parking en sous-sol, subdivisées en deux ensembles comportant 24 et 25 places de parking chacun, avec respectivement 2 et 3 places dédiées aux PMR, ainsi qu'un parking pour vélos chacun; que le projet propose également 10 places de parking extérieures, dont 2 emplacements PMR ainsi que des emplacements pour vélos;

Considérant, en outre, que 20 places publiques de stationnement seront créées comme charge d'urbanisme en contrebas de la parcelle cadastrée section H, n° 185, donnant sur la rue Vallée Bailly, à hauteur du n° 48; que ces places sont jugées nécessaires pour autant qu'elles ne soient pas utilisées par les pensionnaires de la résidence-services et/ou les employés/prestataires externes liés à celle-ci; que l'emplacement de ces places de stationnement se justifie par le manque important de places de parking dans la zone Vallée Bailly; qu'il est prévu que ces places soient intégrées dans une zone bleue;

Considérant que ce parking sera aménagé avec des pavés et une zone de rebroussement à son extrémité afin de faciliter la fluidité des mouvements des véhicules depuis la rue Vallée Bailly; qu'il y sera planté un ensemble végétal sur son pourtour, composé de plantes à basse tige et à haute tige; qu'il présente une pente de 2 % et possède des avaloirs reliés à l'égout public;

Considérant que les équipements de voirie permettront d'assurer la salubrité du quartier en ce que l'aménagement du cheminement cyclo-piéton lui permettra de connaître une amélioration significative via la mise en place d'une distinction nette entre le flux cyclable et le flux piéton ainsi que d'un éclairage public, pour l'instant absent;

Respect des objectifs du décret voirie

Considérant que l'article 1er du décret du 06.02.2014 relatif à la voirie communale précise que *"le présent décret a pour but de préserver l'intégrité, la viabilité et l'accessibilité des voiries communales, ainsi que d'améliorer leur maillage"*, qu'il relève par ailleurs la *"nécessité de renforcer le maillage des voiries communales pour rencontrer, notamment, les besoins de mobilité douce actuels et futurs"*;

Considérant que l'article 9, § 1er, du même décret stipule quant à lui que la décision relative à la création de la voirie *"tend à assurer ou améliorer le maillage des voiries, à faciliter les cheminements des usagers faibles et à encourager l'utilisation des modes doux de communication."*;

Considérant que la largeur de la nouvelle voirie carrossable donnant sur l'avenue de l'Avenir permettra une accessibilité aux véhicules motorisés, suffisante pour permettre le croisement de ces véhicules tout en assurant un passage suffisant aux usagers faibles; que le tronçon carrossable de la nouvelle voirie sera bordé d'un trottoir d'une largeur, pour sa partie piétonne (non cyclable), de 1,60 m et se prolongeant jusqu'à la rue Vallée Bailly; que du côté du projet, un trottoir est prévu depuis le "Pont Courbe" jusqu'à l'entrée secondaire du projet; que cette entrée est prévue, à la fois avec un escalier permettant d'accéder au niveau du rez-de-chaussée du bâtiment principal et, à la fois avec un ascenseur pour PMR;

Considérant que les trottoirs sont conformes aux normes édictées par le Guide Régional d'Urbanisme et aménagés de manière uniforme dans tout le périmètre, permettant donc d'assurer le cheminement des usagers faibles à cet endroit; que les liaisons avec les trottoirs existants sont assurées; que le talus entre le cheminement cyclo-piéton et l'accès à la maison sise sur la parcelle cadastrée section H, n° 184D sera planté pour retenir les terres, agrémentant ainsi le cheminement;

Considérant que l'entrée de cette nouvelle voirie sera équipée d'un plateau surélevé, réalisé en revêtement teint en rouge, permettant l'accès à l'actuel parking aménagé sur le radier et assurant la traversée piétonne le long du "Pont Courbe"; que ce plateau surélevé en entrée de voirie marquera bien la qualité de desserte de cette voirie, assurant une vitesse adaptée pour les véhicules voulant franchir les lieux; que ce plateau fera office de trottoir traversant, assurant la continuité pédestre du cheminement piéton le long du "Pont Courbe", et qu'il sera agrémenté de quelques arbres d'alignement marquant l'entrée du site;

Considérant que l'ensemble des trottoirs qui seront réalisés en bordure de cette voirie offrira un accès aisé aux habitants et visiteurs du quartier, que l'ensemble des trottoirs sera dans la continuité de ceux que la nouvelle voirie joindra; que ces éléments favorisent la mobilité douce;

Considérant que la voirie à ouvrir offrira les éléments de sécurité nécessaires tant aux usagers faibles qu'aux véhicules motorisés en ce qu'elle intégrera un éclairage tout le long de son parcours ainsi qu'un revêtement distinguant partie piétonne et partie cyclable; que la disposition des lieux offre donc une bonne visibilité auxdits usagers;

Considérant que le cheminement cyclo-piéton sera uniquement accessible aux usagers faibles; que la disposition des lieux et leur ouverture restreinte aux usagers faibles permettront d'assurer un usage sécurisé des lieux; que l'accès à ce cheminement se fera de manière sécurisée via la mise en place de dispositifs empêchant les véhicules motorisés d'y pénétrer;

Considérant que la nouvelle voirie carrossable et le cheminement cyclo-piéton permettront que le maillage viaire soit non seulement préservé mais également amélioré et renforcé; que la configuration permet une meilleure gestion des circulations automobile et cyclo-piétonne et une meilleure lisibilité de l'espace public;

Considérant que la voirie à ouvrir permettra la liaison entre le projet de la présente demande et la voirie existante, et ce, dans une volonté de préserver les riverains de la rue Vallée Bailly, cette dernière étant la seule autre alternative qui existe pour entrer et sortir des parcelles concernées par le projet;

Considérant que l'accès à cette nouvelle voirie est en partie réservé aux usagers faibles; que les modes de cheminement doux sont donc favorisés; que ce nouveau tronçon est suffisamment sécurisé; que rien ne permet de penser que le projet serait de nature à augmenter le risque d'accidents; qu'au contraire il garantit la sécurité des usagers faibles; Considérant toutefois que cette sécurité précitée est fonction de l'implantation d'une signalisation verticale de "tourne-à-droite" à la sortie de la nouvelle voirie débouchant sur le "Pont Courbe" afin d'empêcher les véhicules sortants de traverser le "Pont Courbe" pour rejoindre le sens de circulation opposé;

Considérant qu'il découle de ce qui précède que l'ouverture de voirie s'intègre au lieu dans lequel elle s'implante; que le projet permettra d'assurer la propreté, la salubrité, la sûreté et la tranquillité des lieux en ce qu'il permet au cheminement cyclo-piéton existant de faire peau neuve et de s'intégrer dans un ensemble cohérent permettant au projet de s'implanter harmonieusement par rapport à la voirie du "Pont Courbe"; que le tracé de la voirie et le fait que le projet favorise la mobilité douce permettent notamment d'assurer la commodité du passage dans l'espace public et la convivialité des lieux;

Evaluation des incidences sur l'environnement

Considérant que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement permet d'appréhender de manière claire, précise et suffisante les incidences du projet sur l'environnement; qu'en raison des considérations qui précèdent, il n'y a pas lieu de craindre d'incidences notables sur l'environnement;

Considérant que le projet s'insère en zone d'habitat au Plan de secteur; que cette zone est principalement destinée à la résidence; que des activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage; qu'il découle du projet que la destination générale de cette zone ne sera pas impactée par l'ouverture de la nouvelle voirie et la modification du cheminement cyclo-piéton; qu'en effet la voirie à créer permet de relier le projet à la voirie existante; que le projet vise l'ouverture d'une voirie reliant le "Pont Courbe" au projet ainsi que la mise à neuf du cheminement cyclo-piéton reliant le "Pont Courbe" à la rue Vallée Bailly; que le projet permet d'assurer et de renforcer le maillage des voiries communales;

Considérant que le Conseil communal doit évaluer les incidences du tracé projeté sur l'environnement (C.E., n° 241.224, 17.04.2018, Cuvelier);

Considérant que la parcelle faisant l'objet du projet se présente actuellement comme une prairie laissée à l'état naturel;

Considérant que l'ouverture de la voirie consiste à créer une voirie minéralisée entre le "Pont Courbe" et le projet, d'une part, et, d'autre part, à prolonger un cheminement cyclo-piéton afin de relier, via ce cheminement, le "Pont Courbe" à la rue de la Vallée Bailly;

Considérant que les aménagements projetés respectent les commodités de l'espace public urbain;

Considérant que cette nouvelle voirie est à considérer, de par son gabarit, comme une voirie de desserte secondaire terminée en cul-de-sac, accessible uniquement pour les véhicules voulant accéder au parking sur le radier du chemin de fer et aux parcelles concernées par la présente demande;

Considérant que le positionnement des bâtiments participe à la diminution des incidences sur l'environnement; que l'ouverture de la voirie n'aura ainsi pas d'impact notable sur l'environnement en ce que les accès se font depuis le "Pont Courbe" et non depuis la rue Vallée Bailly déjà fortement impactée par la circulation automobile locale; Considérant que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement précise à cet égard (pages 101 à 103) que :

"[...]

Au vu de la déclivité du terrain naturel, l'accès carrossable se fera en bout de parcelle, en longeant l'actuel radier construit au-dessus des lignes de chemin de fer. La circulation interne des véhicules motorisés se réalisera donc via cette voirie principale, en bordure extérieure ouest du projet. Cette nouvelle voirie sera prolongée par une piste cyclo-piétonne reliant l'avenue de l'Avenir (Pont Courbe) à la rue Vallée Bailly assurant un cheminement pour les modes doux entre la gare et une des principales écoles de l'entité. Le trottoir de droite en pavé béton rejoint l'entrée principale de la future résidence-services à construire sur la parcelle. Cette entrée se fait via une passerelle confirmant la déclivité particulière du terrain. Le trottoir de gauche doublé d'une piste cyclable incorporée se prolonge tout le long de la voirie jusqu'au cul-de-sac et se prolonge perpendiculairement jusqu'à la rue Vallée Bailly. Cette piste cyclo-piétonne est conçue pour garder une uniformité d'aménagement et donc de signalétique (revêtements gris et rouge avec bandes blanches discontinues). La voirie est équipée d'un revêtement hydrocarboné avec filets d'eau et avaloirs reliés à l'égout public.

Du point de vue de la sécurité et de la salubrité, les liaisons piétonnes et les voiries existantes jouxtant le site du projet seront équipées d'un éclairage approprié permettant une circulation piétonne en toute sécurité.

L'accès à la nouvelle voirie se fera par la rue de l'Avenir (Pont Courbe) et la rue Vallée Bailly. Une largeur de 5,5 m est prévue, ce qui respecte les 4 m nécessaires aux véhicules d'urgences et permet de manœuvrer dans le cul-de-sac. Les véhicules de secours ainsi que le charroi desservant la future résidence-services accéderont facilement à l'intérieur du site qui a prévu tous les aménagements pour les manœuvres et accès aux différentes parties du bâtiment.

L'entrée de cette nouvelle voirie sera équipée d'un plateau surélevé en revêtement teint en rouge permettant l'accès à l'actuel parking aménagé sur le radier et assurant la traversée piétonne le long du pont courbe. Le plateau surélevé en entrée de voirie marquera bien la qualité de desserte de cette voirie assurant une vitesse adaptée pour les véhicules voulant franchir les lieux. Ce plateau fera office de trottoir traversant assurant la continuité pédestre du cheminement piéton le long du pont courbe. Ce plateau sera agrémenté de quelques arbres d'alignement marquant l'entrée du site.

Un chemin cyclo-piéton de 3 m de largeur et protégé de la voirie avec une bordure saillante sera créé. Les trottoirs seront conformes aux normes édictées par le Guide Régional d'Urbanisme et aménagés de manière uniforme dans tout le périmètre. Ceci permettra donc d'assurer le cheminement des usagers faibles à cet endroit. Les liaisons avec les trottoirs existants seront donc assurées. Un trottoir permettra aussi d'accéder à pied à l'entrée secondaire située un niveau plus bas que la voirie via un escalier et un lift PMR [...], ce qui favorisera les modes de déplacements doux pour les résidents.

[...]

Des plantations délimitent le parking du reste de la parcelle et en agrémentent l'espace.

L'ensemble des matériaux utilisés permettront un entretien aisé et réduit.

Des poubelles de rue sont prévues le long des cheminements piétons ainsi qu'au niveau des parkings.

L'entièreté des limites de propriété de la résidence-services sera entourée d'une clôture. Au bout de la nouvelle voirie, un portique coulissant séparera physiquement le domaine public du domaine privé. Néanmoins celui-ci restera ouvert toute la journée, rendant accessible aux visiteurs l'accès à l'esplanade et permettant ainsi de faire demi-tour en toute sécurité.

D'un point de vue urbanistique, cette création de voirie permet un réseau interne de cheminements accessibles aux modes actifs de manière à relier les différentes voiries jouxtant le site du projet. Concernant l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (PMR), l'ensemble des cheminements piétons sera aménagé de manière conforme à toutes les normes et recommandations nécessaires et permettra une accessibilité aisée aux PMR.

En ce qui concerne la mobilité, le projet améliore les conditions de circulation des modes actifs par rapport à la situation existante, permettant aux piétons et cyclistes de circuler de manière sécurisée et aisée entre la gare, la résidence-services et la rue de la Vallée Bailly. En effet, les voiries principales (communales) du site présenteront un chemin réservé

aux cyclistes et aux piétons. Ainsi, les modes doux pourront traverser le site via une liaison sécurisée depuis chacune des voiries d'accès. Un passage piéton sera réalisé depuis ce cheminement cyclo-piéton à l'entrée du site.

Le parking de 20 places accessible au public répond certainement à un besoin de stationnement dans la rue Vallée Bailly entre autres aux heures d'entrée et sortie d'école mais aussi pour les riverains au vu du nombre de maisons existantes sans garage.

En termes d'environnement sonore, l'implantation de nouvelles fonctions sur le site va générer une augmentation du trafic sur les rues avoisinantes impliquant une légère hausse du bruit routier, laquelle ne devrait cependant pas être perceptible.

Le projet occasionnera des mouvements de terre lors de la réalisation des infrastructures/voiries environnantes. De plus, la construction de la voirie va inévitablement modifier les conditions d'infiltration dans le sol. Toutefois, le demandeur prévoit la réalisation d'un bassin d'orage et d'infiltration dont le volume est de 130m³, raccordé au réseau d'égouts publics. Une noue paysagère (135 m²) est également prévue afin de récolter les eaux de ruissellements des abords et de servir de tampon pour l'infiltration de celles-ci.

Au niveau de l'équipement de la voirie concernant le rejet des eaux usées, les principaux éléments prévus par le projet quant à la gestion des eaux sont listés ci-dessous :

- Gestion des eaux usées et pluviales par un réseau séparatif;
- Rejet des eaux usées vers le réseau d'égouttage existant en voirie.

Dans les autres domaines de l'environnement, la création de la voirie communale n'a pas d'impact spécifique supplémentaire par rapport au reste du projet.";

Considérant qu'après l'analyse réalisée ci-avant, il peut être conclu que le projet protège et améliore la qualité du cadre de vie et des conditions de vie de la population, pour lui assurer un environnement sain, sûr et agréable; qu'en effet, le projet veille, par le biais des études réalisées, de la promotion de la mobilité douce et de la sécurité des usagers à assurer un cadre de vie optimal et des conditions de vie optimales pour les habitants actuels et les futurs habitants;

Considérant que le projet permet de gérer le milieu de vie, de façon à préserver ses qualités et à utiliser rationnellement et judicieusement leurs potentialités;

Considérant que le projet instaure entre les besoins humains et le milieu de vie un équilibre qui permet à l'ensemble de la population de jouir durablement d'un cadre et de conditions de vie convenables; qu'effectivement, le projet promeut la mobilité douce permettant de réduire ou d'éviter les rejets gazeux;

Considérant que le projet d'ouverture de voirie a pour vocation de permettre l'accès aux différents bâtiments projetés, qu'il s'agit d'un aménagement traditionnel pour ce type de voirie de desserte;

Considérant qu'en ce qui concerne l'aménagement paysager de la nouvelle voirie, celle-ci sera bordée par un aménagement végétal mélangeant des plantations ligneuses à haute tige et des plantations à basse tige; qu'au niveau du parking de 20 places situé en contrebas du projet, un aménagement paysager végétal (plantes à basse tige et haute tige) est prévu sur son pourtour; que l'ensemble de ces aménagements aura un impact positif sur la biodiversité aux alentours du projet; qu'il n'y a dès lors pas lieu de craindre de nuisances excessives pour le voisinage;

Avis rendus dans le cadre de l'instruction de la demande

Considérant que l'AWaP a rendu un avis favorable conditionnel daté du 01.04.2021; que cet avis, mentionnant l'impact du projet sur le sous-sol et un risque non négligeable de découverte de biens archéologiques, est libellé comme suit :

"[...]

L'Agence wallonne du Patrimoine rend un avis favorable conditionnel, sous réserve de la mise en oeuvre de l'article 35 du Code wallon du Patrimoine et de la subordination de la délivrance du permis d'urbanisme à la réalisation d'opérations archéologiques préalablement à la mise en oeuvre du permis d'urbanisme dont la nature et les modalités seront définies par l'Agence wallonne du Patrimoine et le bénéficiaire du permis d'urbanisme dans un protocole d'accord.

[...]"

Considérant que FLUXYS a rendu un avis favorable daté du 09.03.2021;

Considérant que le SPW - DGO3 - Cellule GISER a rendu un avis partiellement favorable daté du 07.04.2021; que cet avis est établi comme suit :

"[...]

- Un axe d'aléa élevé d'inondation par ruissellement traverse les parcelles du projet en parallèle à la rue de la Vallée Bailly. Un second axe d'aléa élevé est présent sur la voirie [...]. Ces deux axes se rejoignent au sein de la zone de stockage naturelle qui est présente au sein des parcelles du projet (partie nord-

est, visible sur les courbes de niveau du plan présentant la situation existante). Les habitants de la rue de la vallée du Bailly sont confrontés à des inondations par refoulement dégoût lors d'épisodes pluvieux intenses (enquête téléphonique).

La rue représente le thalweg des eaux de ruissellement. Historiquement, la carte de Vandermaelen (1850) renseigne la présence d'un cours d'eau parcourant ce vallon.

- Cette zone de stockage peut diminuer la pression sur la rue de la vallée Bailly. Le projet la remblaie et y appose une zone de parking. Cette suppression diminue une opportunité de diminuer le risque de refoulement d'égout en aval. Le remblai le long de la rue du Bailly diminue la possibilité d'étalement du ruissellement dans cette prairie en cas d'événements exceptionnels et donc augmente sensiblement la contrainte d'inondation pour l'aval.
- Le projet de résidence service en amont le long de la ligne de chemin de fer n'est pas à risque et semble gérer les eaux pluviales en circuit fermé. Cependant, les voiries (nouvelle et élargie), ainsi que le nouveau parking, ne gèrent pas les eaux pluviales alors que la rue de la vallée Bailly présente déjà des problèmes de saturation de l'égoutage public.

Au vu de la contrainte déjà existante sur le réseau d'égoutage public et diminution d'étalement du ruissellement au sein du vallon présent dans les parcelles du projet et de la suppression de la zone naturelle de stockage, nous émettons un avis partiellement favorable.

Moyennant la gestion rigoureuse des eaux pluviales avec aucun rejet vers la rue de la vallée Bailly, nous sommes favorables à la construction de la résidence service de 120 logements avec 49 places de parking souterrain.

Nous conseillons vivement de gérer les eaux pluviales (noue végétalisée, bassin d'infiltration, ...) des surfaces imperméabilisées et rétrocedées à la communes (voiries et parking) allant vers l'égoutage de la rue de la vallée Bailly.

Concernant le remblai qui diminue la possibilité d'étalement du ruissellement en cas d'événements pluvieux exceptionnels et qui supprime une zone naturelle de stockage du ruissellement, nous émettons un avis défavorable.

Nous vous proposons de diminuer la pression sur l'aval en utilisant (et en agrandissant) sur cette zone potentielle de stockage du ruissellement repris par le réseau d'égoutage.

[...];

Considérant qu'in BW a rendu un avis favorable dans un rapport daté du 27.05.2021; que cet avis précise que "[...] Hormis quelques raccords mal positionnés et une rupture, l'égout est en bon état. Il ne présente pas de défauts majeurs pouvant entraver son fonctionnement." et recommande "[...] une réparation ponctuelle par gainage ou à l'aide d'une manchette structurante.";

Considérant qu'INFRABEL a rendu un avis favorable conditionnel daté du 07.04.2021; que cet avis est libellé comme suit :

"[...]. Les conditions sont les suivantes :

- aucun rejet d'eau n'ait lieu sur notre domaine;
- sur la zone asservie le long du chemin de fer, soit respectée la loi du 25/07/1891, modifiée par la loi du 21/03/1991 et du 27/04/2018 sur la police des chemins de fer, en particulier en ce qui concerne les plantations, les distances à respecter par rapport au franc bord du rail le plus proche, pour les constructions, les dépôts ou les excavations, etc. (nous pouvons documenter le demandeur sur le sujet);
- une autorisation de réalisation des travaux soit sollicitée auprès de nos Services par le demandeur en temps utiles (avant les travaux). Celle-ci précisera les conditions techniques, financières et de sécurité à respecter pour les travaux et tiendra compte des méthodes d'exécution des travaux à proximité du domaine d'Infrabel qui seront soumises à notre approbation par le demandeur;
- nous attirons l'attention sur le fait que l'accès «véhicules» vers la villa 61 rue Vallée du Bailly doit rester en tout temps garanti pour le personnel d'Infrabel ou de ses sous-traitants;
- le demandeur doit démontrer par note de calcul, validée par un bureau de contrôle, que le projet ne déstabilise pas le mur de soutènement propriété d'Infrabel qui se situe le long de la L124 entre les BK 18529 et 18614. Les travaux de terrassement le long de ce mur ne pourront pas débuter sans l'accord écrit d'Infrabel sur le commencement de ceux-ci;
- Un arbre devra être déplacé car l'implantation prévue actuellement va trop gêner l'accès au plafond de la dalle Infrabel aux engins routiers. En effet,

l'entrée au niveau de la dalle a une largeur de 6,09 m alors que l'espace entre les 2 arbres encadrant la zone d'accès n'est que de 5,20 m. [VOIR PLAN EN ANNEXE A LA DECISION]

- *En plus des conditions précédentes, les travaux sur la parcelle d'Infrabel ne pourront débuter tant que :*
 - *l'Administration communale n'aura pas introduit auprès d'Infrabel une demande officielle de cession de la partie des parcelles d'Infrabel sur laquelle sera implantée cette nouvelle voirie;*
 - *l'Administration communale n'aura pas signé avec Infrabel une convention d'occupation de cette partie des parcelles d'Infrabel. Cette convention devra régir cette occupation jusqu'à l'acquisition de ces terrains par l'Administration communale.*

[...];

Considérant qu'ORES a rendu un avis favorable conditionnel daté du 12.04.2021;

Considérant que la Zone de police de Braine-l'Alleud a rendu un avis favorable conditionnel daté du 05.01.2021; que cet avis précise que :

"[...]

En ce qui concerne la mobilité, l'accès et la sortie se fera via l'Avenue de l'Avenir (Pont courbe). Les véhicules sortants, devront obligatoirement virer à droite, la traversée du pont ne pouvant être envisagée. Une attention particulière devra être apportée au débouché du trottoir partagé cyclistes et piétons sur le trottoir du Pont courbe. Idem côté rue Vallée Bailly."

Considérant que PROXIMUS n'a pas rendu d'avis, que cet avis est réputé favorable;

Considérant que la Zone de Secours du Brabant wallon a rendu un avis favorable conditionnel transmis le 02.04.2021;

Considérant que VIVAQUA a rendu un avis favorable daté du 19.03.2021;

Considérant que le SPW, Département de l'Aménagement du territoire et de l'Urbanisme, Cellule Aménagement-Environnement, a émis le 13.04.2021 un avis favorable libellé comme suit :

"[...]

Sous l'angle des aspects strictement techniques liés à l'application de l'article D.IV.57 du Code précité et sur base des informations transmises à l'appui de la demande d'avis, la Cellule Aménagement-Environnement est favorable au projet.

[...];

Réclamations déposées dans le cadre de l'enquête publique

Considérant que le Conseil communal est tenu de prendre connaissance de l'ensemble des réclamations émises dans le cadre de l'enquête publique et d'y répondre;

Considérant que seules les remarques n° 9, 20, 22 et 28 concernent l'ouverture/modification de voirie à proprement parler, que, pour plus de clarté, lesdites remarques sont répétées ci-après :

- 9. Le regret de voir une voirie publique, partant de l'avenue de l'Avenir, créée pour le seul usage d'un bâtiment privé
- 20. Le rappel qu'en 2014, le Comité de quartier a insisté pour qu'aucun charroi ne transite par la rue Vallée Bailly
- 22. Le fait que le chantier entraîne une congestion importante des voiries alentours
- 28. Le constat de voir que le projet contourne la logique urbanistique de la rue Vallée Bailly en se raccordant à une autre voirie dépourvue de règles urbanistiques comparables;

Considérant qu'il convient de répondre de la manière suivante aux réclamations liées à la voirie telles que recensées ci-dessus; les réponses étant apportées en suivant le même ordre :

- 9. Cette voirie a été à l'origine pensée pour constituer le "contournement nord" de Braine-l'Alleud, en accord avec le Plan Communal de Mobilité conjoint Braine-l'Alleud/Waterloo voté le 11.05.2009 par le Conseil communal
- 20 et 28. Le projet s'est implanté en haut des parcelles concernées dans un souci d'éviter au projet d'impacter significativement la rue Vallée Bailly en ce qui concerne la circulation automobile, voirie qui est déjà saturée en règle générale; l'accès automobile au projet se fera exclusivement via l'avenue de l'Avenir, via une voirie publique en cul-de-sac, tout en maintenant l'accès au parking de la SNCB, de sorte que la circulation automobile dans la rue Vallée Bailly ne sera pas significativement impactée par le projet

- 22. Ce sera effectivement au moment du chantier qu'il y aura le plus de mouvement sur les voiries aux alentours mais ce mouvement restera acceptable pour le voisinage et le charroi se fera via le Pont Courbe;

Charges d'urbanisme

Considérant qu'il y aurait lieu d'imposer les charges d'urbanisme suivantes :

- la construction et l'aménagement du parking de 20 places situé en contrebas du projet, accoté à la rue Vallée Bailly, ainsi que sa rétrocession à la Commune après réception définitive
- le réaménagement du cheminement cyclo-piéton reliant le bout de l'avenue de l'Avenir à la rue Vallée Bailly, ainsi que sa rétrocession à la Commune après réception définitive;

Considérant que ces charges sont proportionnelles par rapport à l'ampleur du projet en ce que les aménagements visés ci-dessus permettent de compenser l'impact que le projet fait peser sur la collectivité et ainsi de rencontrer l'intérêt général en donnant la possibilité aux usagers faibles, piétons et vélos, de bénéficier d'un passage sécurisé entre la rue de la Vallée Bailly et le "Pont Courbe" (et par voie de conséquence de bénéficier d'un accès sécurisé au nœud multimodal que représente la gare de Braine-l'Alleud), en particulier pour les élèves de l'établissement scolaire se situant en bas de la rue Vallée Bailly, et en donnant la possibilité aux riverains de bénéficier d'emplacements de stationnement supplémentaires afin de répondre à la problématique actuelle de stationnement le long de la rue Vallée Bailly; que ce dernier parking sera aménagé avec des pavés et une raquette de manœuvre de demi-tour à son extrémité afin de faciliter la fluidité des mouvements des véhicules depuis la rue Vallée Bailly;

Considérant que le projet d'ouverture de voirie communale et de modification d'un cheminement cyclo-piéton, qui sera soumis au Conseil communal, répond aux objectifs du décret du 06.02.2014 relatif à la voirie communale;

Considérant, dès lors, qu'il y a lieu d'inviter le Conseil communal à statuer sur le tracé de la voirie à créer en veillant à sauvegarder les intérêts de la Commune ainsi que le prévoit l'article L1122-30 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation (C.D.L.D.);

Sur proposition du Collège communal qui en a délibéré en séance du 10.05.2022;

Par 18 OUI et 12 NON;

DECIDE :

Article unique : d'approuver le tracé de la voirie à créer et du cheminement cyclo-piéton à modifier dans le cadre de la demande citée en objet, sous réserve pour la demandeuse :

- de céder gratuitement à la Commune, quitte et libre de toutes charges et sans frais pour elle, à la date qu'elle fixera et en tout cas lors de la réception définitive des travaux, la voie publique, ses dépendances et les équipements publics prévus dans la demande, selon le plan de délimitation n° 5004 dressé par Monsieur DEMEUR Bernard, géomètre-expert, en date du 01.03.2021, et repris sous fond jaune audit plan
- de prendre à sa charge la réalisation des aménagements voyers demandés dans le cadre de la présente demande de permis
- de prendre à sa charge tous les frais d'équipements jugés nécessaires par les différentes régies pour la mise en oeuvre de la présente demande de permis en ce qui concerne, entre autres, les extensions de réseaux
- de respecter les données techniques minimales qui seront fixées par le Conseil communal pour l'équipement aux frais de la demandeuse de la voirie réalisée (annexe 1).


PAR LE CONSEIL :

Le Directeur général,

(s) J. MAUROY

Pour extrait certifié conforme, le 14 juin 2022

Le Directeur général,



J. MAUROY

Le Président,

(s) V. SCOURNEAU

Pour le Député-Bourgmestre,
Le 1^{er} Echevin,



J.-M. WAUTIER