

Intérêts Brainois  
c/o Olivier Vanham  
Clos des Epinoches, 13  
1420 Braine-l'Alleud

Braine-l'Alleud, le 5 juin 2019

Concerne : Demande de BUILDINGNEST SA C/O Monsieur SYENAVE David et Monsieur FRUY Nicolas en vue d'obtenir un permis intégré sur un bien sis rue Ste Anne/rue du Serment/rue Jules Hans à 1420 Braine-l'Alleud (cadastré 4e division, BRAINE-L'ALLEUD 4, section E, n° 954 - 953 - 952 - 950 - 949 - 948 - 951 ).

Monsieur le Bourgmestre,

Après avoir examiné attentivement le dossier sous rubrique, veuillez trouver ci-dessous nos remarques et observations.

Une remarque générale, il est impossible d'identifier avec précision les différences entre le projet soumis actuellement à l'enquête publique et celui soumis il y a quelques mois. Le seul élément que nous avons pu relever est la variation de certaines unités entre les deux projets : 98 appartements au lieu de 93, 2 établissements HoReCa au lieu d'1 seul et enfin 2 commerces au lieu de 7.

Il est regrettable que les modifications entre les deux projets ne soient pas identifiées de façon claire afin de pouvoir appréhender au mieux ce deuxième projet.

Pour le reste, les remarques exprimées dans notre courrier début octobre restent donc en grande partie d'actualité.

Ainsi, comme nous l'avons déjà exprimé, nous soutenons le projet d'implantation d'un immeuble à appartements à cet endroit.

**Mais :**

- les gabarits sont globalement disproportionnés. Ceux-ci ne s'intègrent pas dans le bâti existant.

Plus particulièrement, le Bloc B en front de voirie (rue du Serment et rue Jules Hans) nous semble peu cohérent.

Pourtant le Schéma de structure communal mentionne : « *Les caractéristiques du bâti dans les secteurs à projets sont les suivantes : ....Les gabarits sont obligatoirement en cohérence avec les constructions en mitoyenneté ou en vis-à-vis à l'exception des constructions phares dont l'objectif consiste justement à se détacher de l'environnement construit...* ».

Pour ce qui concerne la rue Jules Hans, le principe de la cohérence du gabarit avec les constructions en vis-à-vis n'est pas respecté.

Nous défendons le fait que le projet soit diminué au minimum d'un étage afin de mieux intégrer celui-ci dans le bâti existant.

- Le demandeur souligne que le projet déroge au Schéma de Structure Communal (SSC) par le fait que site de l'ancien lycée royal (parcelle n° E 954) fait partie des « secteurs à projets » définis au SSC. Or, un secteur à projets ne signifie pas que l'on puisse faire n'importe quoi en termes de densité.

- L'entrée vers les parkings privés et publics se fait exclusivement via la rue Jules Hans. Vu la pauvreté architecturale du projet du côté de la rue Jules Hans, ce choix d'accès vers les parkings renforce ce sentiment de sacrifier la rue Jules Hans. Nous demandons de repenser l'approche architecturale du côté de la rue Jules Hans et l'examen d'alternatives pour l'accès vers les parkings.

Nous pouvons également soutenir le principe d'une implantation d'une grande surface commerciale dans le centre-ville.

**Mais :**

- le dossier est insuffisamment documenté quant au choix d'implanter à cet endroit une grande surface alimentaire, c'est-à-dire à proximité immédiate du Carrefour Market situé entre la rue Cloquet et la rue de la Goëtte. Cela ne va-t-il pas simplement créer une concurrence qui sera fatale à l'une ou l'autre de ces grandes surfaces ?

Nous avons du mal à comprendre.

- Si nous pouvons soutenir l'implantation d'un centre commercial dans le centre-ville, nous estimons que cela doit être fait de façon cohérente c'est-à-dire dans le cadre d'une politique globale de redynamisation de l'ensemble du centre-ville. Or, le projet présenté ici ne concerne que l'ancien lycée et le parking de la Cure situé en face. Cela nous semble incomplet. Nous considérons que l'intégration d'un centre commercial doit s'ouvrir sur les commerces existants, de façon à ce que les clients attirés par les nouvelles enseignes passent naturellement par le centre-ville. Cette réflexion est manquante actuellement. Cela est d'autant plus marqué côté rue Jules Hans qui ne bénéficie en aucun cas des bénéfices du projet. Bien au contraire, la rue subit toutes les nuisances automobiles du projet.

Dernier élément, nous sommes surpris voire inquiet que la pénétrante qui reliera la Chaussée de Tubize au centre-ville via l'arrière de l'hôpital soit à ce point occultée dans la Notice d'évaluation des incidences sur l'environnement.

Pourtant, lorsque la pénétrante sera mise en œuvre, le projet Bellecour sera impacté par le flux de véhicules qui remontera vers le plateau de la gare en empruntant la rue de la Goëtte, la rue des Fossés et enfin la rue Jules Hans.

En page 101, la Notice mentionne au point C qu'une voirie locale a une capacité théorique de 600 EVP/h.

Or, les comptages de la page 54 (figure 42) font état de 360 véhicules par heure (en heure de pointe mais en période de congés scolaires !) dans la rue Jules Hans.

Le flux supplémentaire dû à la future pénétrante ne va-t-il pas nous faire approcher dangereusement de cette limite de 600 EVP/h ? Une limite de capacité qui pourrait également être franchie par le cumul du flux actuel avec celui du projet Bellecour et surtout celui de la future pénétrante.

Une étude approfondie nous semble absolument nécessaire afin d'éviter pendant les heures de pointes ou le samedi une paralysie d'une voirie-clé dans le centre-ville.

En vous remerciant pour l'attention que vous porterez à ce courrier, veuillez recevoir, Monsieur le Bourgmestre, nos salutations distinguées.

Pour les Intérêts Brainois,



Olivier Vanham

Conseiller communal