

Braine-l'Alleud

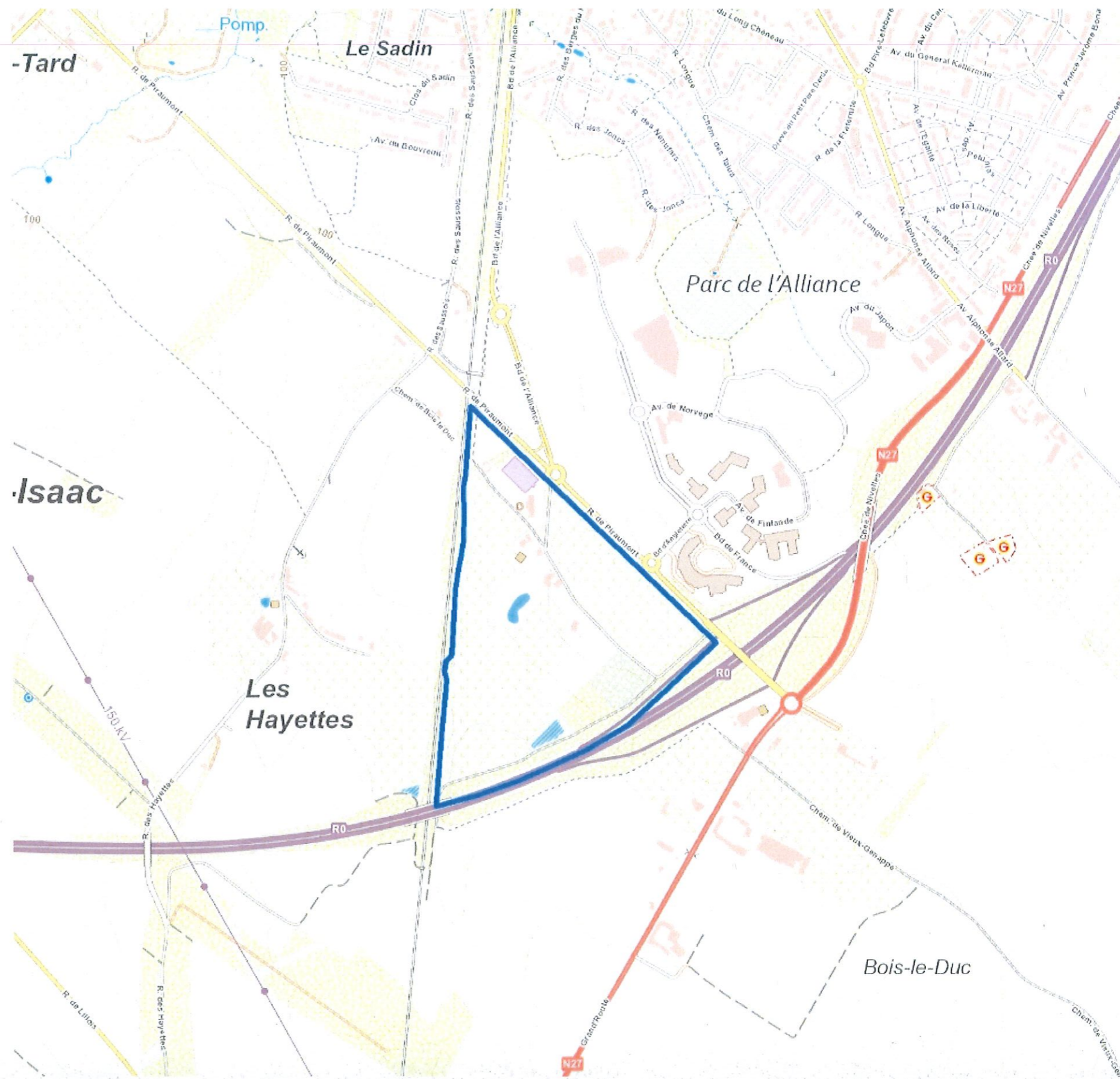
Extension du parc de l'Alliance

REVISION DU PLAN DE SECTEUR - RPS

DOSSIER DE BASE

Réunion d'information Préalable
du 18/12/2018

IDEAL TIMES



Coworking SEED.
Rue Pépin 17
5000 NAMUR
+32 81 513 522
info@xm-u.eu
www.xm-u.eu

STRUCTURE DE LA RIP

ACTEURS

CONTENU

PRÉSENTATION DU PROJET

QUESTIONS / RÉPONSES

ACTEURS

Demandeur

IDEAL TIMES

IDEAL TIMES est la société de développement du site.

Auteur de projet



XMU est un bureau d'étude en urbanisme, aménagement du territoire et environnement.

Conseil juridique



2Build est un bureau de consultance juridique et d'accompagnement dans la gestion des projets immobiliers.

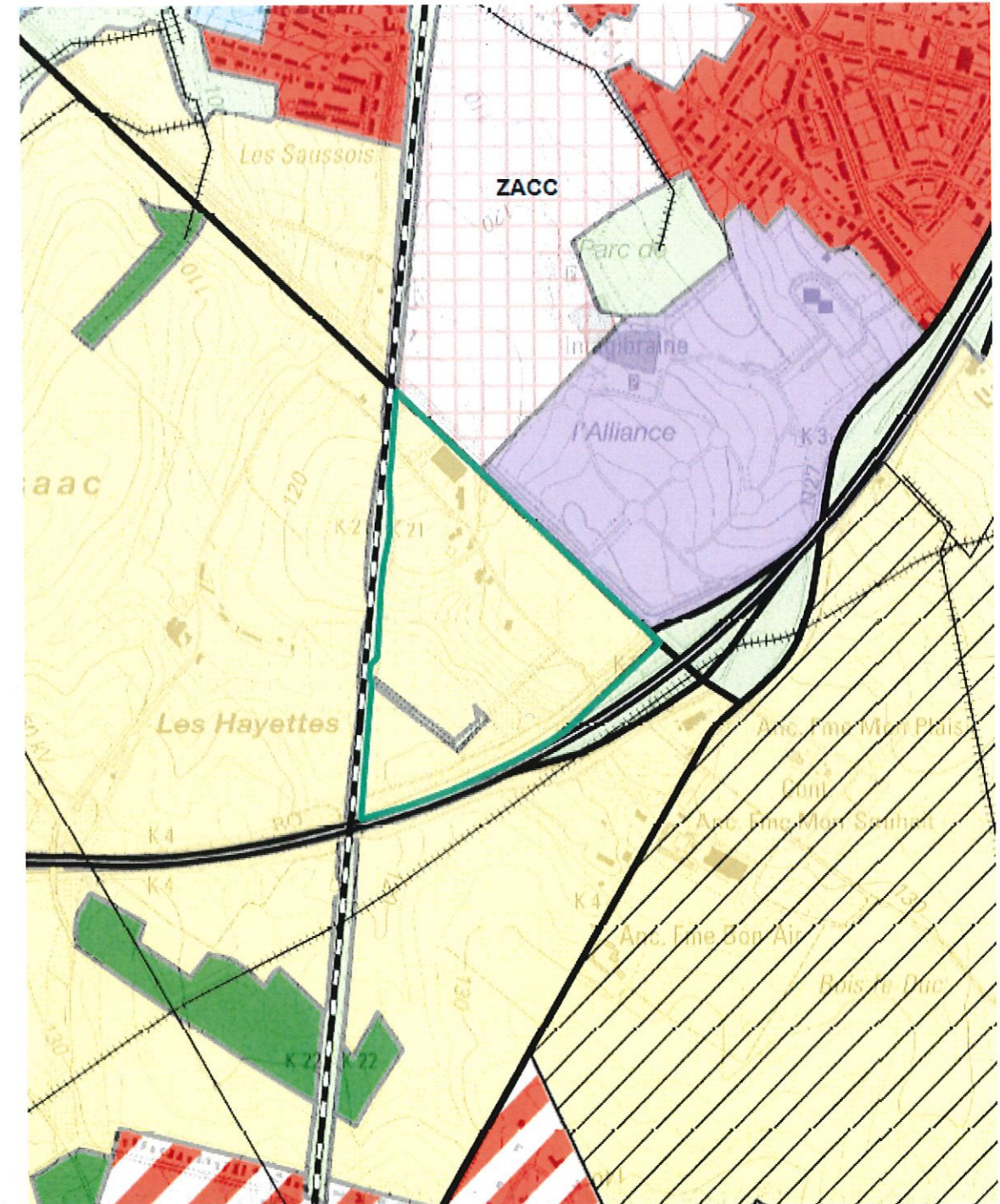
Le plan de secteur (PdS) indique les affectations possibles pour l'ensemble du territoire wallon.

Datant des années 70-80, il ne permet plus de répondre à de nouveaux besoins spécifiques.

Le Code du Développement Territorial (CoDT) permet à un demandeur privé de solliciter la révision du PdS.

Il s'agit d'une procédure PLANOLOGIQUE et donc assez abstraite.

Aucun projet précis n'est arrêté à ce stade de la procédure.



Révision du plan de secteur d'initiative privée : **procédure** (CoDT D.II.48 et suivants)

1. **RIP** et avis Conseil communal et **CCATM**
2. Dépôt de la demande auprès du Gouvernement
3. Avis du Fonctionnaire délégué, du Pôle Aménagement du territoire et du Pôle Environnement
4. Adoption provisoire du projet par le Gouvernement
5. Évaluation des incidences sur l'environnement
6. Avis des instances
7. Eventuelles modifications du projet par le Gouvernement
8. Enquête publique
9. Avis du Conseil communal
10. Avis du Pôle Aménagement du territoire et du Pôle Environnement
11. Adoption définitive par le Gouvernement

Révision du plan de secteur d'initiative privée : **procédure** (CoDT D.II.48 et suivants)

12/2018 1. **RIP** et avis Conseil communal et **CCATM**

2. Dépôt de la demande auprès du Gouvernement

3. Avis du Fonctionnaire délégué, du Pôle Aménagement du territoire et du Pôle Environnement

4. Adoption provisoire du projet par le Gouvernement

5. Évaluation des incidences sur l'environnement

6. Avis des instances

7. Eventuelles modifications du projet par le Gouvernement

8. Enquête publique

9. Avis du Conseil communal

10. Avis du Pôle Aménagement du territoire et du Pôle Environnement

11. Adoption définitive par le Gouvernement

12/2021

=> Délais de 3 ans minimum

CONTENU

Dans le cadre de la demande de révision du PdS, une RIP a lieu ce 18 décembre 2018. Elle a pour objet de :

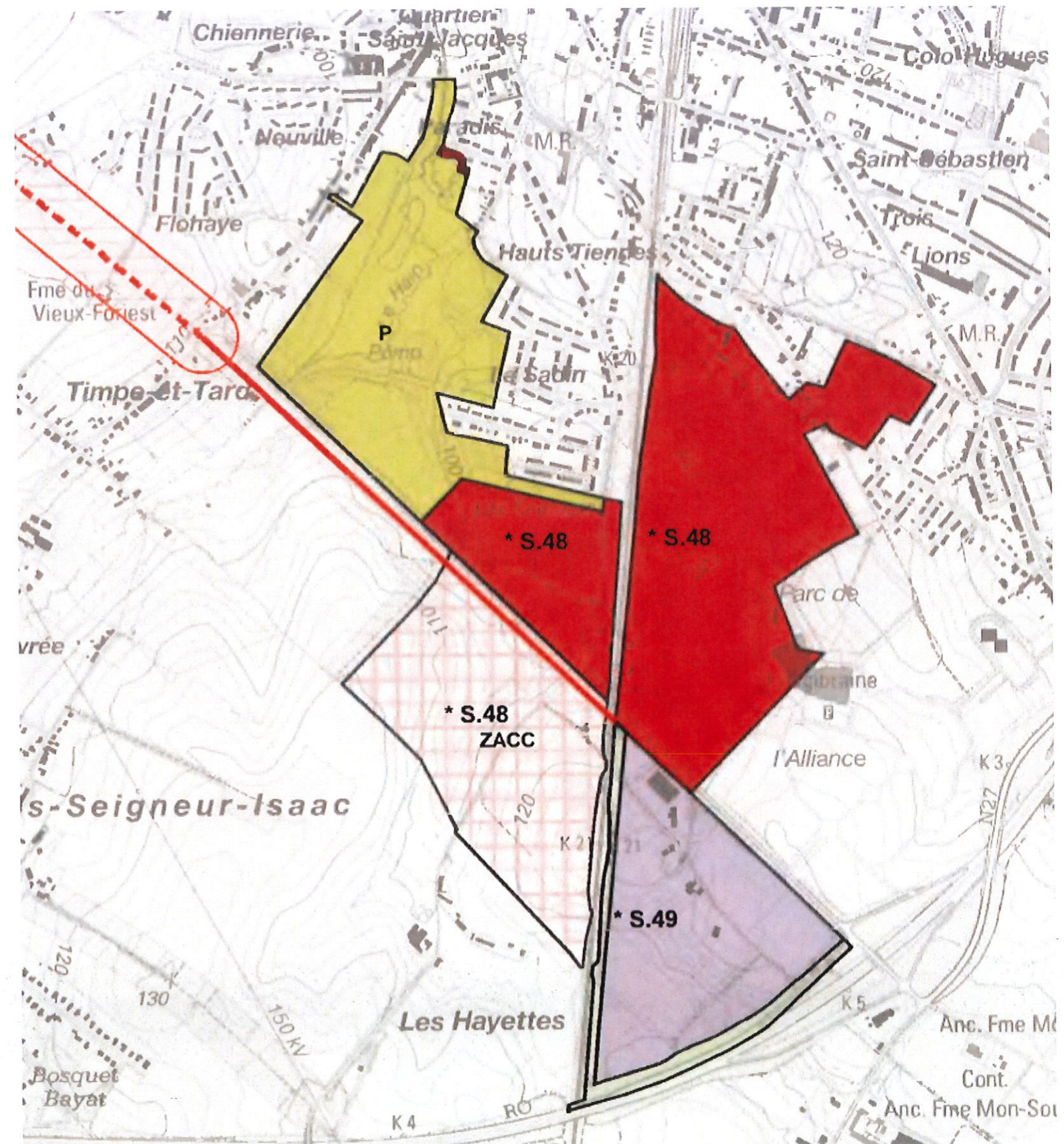
- ⇒ Permettre au demandeur de présenter le dossier de base;
- ⇒ Permettre au public de s'informer et d'émettre ses observations sur le projet de révision du plan de secteur;
- ⇒ Mettre en évidence, le cas échéant, les points particuliers qui pourraient être abordés dans le rapport sur les incidences environnementales ;
- ⇒ Présenter des alternatives pouvant raisonnablement être envisagées pour le demandeur afin qu'il en soit tenu compte dans le rapport sur les incidences environnementales;

En plus de la présente séance de questions/réponses, veuillez envoyer vos questions et remarques par écrit au Collège Communal dans un délai de 15 jours (hors congés)

PRÉSENTATION DU PROJET

Rétroactes

- RPS plus large d'initiative régionale, approuvée le 26/09/2013;
- Annulation par le conseil d'état le 17/05/2016
 - Motifs liés aux compensations et à la prescription S48 dans la ZACC;
 - **Pas de remise en cause de la révision en Zone d'Activité Economique Mixte (ZAEM) dans le périmètre visé.**

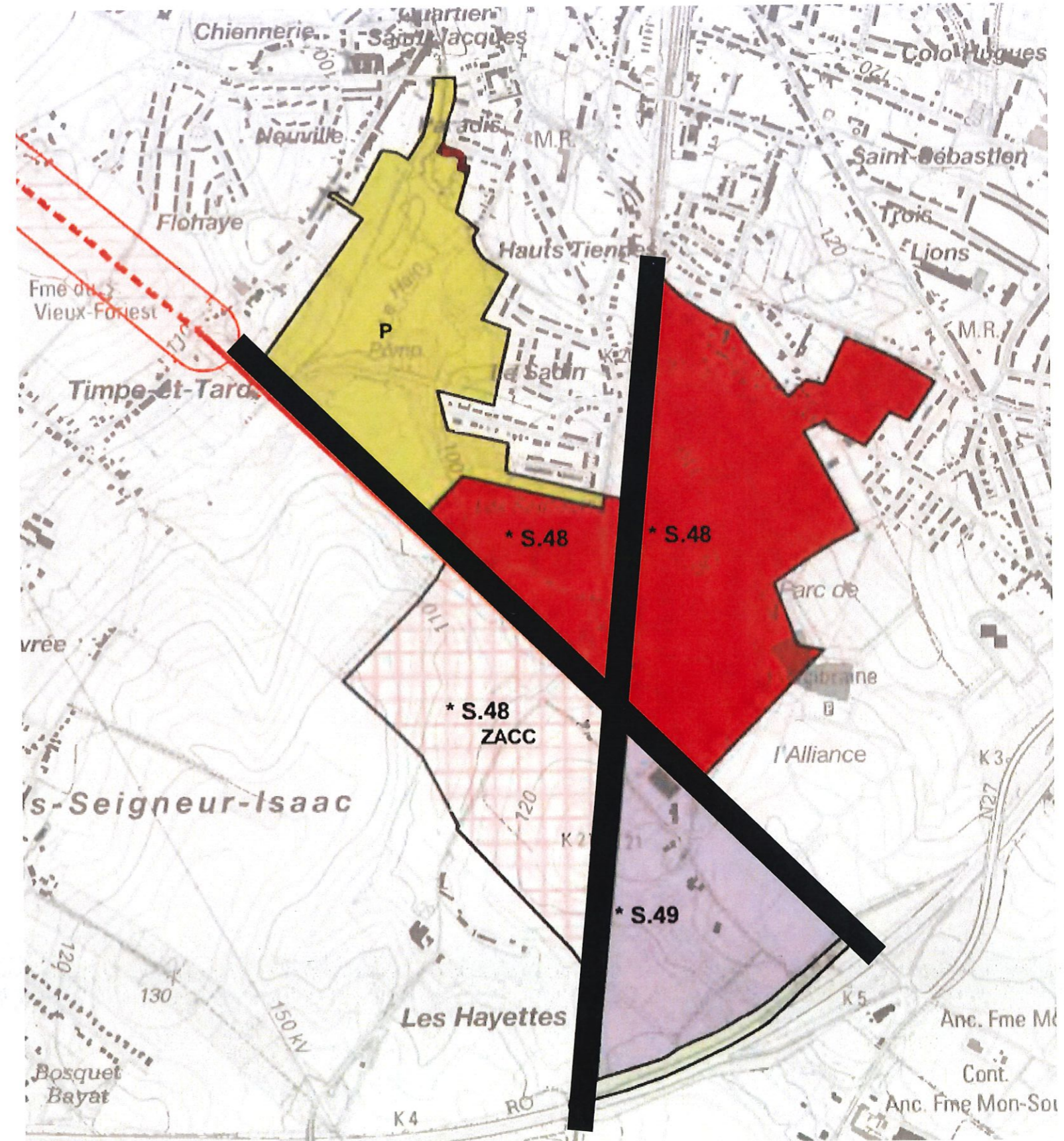


PRÉSENTATION DU PROJET

Rétroactes

- RPS plus large d'initiative régionale, approuvée le 26/09/2013;
- Annulation par le conseil d'état le 17/05/2016
 - Motifs liés aux compensations et à la prescription S48 dans la ZACC;
 - Pas de remise en cause de la révision en Zone d'Activité Economique Mixte (ZAEM) dans le périmètre visé.
- Deux cadrans sont développés via d'autres outils juridiques;
- Un cadran (la ZACC) n'est pas souhaité par la commune.

La présente demande concerne la révision pour le dernier cadran Sud en vue de l'inscrire en ZAEM comme en 2013



PRÉSENTATION DU PROJET

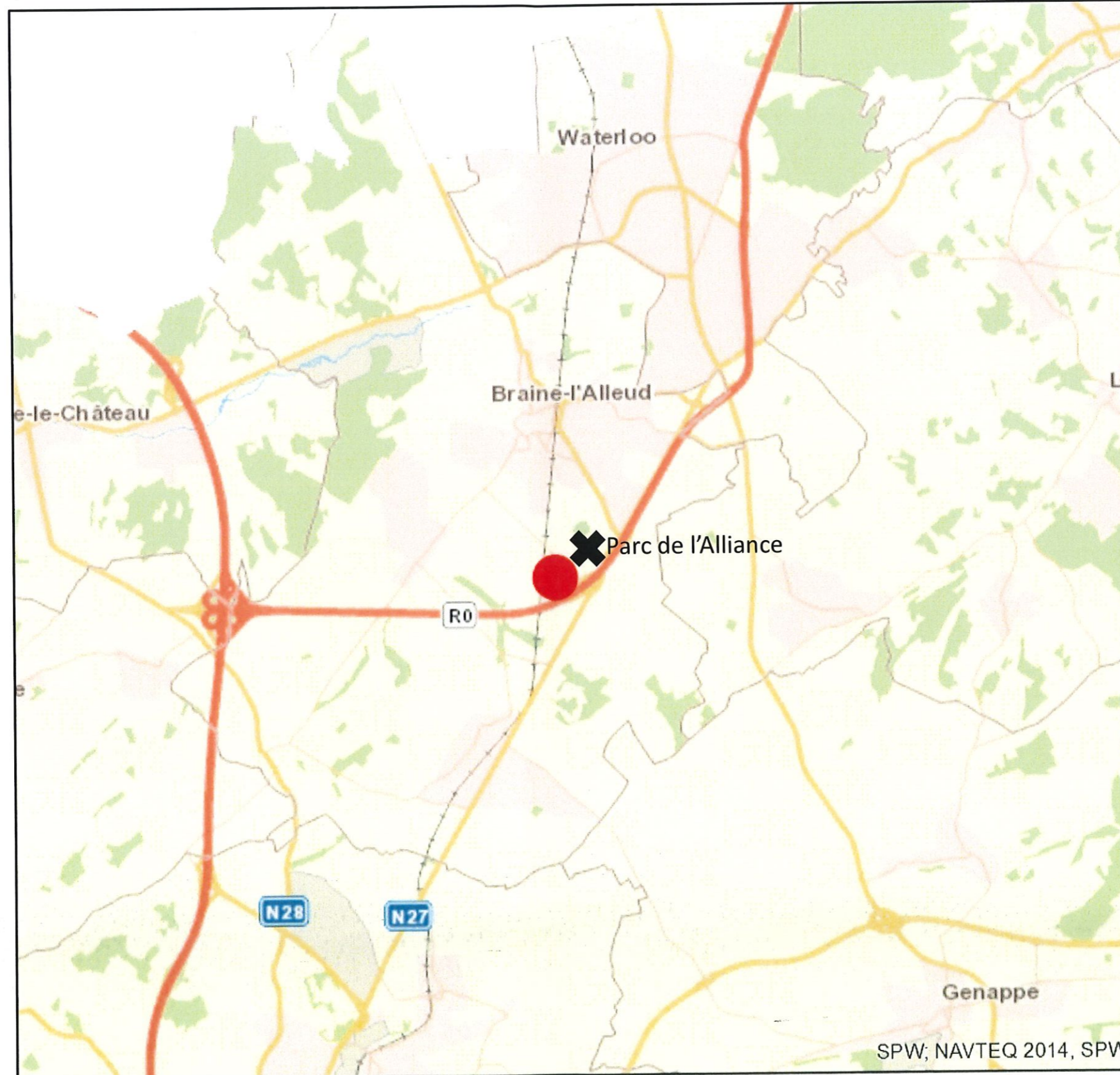
Localisation

Sud de Braine-
l'Alleud

En face du parc
de l'Alliance

Proximité R0 et
E19

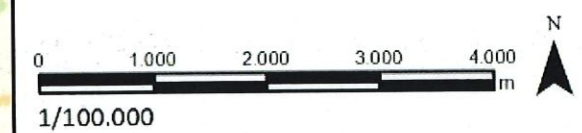
Sortie 24 Braine-
l'Alleud / Lillois R0



Révision du plan de secteur
à Braine-l'Alleud
Dossier de base

LOCALISATION GENERALE

 Site d'étude



Source : SPW
2018

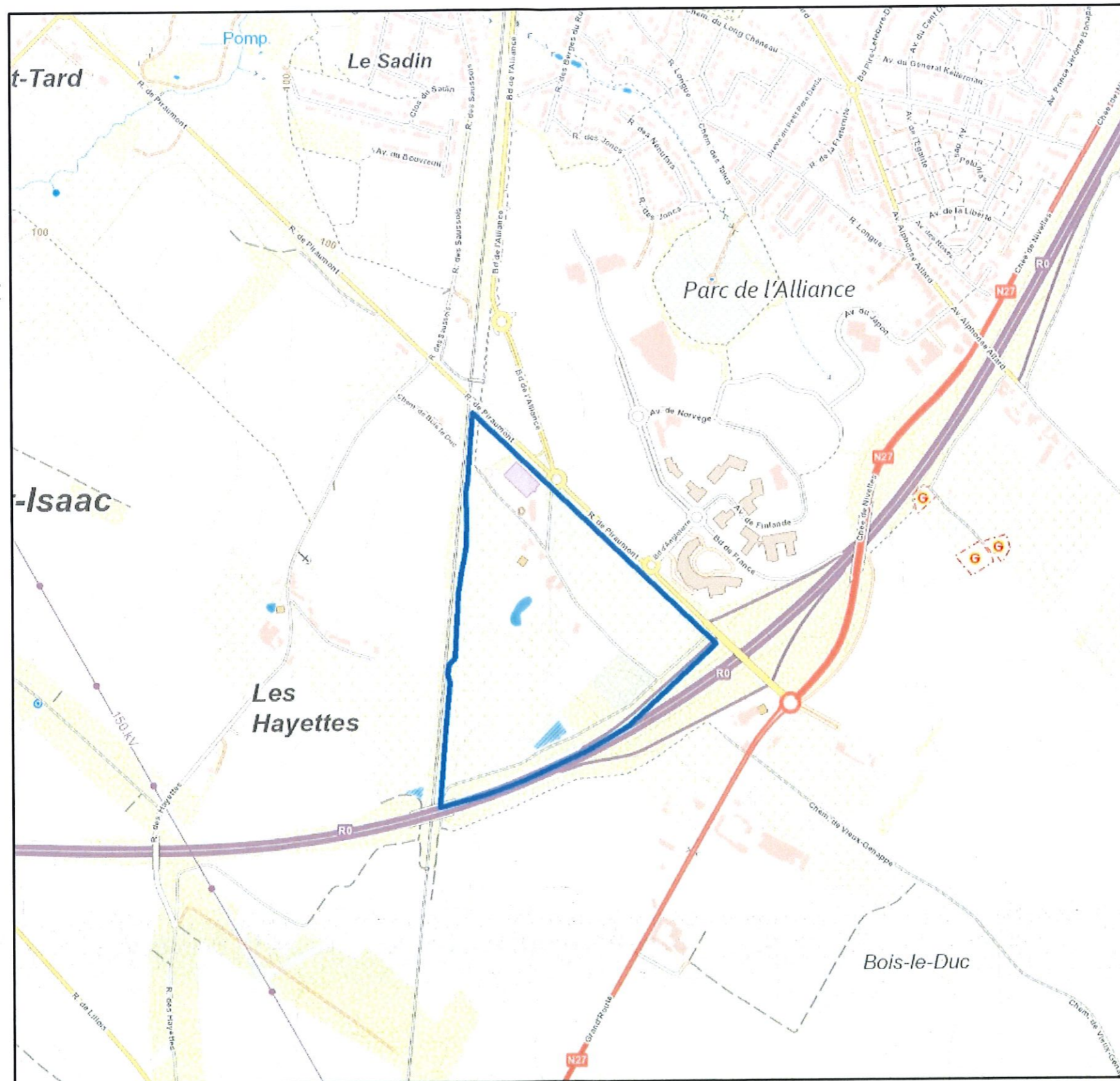
PRÉSENTATION DU PROJET

Localisation

23,8 ha d'extension
au Parc d'Activité
Economique
existant

Accès direct depuis
la rue de Piraumont

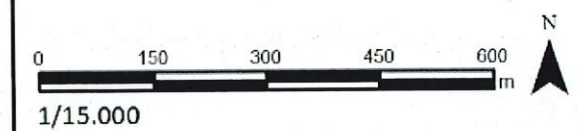
Bordure de la voie
ferrée (futur RER)



Révision du plan de secteur
à Braine-l'Alleud
Dossier de base

LOCALISATION

Périmètre de révision



Source : IGN
2018

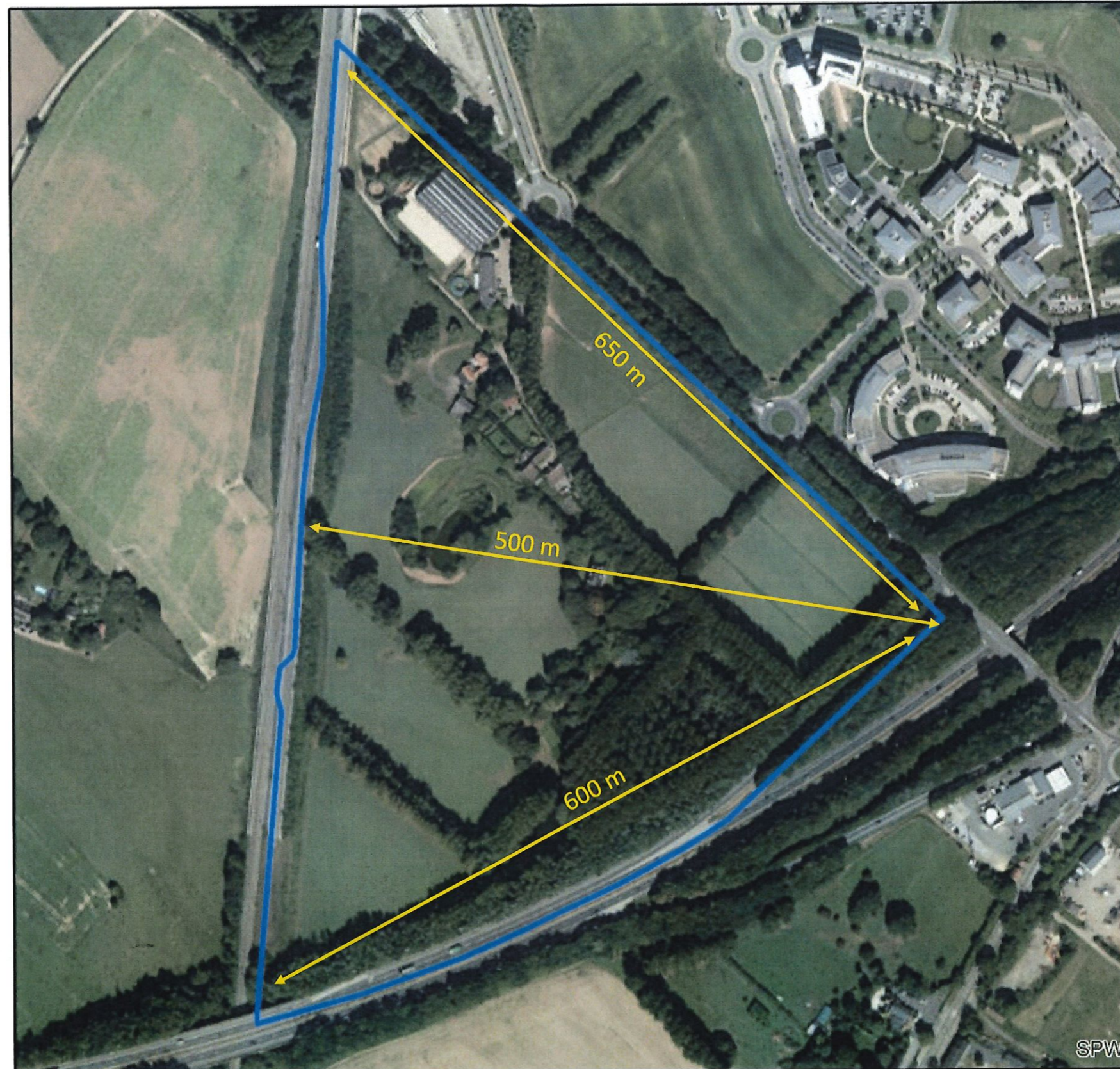
PRÉSENTATION DU PROJET

Localisation

23,8 ha d'extension
au PAE existant

Accès directe
depuis la rue de
Piraumont

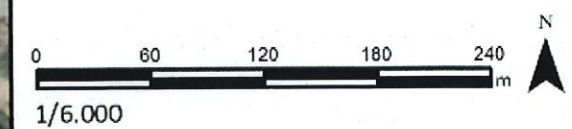
Bordure de la voie
ferrée (futur RER)



Révision du plan de secteur
à Braine-l'Alleud
Dossier de base

VUE AÉRIENNE

 Périmètre de révision



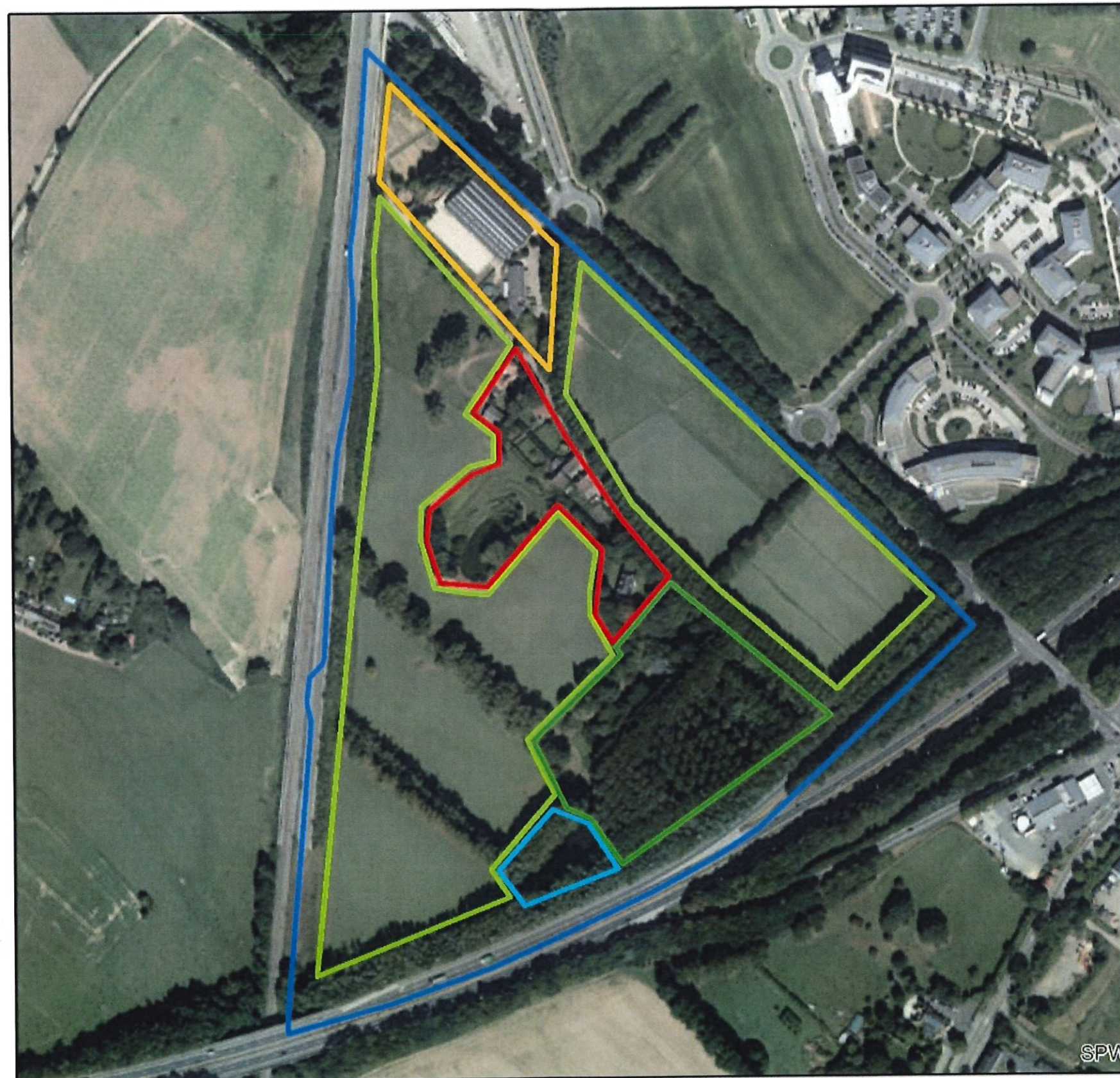
Source : SPW 2016
2018

PRÉSENTATION DU PROJET

Occupation du sol

Usage agricole,
loisir et habitat

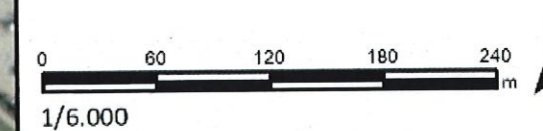
Attenant au PAE



Révision du plan de secteur
à Braine-l'Alleud
Dossier de base

OCCUPATION DU SOL

- Périmètre de révision
- Maisons et jardins
- Centre équestre
- Prairies
- Bois
- Bassin d'orage



Source : SPW
2018

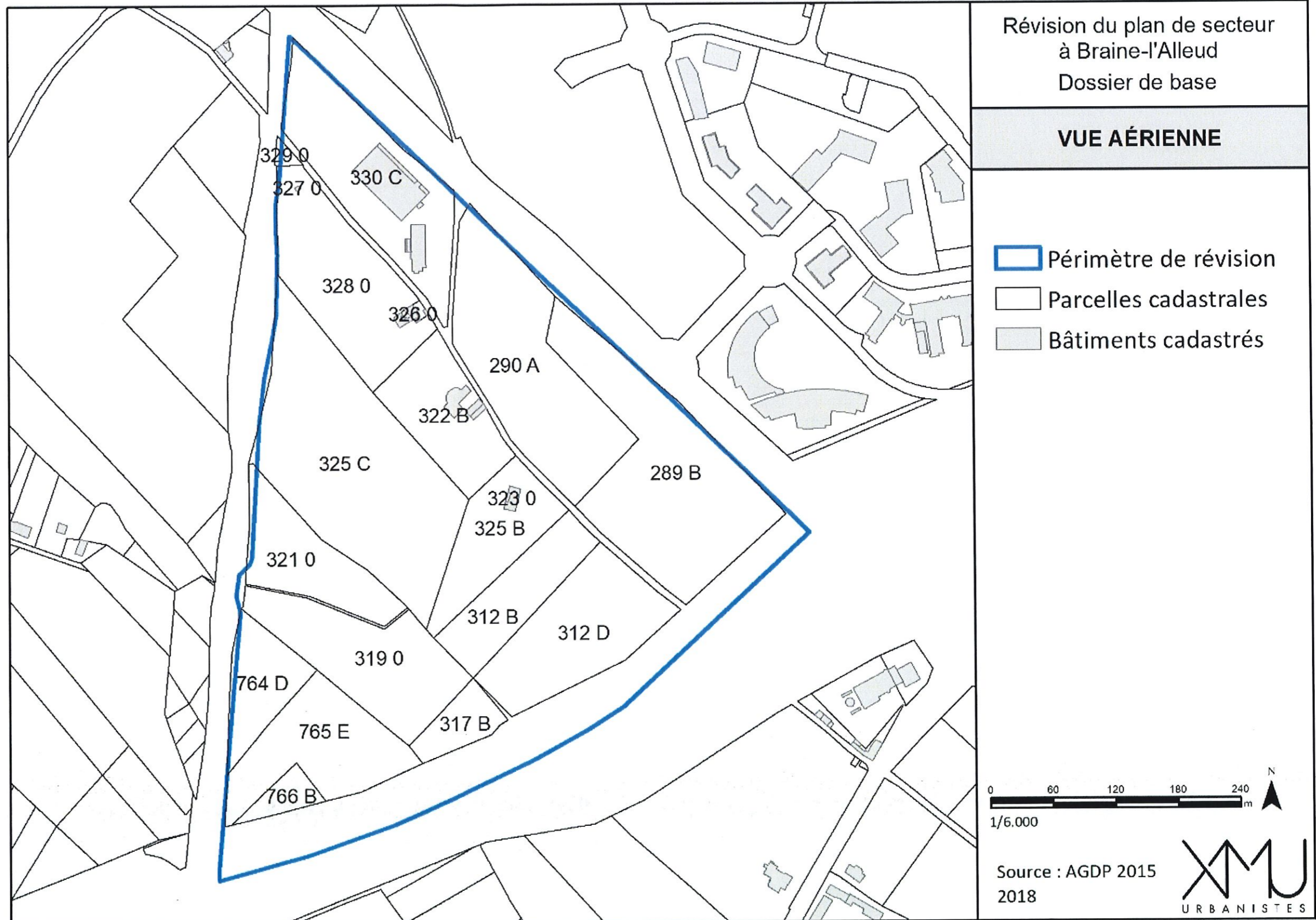
SPW

PRÉSENTATION DU PROJET

Situation cadastrale

19 parcelles concernées

Demandeur propriétaire excepté 326 et 328



PRÉSENTATION DU PROJET

Objectifs et perspectives de la RPS

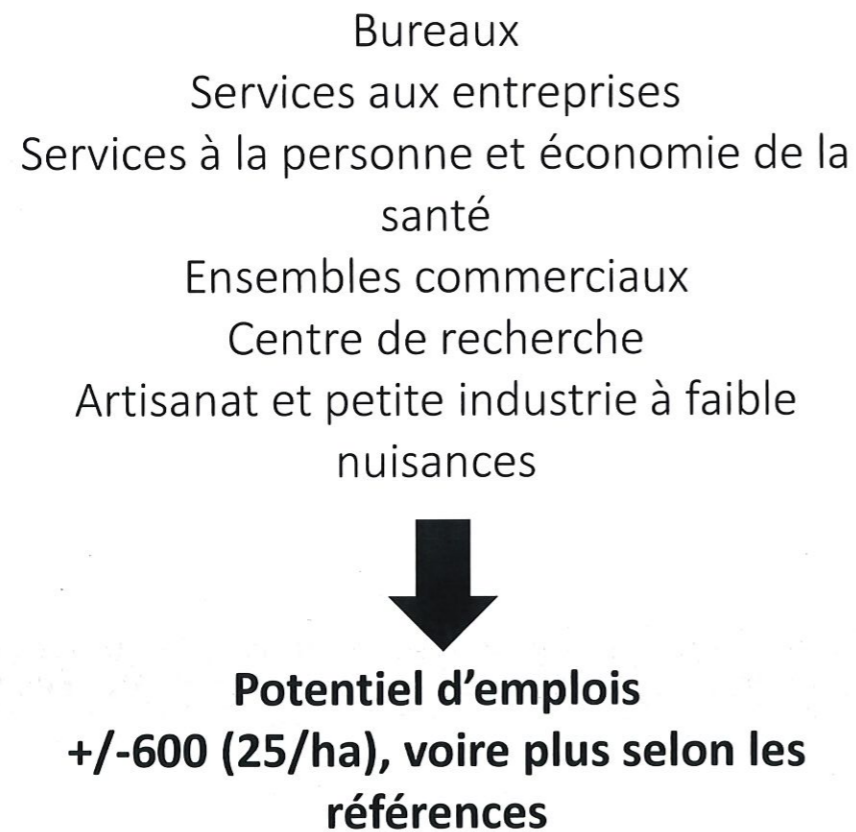
Objectifs

- Créer de la ZAEM pour pallier au manque de terrain à Braine-l'Alleud et dans les environs;
- Assurer la continuité du développement du Parc d'Activité Econmoique « parc de l'Alliance » en anticipant sa saturation.

Perspectives de développement

- CoDT : « Activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie ; les halls de stockage sont admis »

Perspectives de développement



Opportunités locales

Mobilité multimodale
 Aire d'influence Bruxelloise
 Proximité de Braine-l'Alleud et du parc de l'Alliance



Compléter le parc de l'Alliance avec une importante entreprise polarisante

+

Tirer parti de l'accessibilité pour développer le service à la personne et l'économie de la santé

PRÉSENTATION DU PROJET

Justifications

Besoins

- Pénurie de ZAEM en Brabant-Wallon dans 4 à 5 ans (consommation de 15 ha/an);
- Le parc de l'Alliance comprend les dernières parcelles libres à proximité de Braine-l'Alleud.

Opportunités

- Future gare RER « Braine-l'Alliance », structurer son territoire proche, se positionner en relais de Bruxelles;
- Site multimodal disposant d'une bonne visibilité et d'une reconnaissance établie;
- Volonté du Schéma de Développement Communal de réaliser cette modification pour développer l'activité économique.

Compatibilité avec les projets voisins

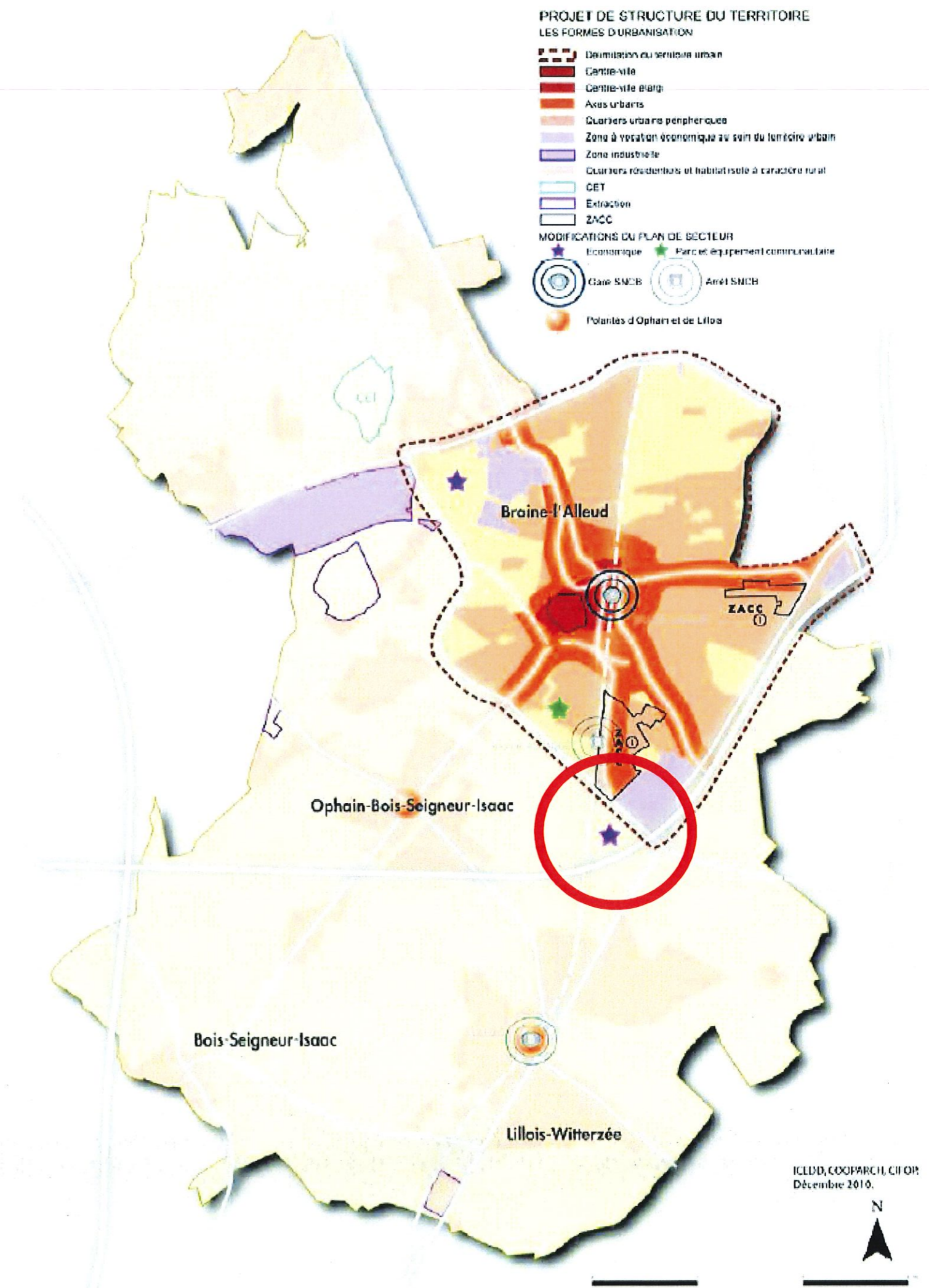
- Projet de nouvelle ZAEM en cours Chaussée de Tubize;
 - Il s'agit d'un gestionnaire public (in BW) avec d'autres critères d'implantation;
 - Le site représenter 25 ha. Il comble la demande en terrains économique pour deux années.
- Les deux projets sont donc davantage complémentaires que concurrents!

PRÉSENTATION DU PROJET

Justifications

Schéma de Développement Communal

- En 2012, le SDC proposait déjà de modifier le plan de secteur pour développer des activités économiques sur le site;
- La commune y manifeste la volonté de « réviser le plan de secteur afin d'inscrire une zone d'activité économique mixte et ce dans la mesure où son objectif consiste à conforter Braine-l'Alleud notamment comme pôle d'emploi en élargissant l'offre foncière à vocation économique. »

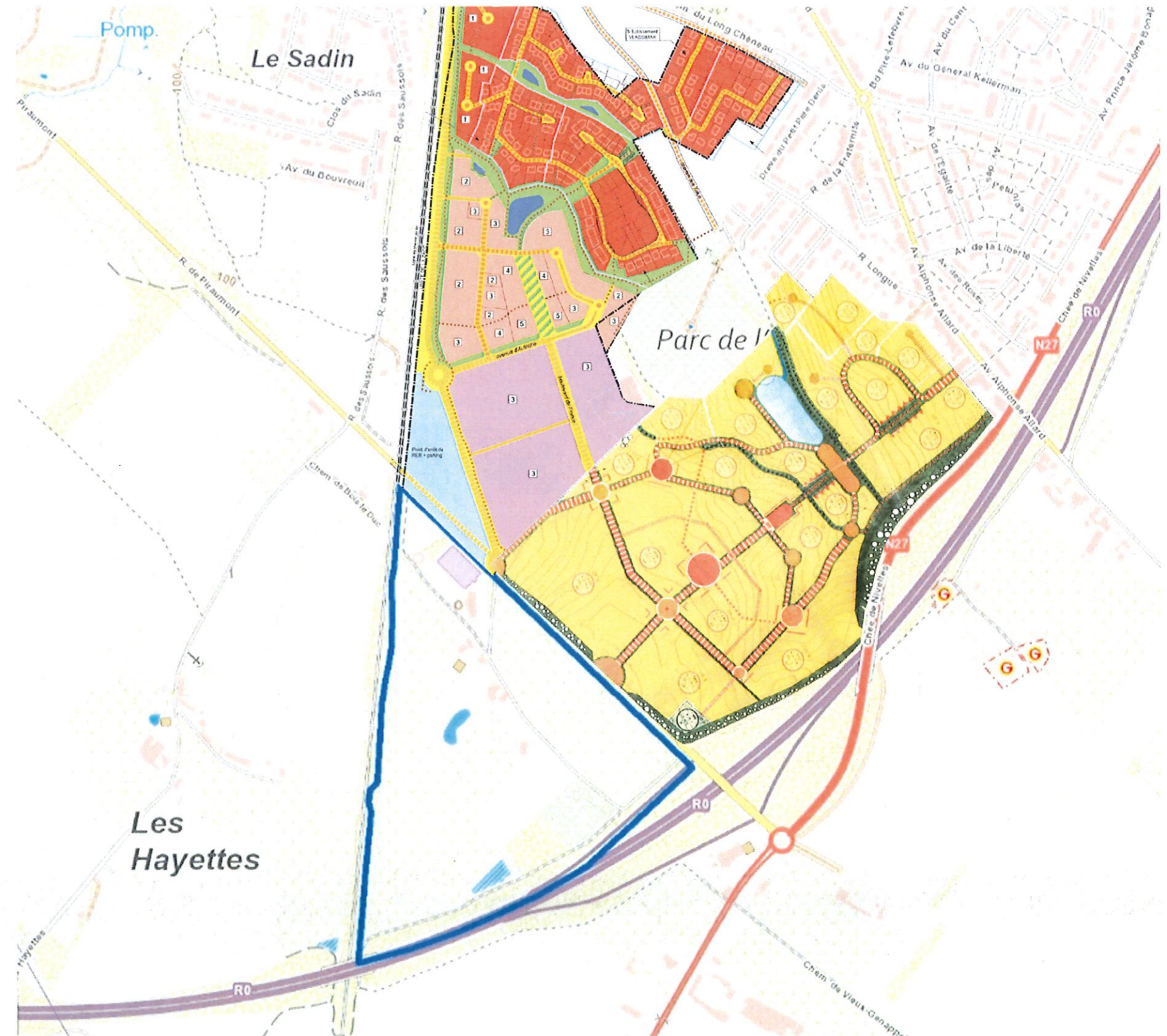


PRÉSENTATION DU PROJET

Justifications

Continuité du parc de l'Alliance

- Le projet complète le parc d'activité existant et les développements à venir, notamment la gare RER
- Continuité logique des Schéma d'Orientation Locaux voisins (2991 et 2011)

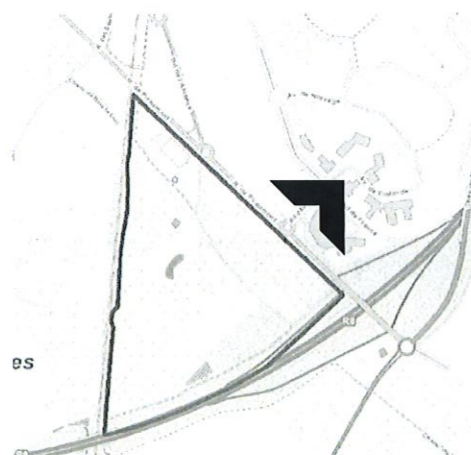


PRÉSENTATION DU PROJET

Justifications

Continuité du parc de l'Alliance

- Le projet complète le parc d'activité existant et les développements à venir, notamment la gare RER
- Continuité logique des Schéma d'Orientation Locaux voisins (2991 et 2011)



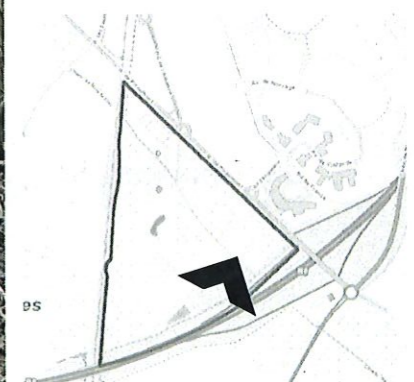
PRÉSENTATION DU PROJET

Justifications

Caractéristiques du site

- Trois barrières « naturelles » qui masquent le site depuis les environs et favorisent son intégration paysagère

Talus de l'autoroute



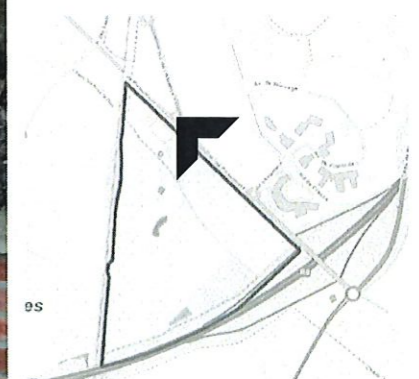
PRÉSENTATION DU PROJET

Justifications

Caractéristiques du site

- Trois barrières « naturelles » qui masquent le site depuis les environs et favorisent son intégration paysagère

Talus de rue de Piraumont



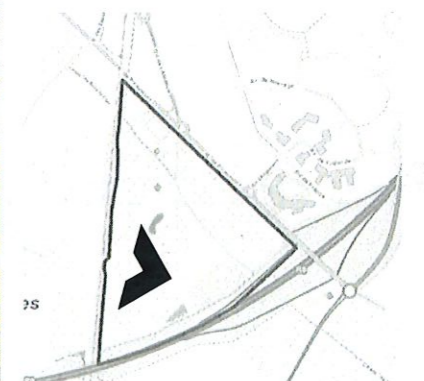
PRÉSENTATION DU PROJET

Justifications

Caractéristiques du site

- Trois barrières « naturelles » qui masquent le site depuis les environs et favorisent son intégration paysagère

Talus de la voie ferrée



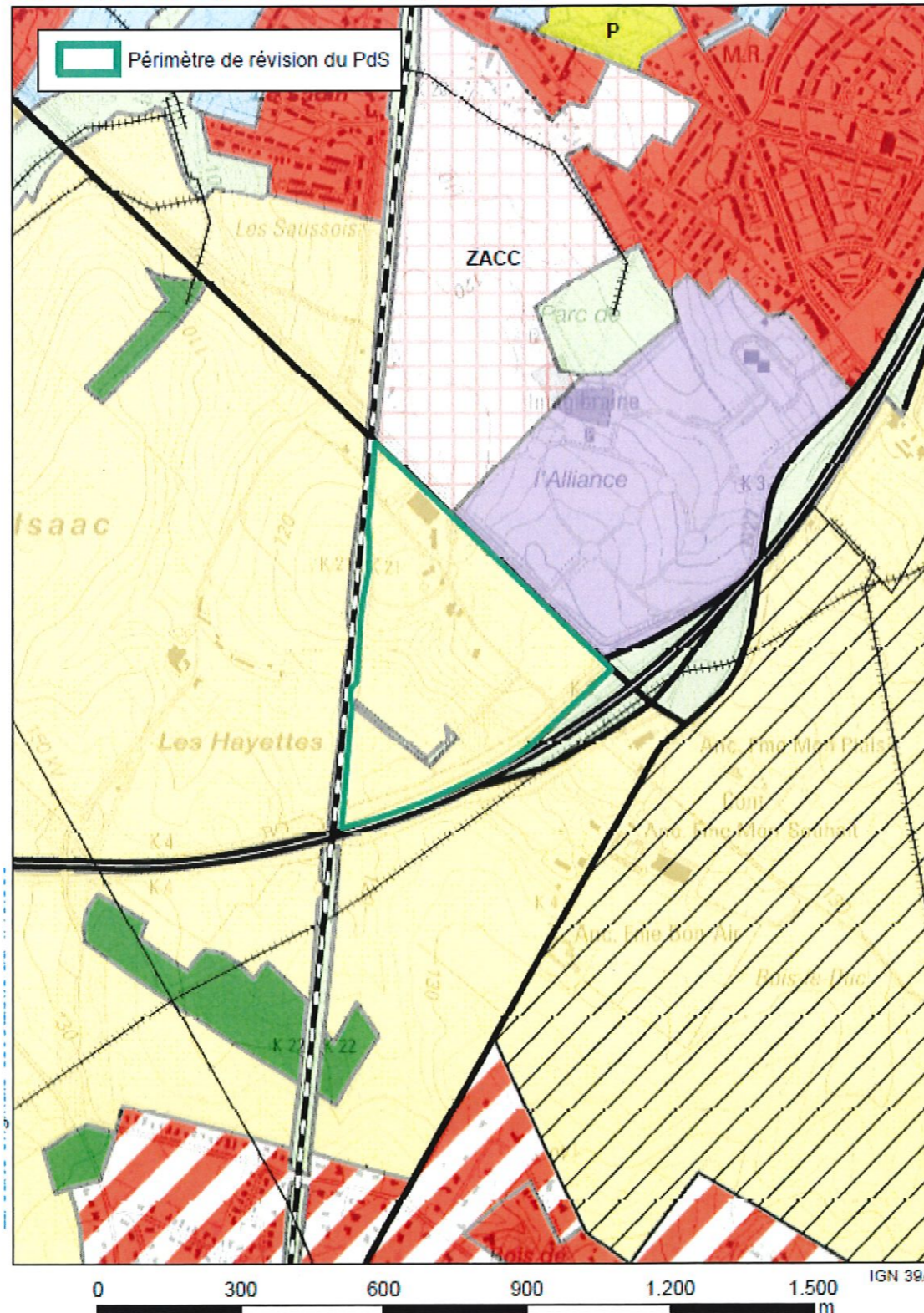
PRÉSENTATION DU PROJET

Modification demandée

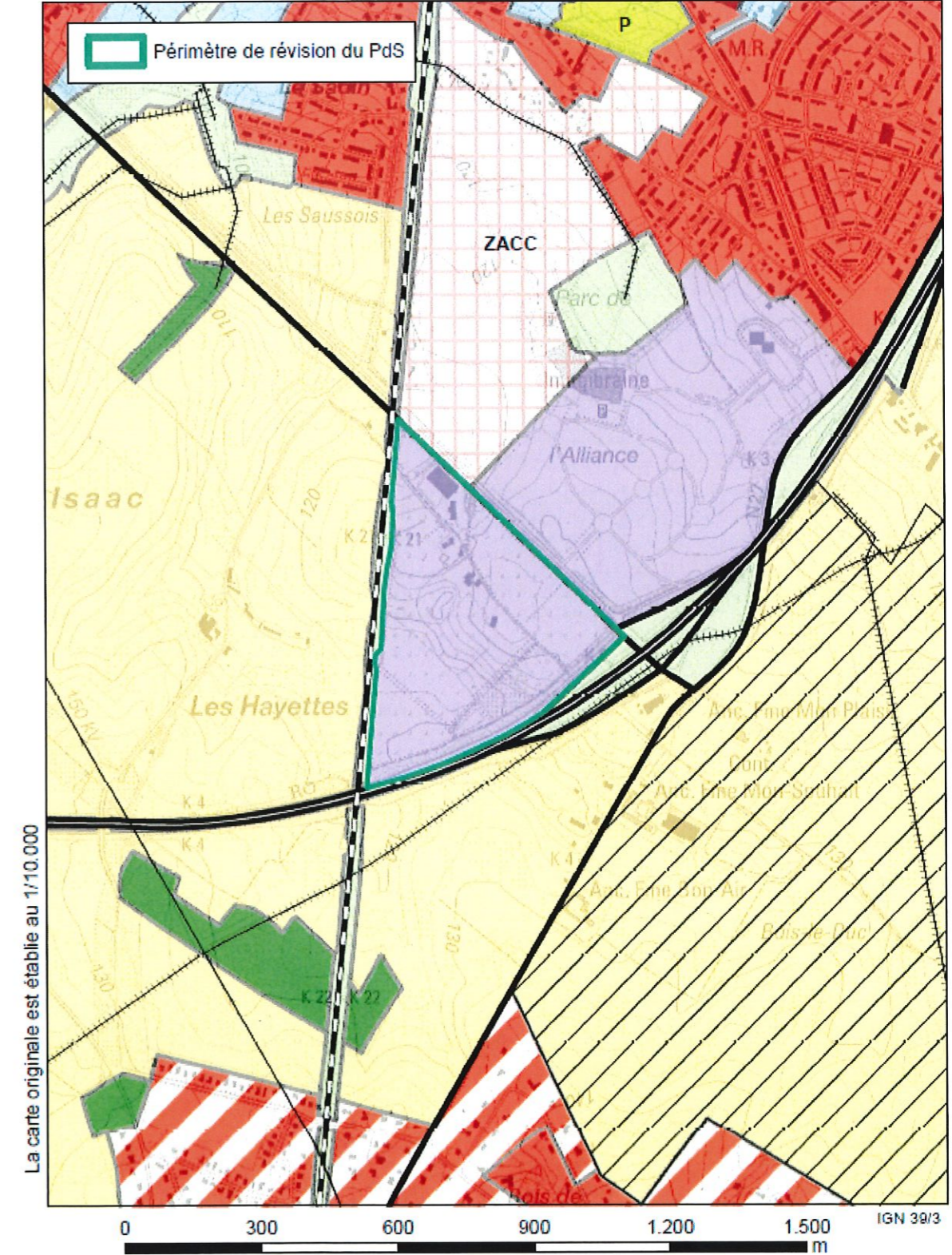
Affectation projetée	Affectation actuelle	Terrains concernés
23,79 ha de zone d'activité économique mixte	23,43 ha de zone agricole 0,36 ha de zone d'espaces verts	Bois et prairies Alignement d'arbres

PLAN DE SECTEUR INITIAL

Ce plan n'a pas de valeur réglementaire et est présenté pour information.



NOUVELLES AFFECTATIONS AU PLAN DE SECTEUR



La carte originale est établie au 1/10.000

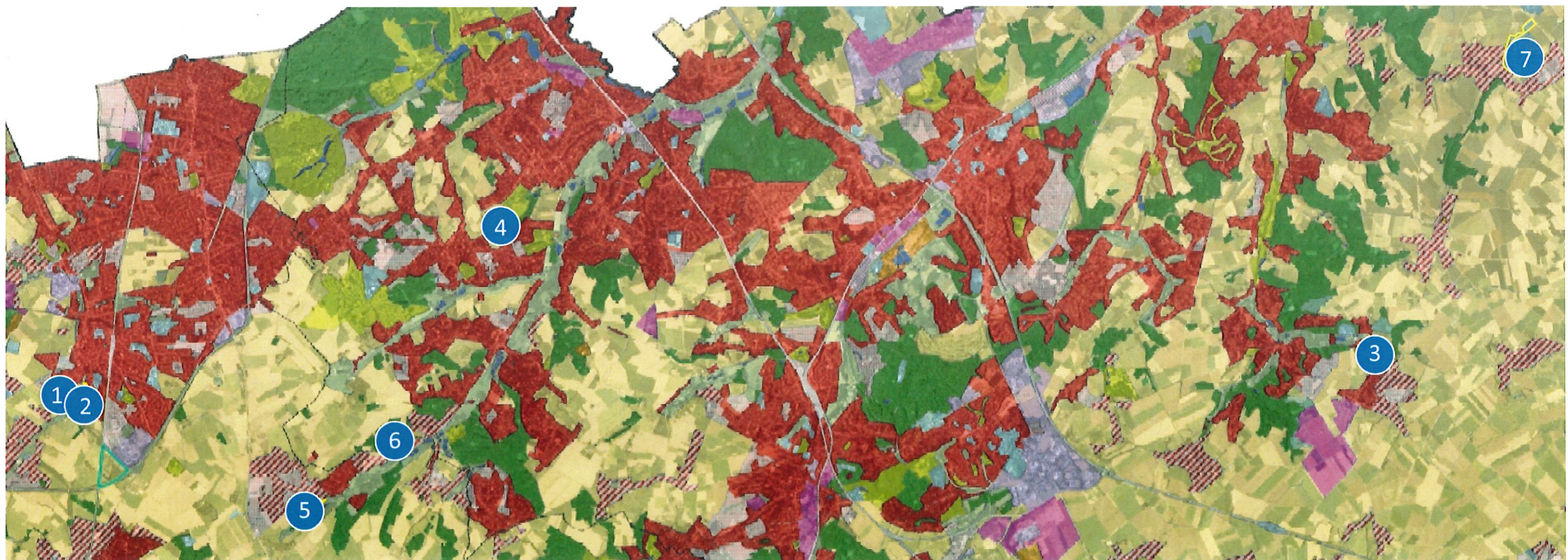
PRÉSENTATION DU PROJET

Propositions de compensations

- Zones urbanisables rendues non-urbanisables pour compenser la nouvelle ZAEM;
- Le dossier propose au Gouvernement une liste de terrains propices comme compensation;
- Le Gouvernement y choisira plusieurs site à compenser (**en surplus**).

Projet d'intérêt régional → compensations à l'échelle régionale

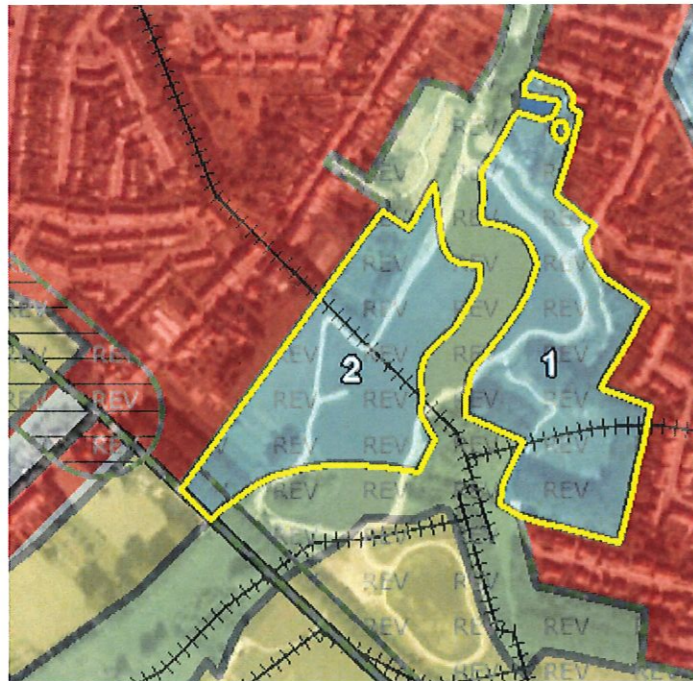
ID	Nom	Surface (ha)	Affectation actuelle	Affectation projetée
1	Parc du Paradis 1	6,28	Services publics et équipements communautaires	Parc
2	Parc du Paradis 2	5,71	Services publics et équipements communautaires	Parc
3	Bois Champtaine	4,21	Services publics et équipements communautaires	Espaces verts
4	Bois d'Odrimont	2,23	Services publics et équipements communautaires	Forêt
5	ZACC Plancenot-Sud	8,94	Aménagement communal concerté	Espaces verts
6	Sablère d'Anogrune	3,87	Dépendance d'extraction	Agricole / Espaces verts
7	Bois de la Chise	26,97	Services publics et équipements communautaires	Forêt



PRÉSENTATION DU PROJET

Propositions de compensations

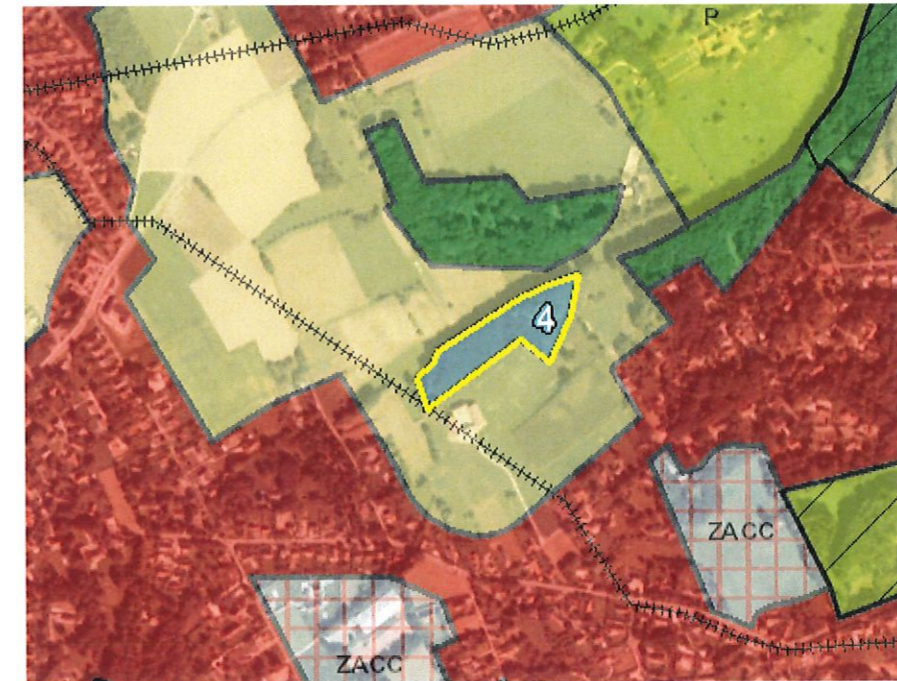
Parc du paradis
Braine-l'Alleud
12 ha



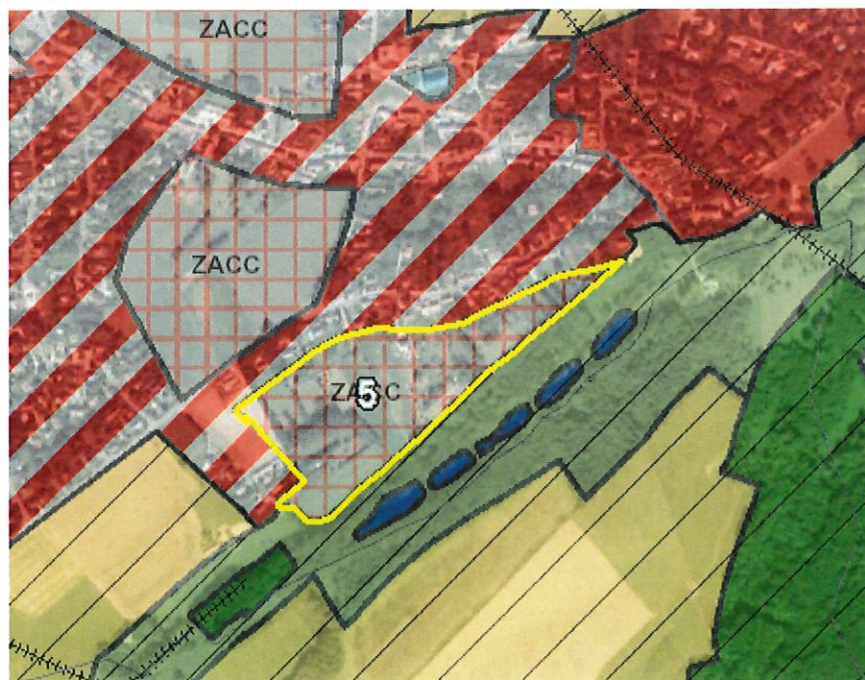
Bois de Champtaine
Chaumont-Gistoux
4,21 ha



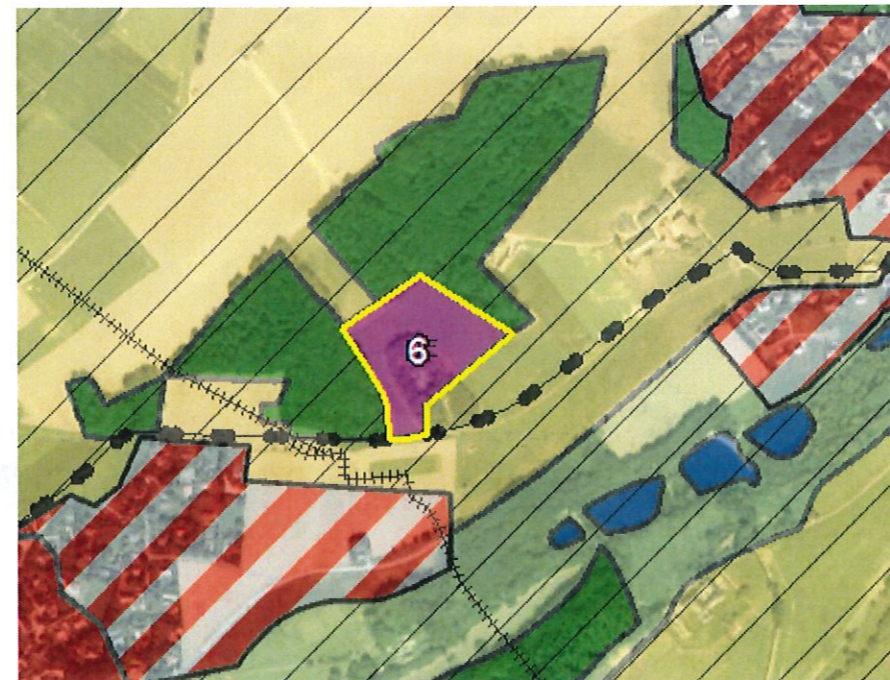
Bois d'Odrimont
Ohain
2,23 ha



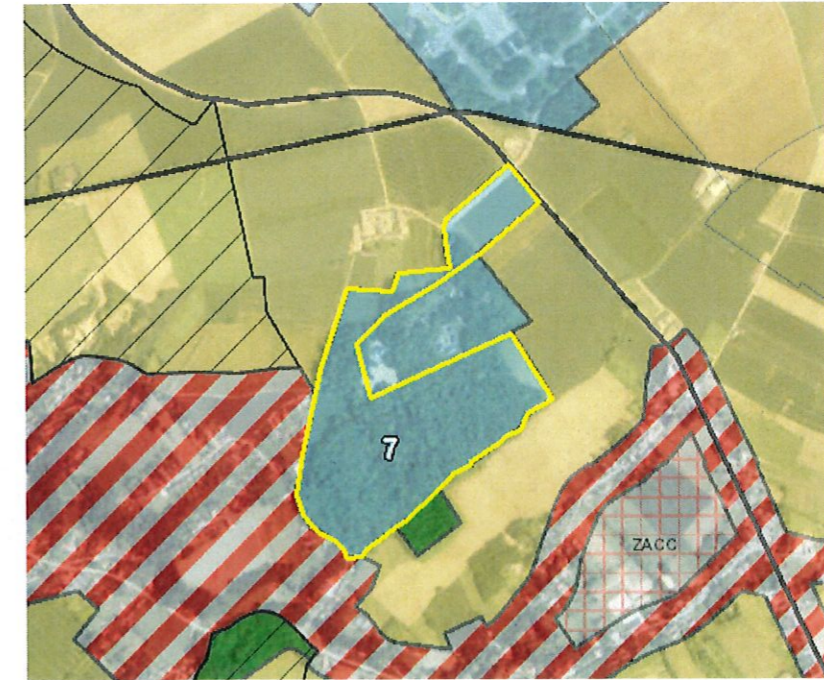
ZACC Plancenot Sud
Plancenot
8,94 ha



Sablère d'Anogrune
Plancenot
3,87 ha



Bois de la Chise
Piétrebais
26,97 ha



QUESTIONS / RÉPONSES

L'ensemble de l'équipe est disponible pour répondre à vos questions

En plus des échanges d'aujourd'hui, chaque question devrait être envoyée par courrier à l'adresse suivante :

Collège communal de Braine-l'Alleud
Avenue du 21 juillet, 1
1420 Braine-l'Alleud

Délai : 15 jours suspendu entre le 24/12 et le 01/01/2019
→ Dernier délai le 11/01/2019

Merci pour votre attention.



Coworking SEED.

Rue pépin 17, 5000 NAMUR

+32 81 513 522

info@xm-u.eu

www.xm-u.eu