

Rapport complémentaire au dépôt de l'annexe 10 : « Demande de permis d'urbanisation ou de modification de permis d'urbanisation » visé dans le « cadre 11 – annexes à fournir »

La liste des documents à déposer en quatre exemplaires (+ 1 exemplaire par avis à solliciter) est la suivante :

Lorsqu'il s'agit d'une demande de modification d'un permis d'urbanisation, le dossier de demande comporte uniquement les éléments en lien avec la modification projetée

- un rapport qui comprend :
 - les **objectifs** d'aménagement du territoire et d'urbanisme pour la partie du territoire concerné ; ces objectifs décrivent en quoi le projet d'urbanisation respecte, s'inspire, renforce ou corrige le contexte dans lequel il s'inscrit ;

Lorsque le bien est repris dans le périmètre d'un schéma communal, les objectifs du permis d'urbanisation peuvent être ceux du schéma communal.

Pour la demande spécifique d'écarts de dérogations, voir « cadre 6 » de l' « annexe 11 »

Les demandes de modifications du permis d'urbanisation vont dans le sens du schéma de développement communal de Braine-l'Alleud.

Le lotissement étant situé dans un zone de forte mixité fonctionnelle, l'implantation d'une vocation « Equipements communautaires et services publics » semble parfaitement correspondre aux objectifs du schéma de structure.

Le quartier dans lequel se situe le lotissement est mentionné à de nombreuses reprises dans le schéma de développement communal tant son emplacement est crucial pour les développements urbanistiques à venir.

- Entre deux zones d'activités économiques, destinées à grandir le long du Hain
- Bordure de quartier urbain et de zone agricole
- La zone de construction a déjà été définie dans le permis de lotir initial et il ne s'agit pas de densifier les constructions dans cette zone.
- Grande importance de la mixité fonctionnelle dans cette zone que l'implantation d'un établissement scolaire viendra complété par sa fréquentation courante.
- En bordure de la future liaison route de Piraumont / Chaussée de Tubize (à moins de 50 m du lotissement).
- En zone d'espaces verts en bordure du Hain qui sillonne la commune.

Les objectifs plus spécifiques de notre demande sont les suivants :

1. La demande de modification du permis de lotir de 1964 porte principalement sur la destination.
2. La demande de modification du permis de lotir de 1964 porte accessoirement sur les prescriptions permettant d'implanter un établissement scolaire.

Mises à part ces précisions, les objectifs du permis d'urbanisation sont les mêmes que ceux du schéma communal.

- les **mesures de mise en œuvre** des objectifs sous la forme d'un cahier des indications relatif :
 - au réseau viaire;

La création de voirie ne sera pas permise dans le cadre de ce lotissement afin de ne pas morceler le territoire d'une part, et ne pas reprendre des espaces verts massivement d'autre part.

Les réseaux routiers existants sont suffisants pour accueillir la fréquentation liée à l'implantation d'une école de 140 places. La future liaison Boulevard de Piraumont / Chaussée de Tubize avec piste cyclable permettra par ailleurs de réduire le trafic dans la rue de la gare.

Au niveau de la fluidité, il est recommandé de mettre en place un système de dépose minute.

- aux infrastructures et réseaux techniques, ainsi qu'à la gestion des eaux usées et des eaux de ruissellement;

Pas de modification. Les bâtiments existants et à venir étaient prévus dès la mise en œuvre de ce lotissement (1967).

- aux espaces publics et aux espaces verts;

Les 4 parcelles de ± 25 ares sont significativement vertes. Les espèces plantées sont de qualité et indigènes. L'abattage d'arbres devra faire l'objet d'une demande de permis. Exception faite des abattages en bon père de famille (arbre malade, menaçant de tomber, toxique, ...)

- au parcellaire et aux affectations;

Pas de modification

- à l'implantation et à la hauteur des constructions et des ouvrages, aux voiries et aux espaces publics ainsi qu'à l'intégration des équipements techniques;

Modifications à apporter aux prescriptions existantes :

« Point F. Constructions » : Les prescriptions de ce lotissement de 1964 étant assez succinctes (1 page A4), nous demandons à les élargir.

« 1° Esthétique ; a) »

Les extensions, tant horizontales que verticales, peuvent être traitées dans un caractère architectural différent qui porte la marque de son temps pour autant que celles-ci s'harmonisent au cadre environnant et au bâti existant.

Les éléments apposés par l'extérieur (tels qu'escaliers de secours exigés par la prévention incendie) seront traités de manière sobre et discrète.

« 1° Esthétique ; b) »

Les matériaux de parement tels que les bardages en fibres-ciment de couleurs naturelles ou en bois naturel, lasuré ou peint sont autorisés pour les extensions. Les couleurs naturelles sont définies comme tel : brun, gris, beige ; dans leurs diverses intensités.

« 1° Esthétique »

Il convient d'ajouter un point « c) baies » : Les baies verticales sont recommandées. Des baies horizontales sont acceptées pour autant qu'elles s'intègrent dans l'architecture (suivi de ligne de corniche ou d'acrotère par exemple).

« 2° Toiture ; »

Il convient d'ajouter un point « c) Équipements communautaires et services publics » : Les toitures réalisées en plate-forme ou à très faible pente sont autorisées (elles sont déjà tolérées pour les toitures de l'artisanat. Le bâtiment d'artisanat existant de 400 m² est déjà couvert d'une toiture plate).

- à la structure écologique, en ce compris les plantations.

La structure écologique du lotissement est riche et tend à être préservée (voir le point « espaces verts ». Toutes les surfaces au sol permettront à l'eau de s'infiltrer localement. Les espaces tels que mares, étang seront permis.