



ÉTUDE PROSPECTIVE DE CORBAIS, NATIONALE 4
COMPLEMENT D'ÉTUDE

Octobre 2016

Commune de Mont-Saint-Guibert



CREAT

Centre de recherches et d'études pour l'action territoriale - UCL

Place du Levant, 1 - B-1348 Louvain-la-Neuve

Tél : +32(0)10 47.21.27 - Fax : +32(0)10 47.87.13 –

Courriel: CREAT-UCL@uclouvain.be

URL : www.creat-uclouvain.be

TABLE DES MATIÈRES

| | |
|---|-----------|
| INTRODUCTION | 1 |
| 1. DENSITÉS ET COMPOSITION URBANISTIQUE | 2 |
| 1.1. Les différentes alternatives de densification d'un tissu bâti | 2 |
| 1.1.1. Les objectifs de densification préconisés dans l'étude prospective | 2 |
| 1.1.2. la mobilisation des réserves foncières existantes | 3 |
| 1.1.3. La restructuration du tissu existant | 6 |
| 1.2 Quelle marge de manœuvre pour la commune ? | 10 |
| 1.2.1. Avantages et inconvénients des hypothèses de densification | 10 |
| 1.2.2. Le cas particulier des terrains couverts par un permis de lotir | 10 |
| 1.2.3. Quelles densités souhaitables ? | 11 |
| 1.3 Où et comment densifier à Corbais ? | 12 |
| 1.3.1. Quelle(s) typologie(s) de logement promouvoir ? | 12 |
| 1.3.2. Quelle(s) forme(s) urbaine(s) promouvoir ? | 15 |
| 1.4 Recommandations | 22 |
| 2. PROGRAMMATION D'UNE MAISON DE VILLAGE | 25 |
| 2.1 Introduction : objet de la demande | 25 |
| 2.2. Les enjeux liés à l'implantation d'un équipement collectif | 26 |
| 2.2.1. Identification des problématiques à aborder | 26 |
| 2.2.2. Analyse des sites pressentis | 28 |
| 3. REQUALIFICATION DU RÉSEAU DES VOIES TERRESTRES | 40 |
| 3.1. Enjeux | 40 |
| 3.1.1. Les voies carrossables | 40 |
| 3.1.2. Les voies agricoles et les sentiers | 41 |
| 3.2. Propositions | 41 |
| 3.2.1. La N4 | 41 |
| 3.2.2. Le réseau viaire automobile communal | 46 |
| CONCLUSION | 47 |



Table des matières

1.1. Les différentes alternatives de densification d'un tissu bâti



INTRODUCTION

Contexte et objet du complément d'étude

En 2009, la Commune de Mont-Saint-Guibert lançait une étude prospective sur le devenir de Corbais, un noyau villageois situé sur les franges Est du territoire communal. Les autorités poursuivaient ainsi la démarche entreprise quelques années auparavant sur le centre de Mont-Saint-Guibert.

L'analyse prospective du village de Corbais a abouti en 2010 à la proposition de quatre scénarios de développement. L'un d'entre eux, repris sous la dénomination de « Corbais, village clé de la commune » a suscité l'adhésion des autorités qui souhaitent donner à cette stratégie de développement une dimension plus opérationnelle.

Le présent rapport – intitulé complément d'étude - vise donc à préciser les orientations proposées dans le rapport de 2010 et ainsi préciser l'outil d'aide à la décision sur lequel la Commune pourra s'appuyer dans le cadre de questionnements plus concrets liés au développement du village et à la manière de l'urbaniser.

Il s'agit plus particulièrement **d'approfondir trois aspects** : la densification du tissu villageois en termes de composition urbanistique, la programmation d'un équipement collectif et la requalification du réseau des voies terrestres.

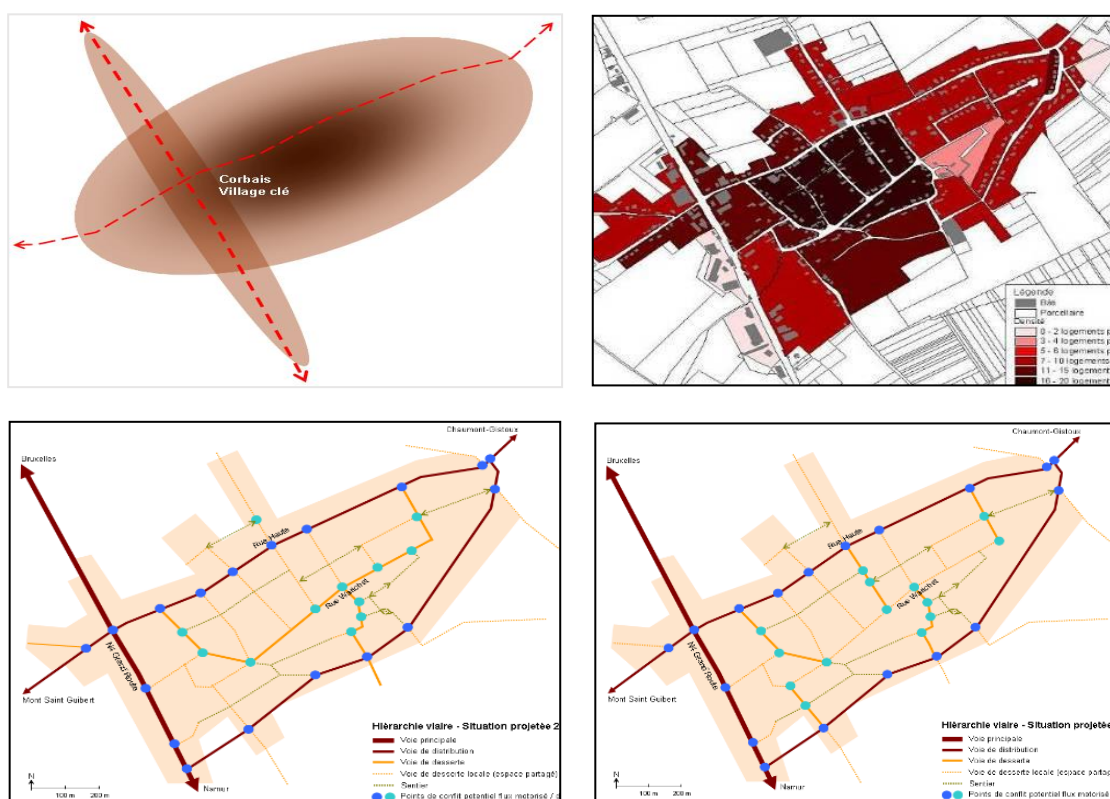
1. Le scénario retenu dans le cadre de l'étude prospective de 2010 fixait des **objectifs quantitatifs en termes de densité** qui doivent pour l'heure être traduits de manière plus fine et opérationnelle. La finalité du complément d'étude est de fournir des propositions et recommandations qui permettront aux autorités communales d'appréhender de manière plus concrète les actions envisageables pour amener à une densification acceptable et raisonnée du cœur villageois de Corbais.
2. La deuxième partie du rapport posera la question de l'implantation d'un **équipement collectif**. Il s'agira d'estimer l'opportunité d'un tel projet, au regard des possibilités de localisation, en fonction de son accessibilité et de ses impacts sur le milieu environnant.
3. La **requalification du réseau des voies terrestres** telle que proposée dans l'étude prospective initiale sera précisée au regard des objectifs attendus dans la troisième partie du présent document.

1. DENSITÉS ET COMPOSITION URBANISTIQUE

1.1. LES DIFFÉRENTES ALTERNATIVES DE DENSIFICATION D'UN TISSU BÂTI

1.1.1. LES OBJECTIFS DE DENSIFICATION PRÉCONISÉS DANS L'ÉTUDE PROSPECTIVE

Le scénario retenu de l'étude de 2010, validé par le Collège, visait l'intégration de la N4 et du village.



On y préconisait a priori une densité de l'ordre de 15 à 20 logements à l'hectare au cœur du village et de 10 à 15 logements à l'hectare en bordure de celui-ci. Des réflexions sur la manière d'organiser le trafic avaient également été réalisées (dédouement de la desserte du village, avec bouclage et culs-de-sacs internes, avec sentiers et pistes cyclables).

Un tel scénario devait permettre d'ajouter quelque **200 à 250 logements supplémentaires** dans le village, soit une croissance moyenne, permettant de garder un équilibre démographique entre les trois localités de l'entité.

L'analyse de la densité résidentielle a permis d'établir un focus sur la situation actuelle où, globalement, le cœur de village apparaît sensiblement plus dense que sa périphérie immédiate.

Quelques îlots périphériques se hissent néanmoins à des densités supérieures. Ceci s'explique dans certains cas par le recours à des typologies de logements collectifs qui augmentent le nombre de logements à la parcelle (le long de la N4). Dans d'autres cas, cela résulte d'un découpage parcellaire plus important qui génère des terrains de plus petites tailles (chemin Saint Pierre).

Le scénario de densification choisi dans l'étude prospective vise à renforcer le village dans une logique de reconcentration de l'urbanisation en son centre. Le développement résidentiel du sud du village le long d'un axe prolongeant le chemin Saint Pierre jusqu'à la N4 est également envisagé.

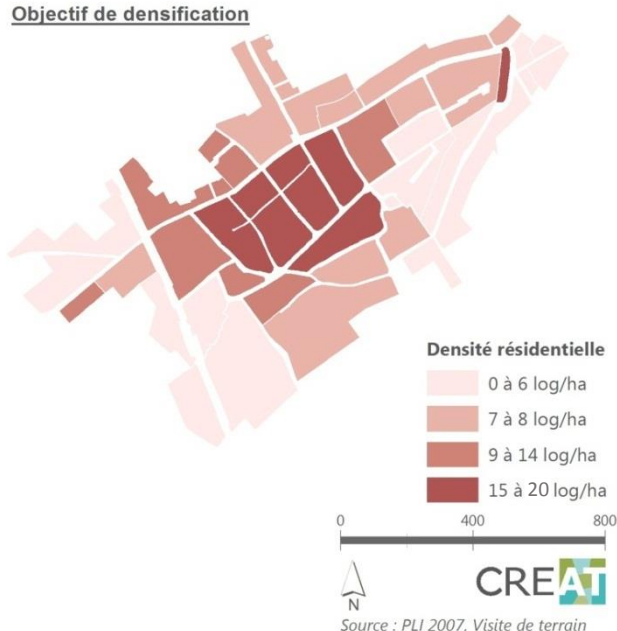
Par ailleurs, il y avait lieu dans le cadre de ce scénario de respecter l'équilibre démographique des différentes entités de la commune de Mont-Saint-Guibert. Dès lors, l'accroissement du nombre de logements était à limiter à 200 voire 250 unités supplémentaires.

La suite du chapitre visera, dans un premier temps, à définir les différentes pistes envisageables en vue de densifier le tissu, leurs avantages et inconvénients ; puis, dans un deuxième temps, à fournir quelques recommandations sur les typologies bâties à promouvoir et enfin, dans un dernier temps, à identifier les terrains clés à mobiliser.

Situation existante



Objectif de densification



1.1.2. LA MOBILISATION DES RÉSERVES FONCIÈRES EXISTANTES

Un premier exercice vise à quantifier ce qu'induiraient les objectifs de densification comme indiqué dans le scénario retenu. Il s'agit de pouvoir chiffrer de manière plus fine la densité à mettre en œuvre en fonction des réserves foncières encore existantes d'une part et des objectifs de densification de chaque partie du village d'autre part. Le raisonnement est donc le suivant : comment construire 200 à 250 logements supplémentaires à Corbais au départ du potentiel foncier disponible, c'est-à-dire des terrains non encore construits. Cet exercice constitue une approche urbanistique de la densification, à partir du constat des terrains disponibles et de leur contexte.

Cette manière de densifier n'est évidemment pas la seule : la division de la trame bâtie existante et des parcelles déjà bâties, la subdivision du logements et la reconstruction constituent d'autres pistes qui seront développées

ultérieurement.

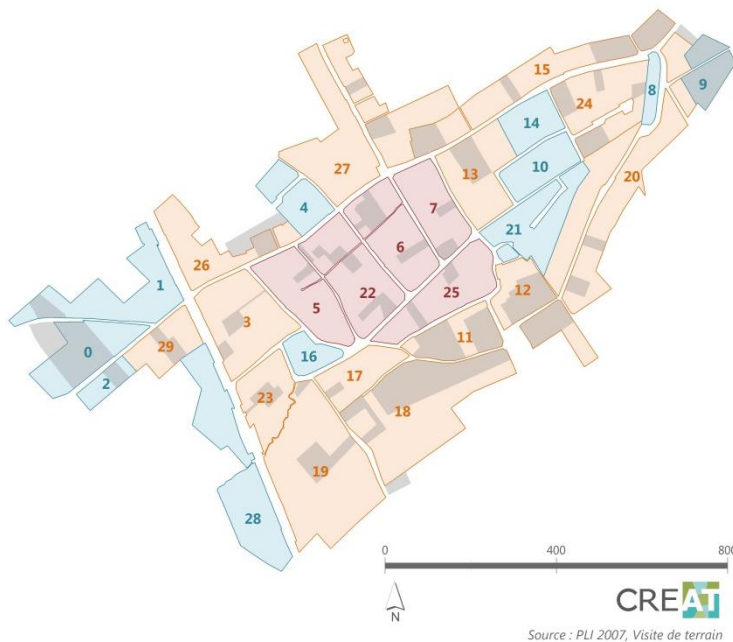
Cette première approche permettra néanmoins dans un premier temps de repositionner la question de la densité dans le cadre d'une demande de permis par un propriétaire ou un promoteur. Soulignons qu'il s'agit bien là d'un exercice de style visant à appliquer les principes du scénario prospectif « village clé » retenu par la Commune ; il ne sert donc qu'à orienter les choix de l'autorité communale et non à la déterminer. L'exercice est aussi une approche urbanistique de la densification, tentant en fonction des espaces libres, de voir quels îlots pourraient accueillir ces logements.

Note méthodologique

Afin de pouvoir quantifier la densité à mettre en œuvre au niveau de l'îlot, nous reprendrons les travaux effectués dans le cadre de l'étude stratégique de 2009. Les objectifs de densification - illustrés dans le schéma au point précédent - définissent une fourchette (objectif bas, objectif haut) de densité à atteindre et donc le nombre de logements supplémentaires à programmer sur chaque îlot.

En confrontant ce nombre de logements à programmer avec le potentiel foncier encore disponible sur chaque îlot, il est possible de dégager des chiffres sur le type de densité à promouvoir à Corbais pour les nouveaux permis octroyés par la Commune.

Le schéma ci-après présente le découpage par îlots. Les îlots bleus correspondent aux sites déjà saturés aujourd'hui, occupés par d'autres fonctions ou déjà construits. Le potentiel foncier y est nul.



Le potentiel foncier recensé sur le village de Corbais¹, s'élève à environ 15,8 ha sur les 77 ha que compte le village en zone d'habitat à caractère rural. L'implantation de 200 à 250 unités de logements supplémentaires correspondrait dans un calcul global à des projets dont la densité moyenne serait située entre 12 et 15 log/ha. Le tissu actuel au niveau du village présente une densité de l'ordre de 7 à 8 log/ha.

¹ Relevé de terrain, 3 janvier 2013. – En 2016, il peut être estimé à 13 ha.

Le tableau ci-après montre les résultats chiffrés de l'exercice, îlot par îlot, pour deux hypothèses de densité. En fonction du nombre fictif de logements « injectés » dans chaque îlot, les densités théoriques sont variables et atteignent dans certains cas des valeurs importantes.

| Ilot | Potentiel foncier (ha) | Objectif bas | | Objectif haut | |
|-----------------------|------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | log à programmer | Densité (log/ha) | log à programmer | Densité (log/ha) |
| n°5 | 0,1 | 3 | 30 | 7 | 70 |
| n°6 | 0,6 | 19 | 32 | 23 | 40 |
| n°7 | 0,3 | 13 | 51 | 16 | 63 |
| n°22 | 0,6 | 18 | 31 | 23 | 39 |
| n°25 | 0,3 | 18 | 69 | 22 | 87 |
| Total groupe 1 | 1,8 | 71 | 40 | 92 | 51 |
| n°3 | 0,3 | 10 | 32 | 13 | 40 |
| n°11 | 1,3 | 9 | 7 | 11 | 8 |
| n°12 | 0,9 | 4 | 5 | 5 | 6 |
| n°13 | 0,6 | 4 | 7 | 5 | 9 |
| n°15 | 1,1 | 5 | 4 | 7 | 6 |
| n°17 | 0,1 | 4 | 42 | 5 | 52 |
| n°18 | 2,4 | 25 | 10 | 33 | 14 |
| n°19 | 0,7 | 13 | 19 | 16 | 24 |
| n°20 | 1,0 | 5 | 5 | 6 | 6 |
| n°23 | 0,3 | 4 | 15 | 5 | 19 |
| n°24 | 0,8 | 3 | 4 | 4 | 5 |
| n°26 | 0,2 | 3 | 10 | 3 | 13 |
| n°27 | 0,4 | 8 | 22 | 11 | 30 |
| n°29 | 0,3 | 6 | 19 | 7 | 23 |
| Total groupe 2 | 10,5 | 102 | 10 | 132 | 13 |
| Total groupe 3 | 3,1 | 0 | | 0 | |

Ce premier tableau montre des objectifs fortement différenciés si on se place à l'échelle de l'îlot, mais qui peuvent être nuancés si l'on regroupe des îlots voisins inscrits dans une même logique de structuration / restructuration.

Sur l'îlot n°25 par exemple, la disponibilité foncière étant très faible, l'objectif de densité pour la construction de logements neufs frôle les 90 log/ha. Ce chiffre très théorique doit être fortement replacé dans son contexte qui s'équilibre entre 38 et 48 log/ha si l'on regroupe ensemble les îlots constituant le cœur villageois à restructurer.

Dans le tableau réalisé ci-dessus :

- le groupe 1 correspond au cœur villageois dont la restructuration par la densification apparaît comme un enjeu crucial ;
- le groupe 2 reprend la « périphérie villageoise » dont l'enjeu de densification n'est pas prégnant ;
- le groupe 3 fait référence aux îlots déjà saturés et/ou sur lesquels aucune production de logements n'est programmée.

Dans ce premier scénario de densification – qui vise à augmenter la densité sur les réserves foncières disponibles - l'exercice nous amènerait à devoir accueillir la construction de projets oscillant entre 42 et 52 log/ha en cœur villageois ; 10 et 13 log/ha dans la « périphérie ».

Cela peut paraître important, mais le tissu bâti corbaisien recèle déjà de nombreux projets plus ou moins récents

pouvant illustrer ces chiffres et qui peuvent selon le cas bien s'intégrer.

Ainsi par exemple, on mentionnera le bâtiment de logements collectifs localisé rue Warichet, qui malgré une densité de logements fortement élevée - 61 log/ha - s'intègre pourtant particulièrement bien en terme de composition et de gabarit dans son environnement bâti.

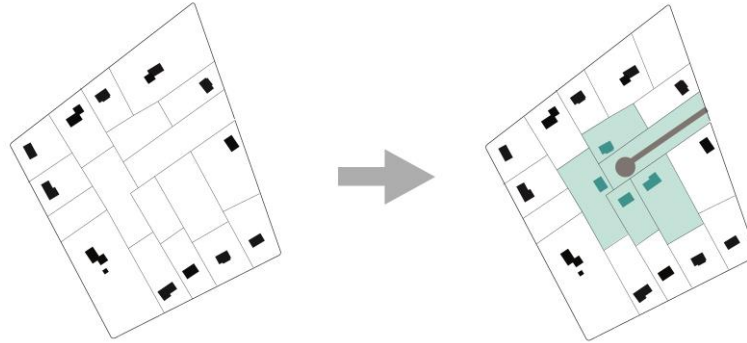


La question est toutefois de s'interroger sur une généralisation de cette densité importante sur le chiffre global de logements nouveaux et les impacts que cet accroissement démographique pourra présenter, par exemple en termes de mobilité.

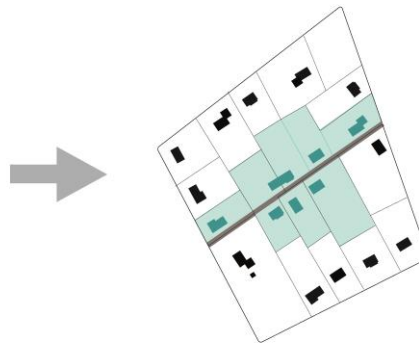
1.1.3. LA RESTRUCTURATION DU TISSU EXISTANT

Outre la mobilisation des réserves foncières, la densification d'un tissu peut se réaliser à travers la restructuration du tissu déjà bâti. Pouvant être le fruit d'une densification spontanée ou liée à une intervention de l'autorité publique, ce type de densification offre à moyen et long termes une série de possibilités.

A l'échelle de l'îlot, la densification peut s'opérer à travers une meilleure optimisation des réserves foncières mobilisables en cœur d'îlot. Dans ce type de densification, la sauvegarde d'accès aux intérieurs d'îlots est décisive puisque qu'elle conditionne la possibilité d'y mobiliser des réserves foncières. Le village de Corbais recèle de nombreuses venelles qui pourraient éventuellement permettre l'accès aux cœurs d'îlots dans le noyau villageois.



Désenclavement des parcelles en intérieur d'îlot



Subdivision de l'îlot

Il faut toutefois s'interroger sur la bonne manière de restructurer un îlot : éviter les lots de fonds qui placent des habitations près des fonds de jardins d'autres propriétés et posent des problèmes d'intimité. On ne sait plus distinguer l'avant de l'arrière et cela peut entraîner des problèmes de voisinage. Les culs-de-sacs ne sont pas non plus à conseiller, s'ils ne sont pas aménagés comme des rues à part entière, se prolongeant au moins par une venelle pour les piétons.

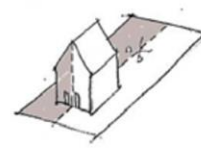
La subdivision de l'îlot reste la manière la plus cohérente de procéder au regard des critères urbanistiques.

Le refus d'ouverture de nouvelles voiries, qui nécessitent l'accord du Conseil communal, peut aussi constituer une manière de maîtriser la densité.

A l'échelle de la parcelle et du bâtiment, la densification peut s'opérer à travers la division : division de parcelle ou de bâtiment, ou plus radicalement, démolition puis reconstruction. Ce type de densification s'exerce généralement de manière spontanée, c'est-à-dire relevant d'initiatives individuelles. Classiquement, lorsque la pression résidentielle est forte, la subdivision des biens fonciers et immobiliers peut pour le propriétaire en maximiser la valeur lors de sa vente ou de sa location.



Extension de bâtiment



Subdivision de bâtiment

Note de Recherche, Densité et densification, CPDT, Numéro 36, Nov. 2012

La subdivision des biens peut également correspondre à une mise en adéquation des besoins du propriétaire, selon la période de la vie : par exemple, une personne âgée se retrouvant seule pourra décider de se séparer d'une partie de son terrain ou de son habitation.

Ce type de densification fait aujourd'hui l'objet de concepts innovants appuyés dans une certaine mesure par les pouvoirs publics : l'« habitat kangourou » (une personne âgée accueille un étudiant), le logement intergénérationnel (une personne âgée habite un studio au rez tandis qu'une famille occupe un appartement à l'étage) et le « BIMBY » (Build in my Back Yard, subdivision de la parcelle pour créer un nouveau logement) par exemples, s'affirment de plus en plus comme de nouvelles pistes de densification (voir encadrés ci-dessous). L'initiative restant privée, le processus peut néanmoins être porté par les autorités publiques via des opérations de sensibilisation de la population.

Toujours à l'échelle du bâtiment, la restructuration par la démolition-reconstruction constitue également une réalité dans la densification de villages comme Corbais (exemple d'une ferme démolie pour faire place à une dizaine de logements). Lorsque la valeur foncière est élevée, dans des contextes de pénurie foncière comme c'est le cas en Brabant Wallon, ces opérations deviennent rentables pour les professionnels de la promotion immobilière.

Dès lors, on peut imaginer que la présence de bâtiments vétustes et/ou mobilisant une importante réserve foncière pour une rentabilité immobilière faible, attise les convoitises des promoteurs.

Enfin notons que la réhabilitation de certains bâtiments existants peut également constituer une réserve en vue de créer de nouveaux logements (granges, fermes, etc.) soit en subdivision-rénovation, soit en démolition-reconstruction.

Le concept du BIMBY (Build In My Back Yard) vise à densifier les tissus pavillonnaires en se saisissant de l'intérêt individuel des propriétaires. Il est actuellement développé en France, et fait l'objet de projets pilotes dans plusieurs communautés d'agglomération.

Le principe : Dans les quartiers bien situés des agglomérations ou dans les zones à forte pression foncière, la somme de la valeur des terrains créée par division parcellaire est supérieure à la valeur de la parcelle initiale.

Ce type d'opération peut donc permettre à un propriétaire de mieux valoriser son patrimoine lors d'une revente, ou encore de financer un évènement ou un projet de vie par la revente ou la location d'une partie de son bien.

Dans l'exemple ci-contre, la division parcellaire a permis la construction d'une nouvelle habitation entre deux pavillons existants, dans un quartier déjà desservi et équipé.



www.bimby.fr

Le concept d'« habitat kangourou » consiste à densifier le bâti, en créant des logements intergénérationnels. Déjà bien implanté au Pays Bas et dans les pays scandinaves, il commence à se développer en Belgique.

Le principe : La Belgique compte 1,8 million de personnes de plus de 65 ans, soit 17% de sa population. En 2050, elles seront 2,8 millions, soit 32,5%. Ces perspectives ont initié des réflexions sur la manière de fournir une offre alternative à la maison de repos. C'est ainsi qu'est né le concept d'habitat kangourou.

On entend par habitat kangourou un logement – conçu par un pouvoir public ou aménagé par un propriétaire privé – qui accueille simultanément des locataires/propriétaires jeunes et des locataires/propriétaires âgés. Ce type d'habitat a pour but d'encourager et de faciliter les interactions entre eux, notamment l'échange de services. Sans relever de la vie communautaire, l'habitat intergénérationnel est plus qu'une simple cohabitation puisqu'il comporte une dimension d'entraide et de coopération entre les générations qui l'occupent.

Concrètement, une personne âgée disposant d'un bien immobilier trop grand compte tenu de ses besoins pourra en louer une partie ; inversement, une famille propriétaire d'un bien immobilier pourra créer une extension ou diviser une partie de l'habitation pour accueillir un parent.



1.2 QUELLE MARGE DE MANŒUVRE POUR LA COMMUNE ?

1.2.1. AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS DES HYPOTHÈSES DE DENSIFICATION

Comme nous l'avons vu, la densification des tissus existants peut se faire principalement via deux types d'interventions complémentaires : réserves foncières disponibles ou restructuration du tissu existant.

Dans le premier cas, la Commune dispose d'un degré de maîtrise relativement important, puisque la construction est conditionnée par le permis d'urbanisation ou le permis d'urbanisme qu'elle octroie ou encore par l'ouverture d'une voirie pour laquelle le Conseil communal est compétent. Dans ce cas, la Commune peut donc plus facilement « imposer » ses exigences, à la hausse ou à la baisse, par rapport à la proposition de densité du projet. Cette alternative – qui ne nécessite pas de démolition ou de négociation avec les occupants actuels - pourra être mobilisée à court terme.

La seconde alternative est beaucoup plus délicate à mettre en œuvre, puisqu'elle mettra en balance l'occupation actuelle des parcelles. La Commune a une marge de manœuvre relativement réduite dans ce contexte et son rôle se cantonne alors davantage à celui de la négociation et la sensibilisation des habitants si elle veut densifier de manière active dans ces parcelles. Notons, néanmoins, que la pression foncière exercée sur le territoire favorisera à moyen et long termes ce deuxième type de densification. Celle-ci s'opère généralement lors de changement de propriétaires (vente, succession...) plus ponctuellement lorsqu'un ménage vieillit et que ses besoins évoluent.

1.2.2. LE CAS PARTICULIER DES TERRAINS COUVERTS PAR UN PERMIS DE LOTIR



Le droit du sol est régi, au-delà de l'affectation du plan de secteur, par les prescriptions de plusieurs permis de lotir disséminés sur l'entité villageoise (en vert ci-contre).

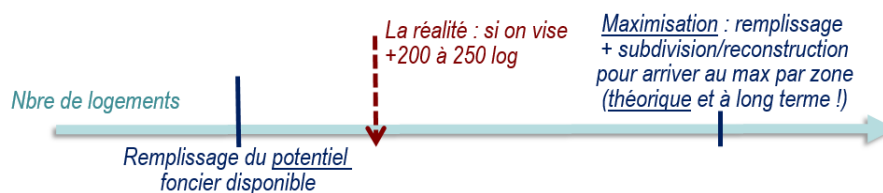
La modification du découpage des biens fonciers couverts par ces prescriptions, nécessite de réaliser un permis d'urbanisation. La démarche étant relativement lourde, elle ne pourra s'envisager pour chaque lotissement, qu'à moyen/long termes et dans une vision globale d'aménagement du lotissement.

1.2.3. QUELLES DENSITÉS SOUHAITABLES ?

L'évolution de l'urbanisation à Corbais se situera donc vraisemblablement entre le remplissage des parcelles libres et la maximisation de la densité par reconstruction et subdivision. La Commune peut prendre des densités de référence pour encadrer l'urbanisation afin de rester dans cette fourchette des 200 à 250 logements supplémentaires.

Deux hypothèses de densité ont été utilisées.

- La première (Hyp 1) envisage une densité qui pourrait monter jusqu'à 30 logements par hectare dans le cœur du village, 20 dans les quelques îlots de première couronne et 10 en périphérie. Cette densité est importante, mais reflète la réalité de projets déjà autorisés aujourd'hui, qui dépassent parfois largement ce seuil. Elle répond aussi aux demandes de la Région qui souhaite favoriser une densité plus forte dans les centres de villages.
- La seconde (Hyp 2) propose une densité inférieure, de l'ordre de 20 logements par hectare dans le cœur du village, 15 dans la 1^{ère} couronne et 10 en périphérie.



L'exercice rend compte tout d'abord du nombre de logements complémentaires que l'on pourrait construire si on applique ces densités de manière systématique dans les parcelles disponibles. Ce premier chiffre reste théorique puisque l'ensemble du potentiel foncier ne sera vraisemblablement pas utilisé (rétention foncière, jardins, bouts de terrains peu accessibles selon leur forme...). Mais il est aussi sous-estimé puisqu'il ne prend pas en compte la reconstruction et la subdivision.

On calcule ensuite quel serait le nombre de logements maximum que l'on pourrait autoriser si l'on applique les densités à l'ensemble des îlots. Ce second chiffre est tout aussi théorique et cette fois nettement surestimé car il suppose une forte densification par reconstruction et subdivision jusqu'au maximum autorisé pour l'ensemble de la zone.

| | Logements existants | Remplissage du potentiel | Maximisation sur les îlots |
|-------------------------------------|---------------------|--------------------------|----------------------------|
| Cœur du village Hyp 1 | 96 | +53 | +300 |
| Cœur du village Hyp 2 | 96 | +36 | +170 |
| Couronne îlots structurants (Hyp 1) | 119 | +68 | +200 |
| Couronne îlots structurants (Hyp 2) | 119 | +51 | +121 |
| Périphérie (Hyp 1 et 2) | 239 | +71 | +360 |
| Total Hyp 1 | | +192 | >500 |
| Total Hyp 2 | | +158 | >300 |

Le remplissage du potentiel foncier dans le cadre de l'hypothèse 1 induit la réalisation de 192 logements supplémentaires, ce qui laisse une marge de quelques dizaines de logements pour la reconstruction-subdivision par rapport à la limite des 200-250 logements.

L'hypothèse 2 permettrait quant à elle une marge supplémentaire de quelque 40 logements.

1.3 OU ET COMMENT DENSIFIER A CORBAIS ?

1.3.1 QUELLE(S) TYPOLOGIE(S) DE LOGEMENT PROMOUVOIR ?

Considération préalable : le parcours résidentiel

La typologie de logements construits dans une commune influence –au-delà de la catégorie socioprofessionnelle des nouveaux arrivants – l'âge et la typologie du ménage qui viendra s'installer. Les orientations prises par les autorités publiques quant à leur parc de logement sont donc très importantes.

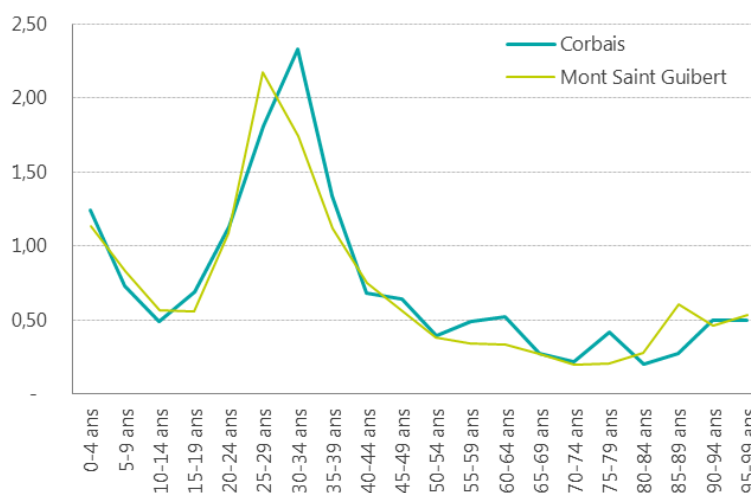
Pour corroborer cela, nous allons détailler ce que l'on appelle communément « le parcours résidentiel », ou plutôt les cycles et événements de la vie qui conditionnent la migration résidentielle et les besoins des individus en termes de logements.

Les jeunes ménages et, à plus forte raison encore, les jeunes adultes isolés, orientent généralement leur choix vers l'offre locative d'appartements. N'ayant pas les ressources financières pour pouvoir accéder à la propriété, ce type de ménage vit cette situation comme transitoire, le temps que leurs situations professionnelle et personnelle se stabilisent.

Lorsque la situation est stabilisée et/ou que survient la naissance du premier enfant, les ménages ont tendance à vouloir accéder à la propriété dans une vision de long terme. Leurs recherches s'orientent alors plus généralement vers la typologie de la maison individuelle, qui leur permet de bénéficier d'un jardin ainsi que d'un logement plus grand dans un quartier résidentiel calme. Une fois la propriété acquise, le ménage a une propension à migrer relativement faible. Notons néanmoins que la séparation ou le divorce des conjoints constituent des facteurs décisifs de déménagement.

Une troisième phase de migration résidentielle peut apparaître au moment de la mise à la pension : certains ménages décident de retourner habiter dans leur région d'origine, d'autres d'acquérir un bien ailleurs (régions plus ensoleillées, maritimes, etc.).

La dernière phase de migration plus marquée que la précédente survient en fin de vie, lorsque les personnes ne sont plus en capacité physique d'entretenir leurs biens ; ou, lorsque l'un des deux conjoints décède, l'autre peut décider de s'installer dans un logement collectif, plus petit.



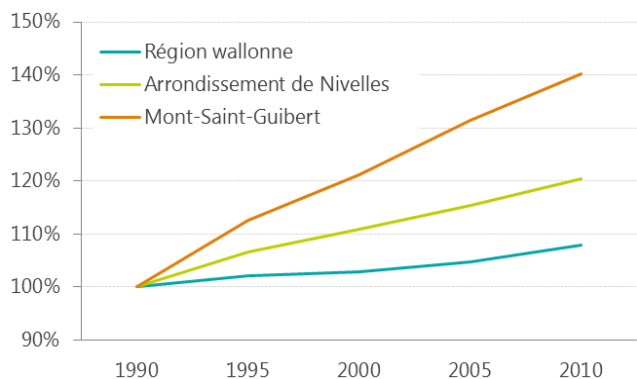
Taux de mobilité résidentielle en fonction du groupe d'âge entre 2001 et 2005, Gédap

Dès lors, la construction de petits logements et/ou de logements collectifs s'adressera plus particulièrement aux individus situés en début et en fin de parcours résidentiel. Les logements plus grands et individuels permettront quant à eux d'accueillir plus particulièrement des (jeunes) ménages avec enfants.

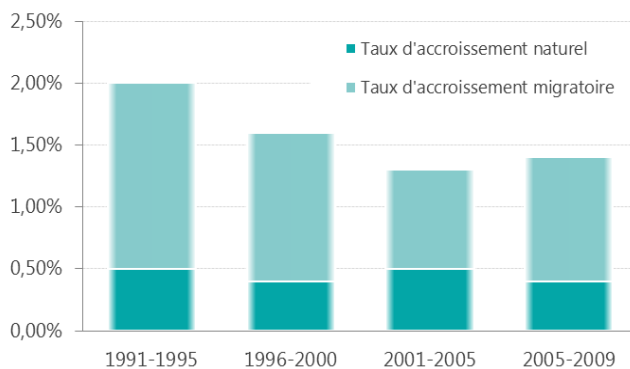
Notons que le statut d'occupation constitue également un facteur de choix. L'omniprésence d'une offre acquisitive permet un renouvellement relativement faible de la population, l'évolution démographique se caractérise alors par de longues phases de vieillissement successives. A l'inverse, la mise sur le marché de biens locatifs permet un turn over plus important et un renouvellement plus régulier des jeunes ménages.

Considération préalable : la population communale

La commune de Mont-Saint-Guibert bénéficie –comme de nombreuses communes du Brabant Wallon- d'un dynamisme démographique favorable, qui lui a permis de multiplier sa population par 1,4 en 20 ans. Cet accroissement s'explique non seulement par une arrivée importante de population mais également par une natalité forte.

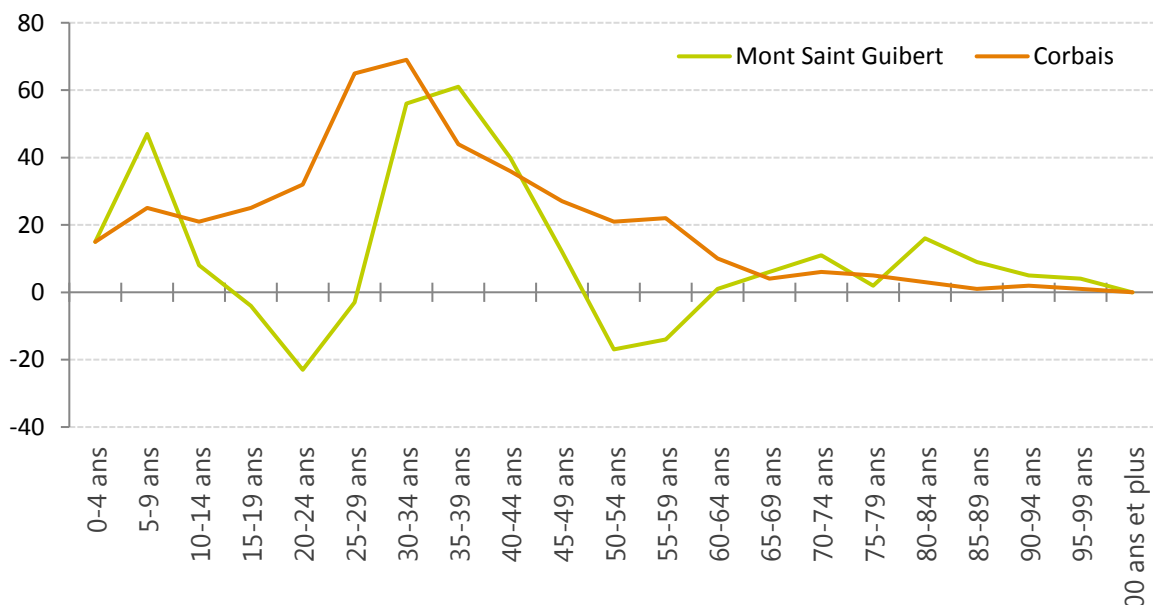


Evolution démographique en base 100 en 1990
Commune de Mont Saint Guibert, INS, 1990-2010



Analyse de l'accroissement de la population, Commune de Mont Saint Guibert
Données Gédap, 1991-2009

Le village de Corbais s'inscrit dans la même dynamique, avec toutefois une arrivée de population sensiblement plus jeune (entre 20 et 29 ans). La proximité de l'UCL à Louvain-la-Neuve et la saturation des logements étudiants sur le campus expliquent sans doute en partie ces résultats.

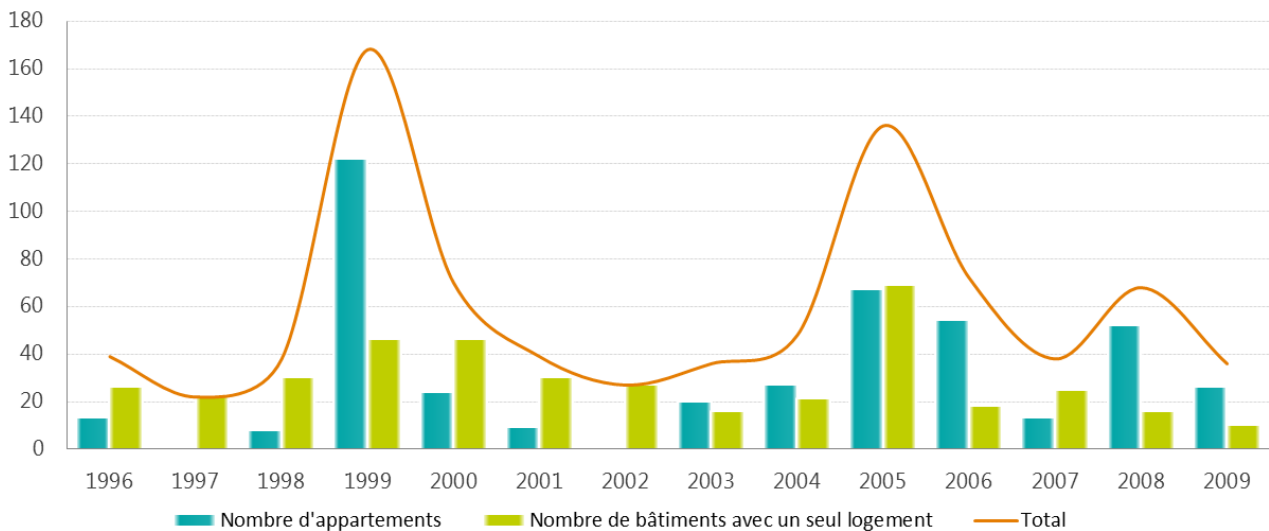


Solde migratoire en fonction du groupe d'âge entre 2001 et 2005, Gédap

Considération préalable : l'évolution du parc immobilier communal

La commune de Mont-Saint-Guibert connaît un dynamisme immobilier très important qui se traduit par une progression de plus de 30% -soit 678 logements supplémentaires- de son parc immobilier depuis 1995. Elle accueille aujourd'hui un peu plus de 2700 logements, dont un peu moins de 20% sont constitués d'appartements.

Notons qu'actuellement, les demandes de permis relatives à la construction de logements collectifs augmentent. Si ce type de permis ne représente qu'approximativement 15% de l'ensemble des permis octroyés depuis le début des années 2000, en termes de nombre de logements cela correspond à environ 50% de ceux qui sont ou seront prochainement construits.



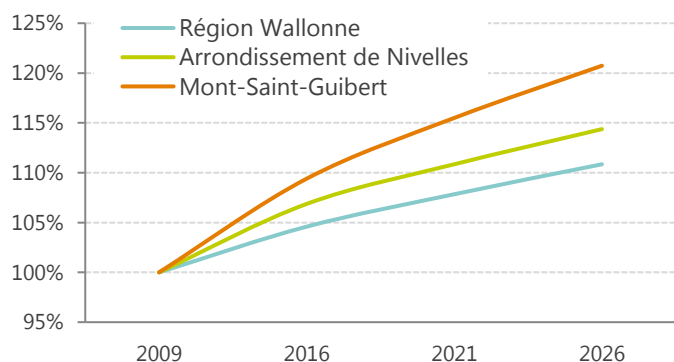
Nombre et types de logements programmés dans les octroies de permis de bâtir
Commune de Mont Saint Guibert, 1996 à 2009, INS

Au-delà de la production de logements neufs (env.45 log/an), il existe également une dynamique de rénovation du parc existant. Chaque année, une vingtaine de biens immobiliers font l'objet d'une demande de rénovation / modification.

Quelles perspectives ?

Selon les perspectives de populations réalisées par le bureau du plan et l'IWEPS, la population communale de Mont-Saint-Guibert devrait, d'ici une quinzaine d'années, atteindre 8180 personnes, contre 6775 en 2009. Ceci représenterait une hausse d'un peu moins de 21% de la population par rapport à 2009.

Les perspectives, dégagées en termes de nombres de ménages, correspondent quant à elles à un accroissement de 628 ménages par rapport à 2009 ; ce qui signifie presque autant de logements à produire sur la commune d'ici 2026.



Perspective de population, Commune de Mont Saint Guibert
Bureau du plan, IWEPS, 2016-2021-2026

La question du type de logement à produire reste toutefois ouverte et dépend in fine des orientations que souhaitent prendre les autorités communales. Le village de Corbais a en effet la chance de se situer sur un territoire prisé de la région wallonne et bénéficie, en sus, de la proximité du pôle universitaire de Louvain-la-Neuve. Cette situation le rend

attractif pour une large frange de la population : étudiants, jeunes actifs et ménages avec enfants.

Une mixité de l'offre constituerait à notre sens un atout qui permettrait à la Commune de diversifier sa population. Une population trop homogène en termes de typologie d'âges et de constitution de ménages a le désavantage de spécialiser très fortement les besoins auxquels la Commune doit sans cesse s'adapter.

Par exemple, l'accueil massif de ménages avec enfants nécessitera des investissements en termes d'infrastructures liées à l'éducation (crèches, écoles, TEC, etc.) qui dix à quinze ans plus tard seront devenues obsolètes car la structure de population aura vieilli et évolué. La Commune devra donc s'adapter aux nouveaux besoins de ses habitants.

Un turn over plus important et une plus grande mixité de population permet de répartir les besoins de manière plus homogène dans le temps.

1.3.2 QUELLE(S) FORME(S) URBAINE(S) PROMOUVOIR ?

Analyse de la morphologie du tissu bâti existant

Le tissu bâti corbaisien fait référence majoritairement à des habitations de type pavillonnaire. Les maisons de deux ou trois façades, bien qu'elles existent sont globalement minoritaires. Les gabarits des habitations sont généralement de l'ordre du Rez+Comble ou Rez+1+Comble. Quelques habitations atteignent toutefois Rez+2+Comble, mais cela reste marginal.



La zone villageoise, qui correspond au centre historique du village est constituée d'un habitat rural relativement ancien, qui a structuré au fil du temps la trame bâtie. Souvent mitoyen, ce bâti est généralement peint ou enduit de crépis de couleur blanche. Disposant d'un faible recul par rapport à la voirie, ce tissu originel encadre et structure l'espace public. Notons que l'on retrouve ponctuellement dans ce tissu des interventions plus récentes en briques apparentes implantées au milieu des parcelles.



Les zones résidentielles périphériques sont quant à elles constituées presque exclusivement de typologies pavillonnaires, relativement homogènes au sein de chaque lotissement. Dans ces espaces, les retraits par rapport à la voirie sont plus importants et le tissu bâti beaucoup plus lâche.



Le hameau de Corbais est un quartier mixte associant noyau ancien -au niveau du croisement entre la rue du Petit Baty et la rue de Corbais- et des extensions résidentielles plus récentes. Ce tissu a une morphologie linéaire, associant typologies pavillonnaires et habitations mitoyennes.

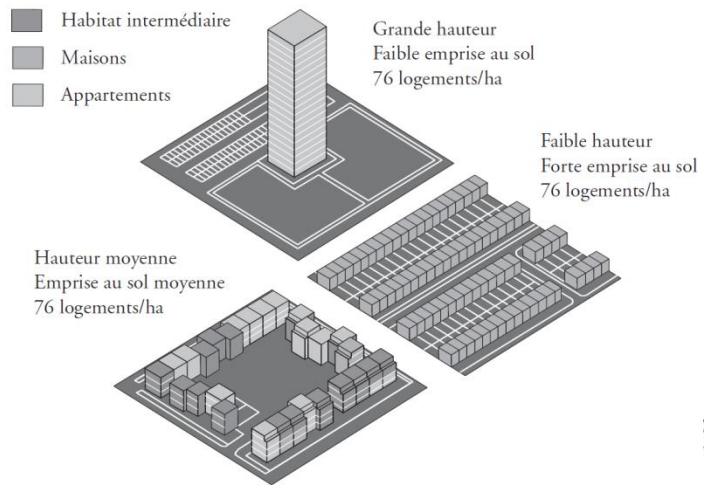


Les abords de la N4 s'affichent enfin en rupture avec l'image du tissu villageois. Prisé par les enseignes commerciales, cet axe est érigé de petites et moyennes surfaces qui ponctuent l'implantation d'anciennes demeures villageoises, de petits pavillons et de quelques immeubles collectifs récents. Les gabarits frôlent généralement Rez+Comble et REZ+1+Comble ; ponctuellement certains immeubles atteignent le Rez+2+Comble.

Densité et morphologie urbaine.

La notion de densité résidentielle renvoie à un rapport entre un nombre de logements et la surface sur laquelle est réparti ce nombre de logements. Elle ne définit donc ni la morphologie, ni la typologie du bâti : l'illustration ci-contre reprend pour une même densité résidentielle, différentes typologies bâties : Habitat collectif, habitat individuel mitoyen et habitat intermédiaire (voir encadré).

Notons par ailleurs que de ces trois alternatives, de nombreuses formes architecturales peuvent être dégagées. Par exemple, l'ensemble de logements collectifs implanté rue Warichet à Corbais constitue l'une des formes architecturales possibles de l'habitat collectif.



Appréhender la densité n°2, IAURIF, juin 2005

Quelques exemples d'opérations : logements individuels



ARQUENNES (Parc de la Cartonnerie)

Opération de logements individuels groupés

DENSITE : 29 LOG/HA



ATH (Rue Paul Pastur)
Opération de logements individuels groupés
DENSITE : 32 LOG/HA



GENAPPE (Chaussée de Nivelles)
Opération de logements individuels groupés
DENSITE : 32 LOG/HA



VILLERS LA VILLE (Rue Ernest Delterne)
Opération de logements individuels groupés
DENSITE : 41 LOG/HA



GENAPPE (Rue de Bruxelles)
Opération de logements individuels groupés
DENSITE : 42 LOG/HA

Quelques exemples d'opérations : logements collectifs



PROFONDEVILLE (Rue Gémenne)
Opération de 3 logements collectifs
DENSITE : 15 LOG/HA



ATTERT (Nothomb - rue du Mont aux chèvres)
Opération de 5 logements collectifs
DENSITE : 42 LOG/HA



SOMBREFFE (Chaussée de Nivelles)
Opération de logements collectifs
DENSITÉ : 54 LOG/HA



SENEFFE (Arquennes - Grand place d'Arquennes)
Opération de logements collectifs
DENSITÉ : 159 LOG/HA

Quelques exemples d'opérations : logements intermédiaires

« L'habitat intermédiaire » est une typologie de forme urbaine qui à l'origine était utilisée dans les pays du Nord de l'Europe. Dans les années septante en France, elle est apparue comme un puissant « outil » de diversification des typologies traditionnelles.

Concrètement, « il s'agit d'un ensemble de logements avec mitoyenneté verticale et/ou horizontale ne dépassant pas R+2. Les parties communes du programme (local vélo, local poubelle...) sont réduites et conçues pour une gestion peu coûteuse.

La conception architecturale de l'habitat intermédiaire se situe donc entre le petit collectif et la maison : réalisé sur deux niveaux, avec des accès aux logements individualisés et un espace privatif extérieur sous forme de jardin ou de terrasse.

Ce côté atypique permet d'offrir à la fois des grands et des petits logements donnant ainsi la possibilité d'accueillir des familles, des jeunes couples ou des personnes seules.

L'habitat intermédiaire répond à un souci d'économie d'espace, tout en conservant les éléments qui font l'attrait du logement individuel. »²



L'habitat intermédiaire, ADEUS, 2004

Ce petit collectif de huit logements est composé de 2 maisons individuelles (typologie 1 et 2) et 6 logements superposés et accolés (typologies 3 au rez de chaussée et typologie 4 à l'étage). Tous possèdent une entrée privative.



Habitat intermédiaire attenant à un immeuble collectif. La Chapelle-des-Fougeretz (F)



Intégration de l'habitat intermédiaire dans le style architectural régional. Mérignac (F)



Habitations intermédiaires. Clermont-Ferrand (F)

http://www.scolwessin.fr/site/ressources_4/fuhabintermediaire.pdf
http://www.arcad-ca.fr/documents/HabitatInterm%C3%A9diaire_USHetPUCA_201007.pdf
http://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/CPDT_RI3_actes_seminaire14Sept2012_FM2_corrBLF.pdf

² Habitat et formes urbaines, Penser l'habitat autrement, Pays de Rennes, Visites d'opérations habitat—16 octobre 2004 (www.paysderennes.fr/filemanager/download/140)

1.4 RECOMMANDATIONS

La densification d'un tissu est un mécanisme difficile à maîtriser : il s'inscrit dans le long temps, dépend de l'introduction des demandes par les particuliers et les promoteurs, tout en s'intégrant dans une vision globale d'aménagement du territoire.

Aussi, si les opérations de densification sont à encourager dans une perspective de renforcement du centre de Corbais, il y a lieu de rester vigilant face aux effets cumulatifs que pourraient engendrer la multiplication des projets, tant sur la cohérence urbanistique du village, les impacts négatifs en termes de qualité de vie des quartiers, en particulier la mobilité, ou plus globalement, l'équilibre territorial de la commune.

Il convient d'orienter avec prudence la densification sur les disponibilités foncières, car les opérations y sont plus aidées à réaliser à court terme. Elles constituent des précédents et deviendront la référence pour d'autres opérations. Dans quelques années, certains propriétaires pourraient dès lors être incités à vendre leur terrain et des promoteurs pourraient y mener des opérations de remembrement ou de démolition-reconstruction afin d'y réaliser des opérations comparables à celles actuellement réalisées (à savoir parfois jusqu'à 60 logements par hectare). La densification pourrait donc s'emballer et il semble justifié de fixer dès à présent des balises globales pour encadrer le phénomène. C'est une densité moyenne qui doit être appliquée sur chaque projet.

En ce sens, l'autorité communale souhaite davantage prôner une densification progressive et maîtrisée, incluant à la fois les nouvelles opérations, mais aussi la transformation à plus long terme du tissu bâti existant. Il est donc proposé de limiter la densité des projets sur terrain vierge de manière à éviter à terme les risques de surdensification du village et les impacts négatifs sur la structure, la mobilité et les équipements qui y sont liés.

Parallèlement, il apparaît important de respecter les objectifs de renforcement du cœur de village comme préconisé dans l'étude prospective, à savoir, une majoration de la densité dans le centre du village, et à l'inverse une limitation de la densité dans les espaces périphériques de Corbais.

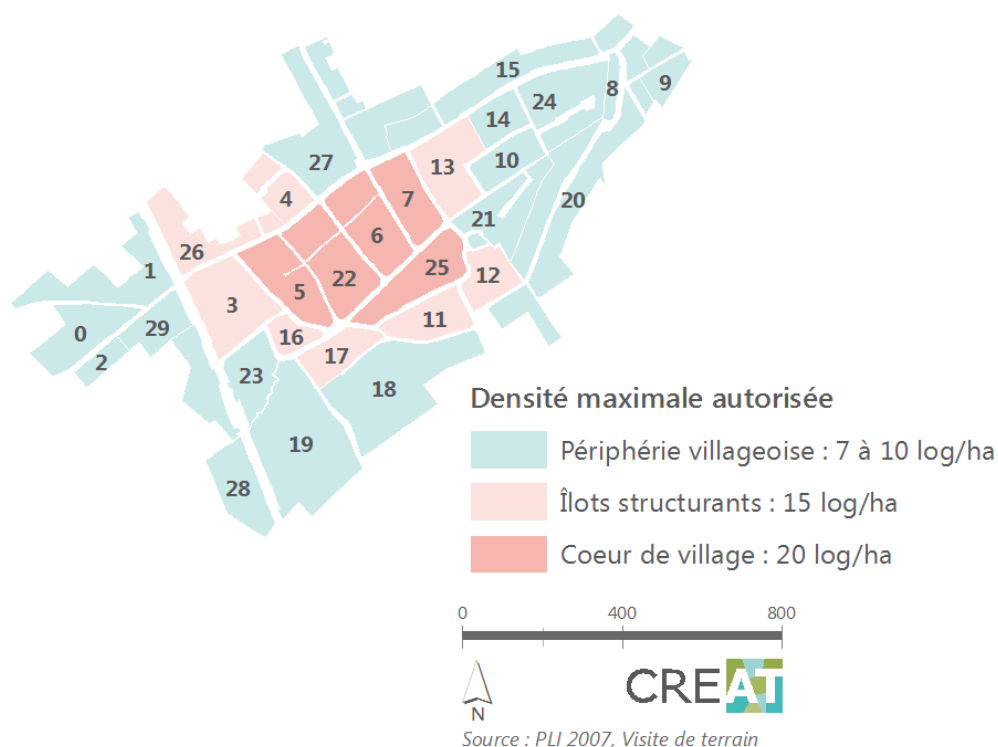
L'ensemble de ces considérations nous amène à envisager le processus de restructuration de la densité dans le village en deux temps.

Un premier temps, inscrit dans un processus de densification à moyen terme, prend en compte la densification des tissus par des constructions neuves dont les seuils de densité sont majorés par rapport au tissu corbaisien existant.

Un second temps prend en compte un processus de densification à long terme, impliquant la mutation du tissu existant : les opérations de division parcellaire ou des logements existants, et les opérations de démolition reconstruction. Au vu des pressions foncières exercées actuellement en Brabant Wallon, il est en effet probable que ce type de production de logement interviendra dans la balance à plus long terme. Il doit donc être anticipé.

Concrètement et afin d'entrevoir une densification raisonnée du village de Corbais, nous recommandons des plafonds de densité par projet, visant :

- des constructions de 20 log/ha maximum dans les îlots du cœur de village (îlots en rouge sur l'illustration ci-après);
- des constructions de 15 log/ha maximum dans les îlots structurants situés à proximité du cœur de village (îlots en rouge pâle sur l'illustration ci-après) ;
- des constructions de 7 à 10 log/ha maximum dans les îlots périphériques (îlots en bleu sur l'illustration ci-après).



Ainsi, à court et moyen termes, l'urbanisation des réserves disponibles permettra une première restructuration de la densité bâtie au sein du village, puisqu'elle induira – si l'on prend en compte l'urbanisation existante – un rééquilibrage entre le cœur de village et sa périphérie.

Par ailleurs, la restructuration du tissu à plus long terme permettra de viser des objectifs de densité plus ambitieux, mais toutefois raisonnés au regard du caractère villageois de Corbaix et de son positionnement au sein de la structure communale. Concrètement, il s'agira d'envisager une densité bâtie de 10 à 12 log/ha contre 6 log/ha estimés aujourd'hui pour l'ensemble du village.

| | Situation actuelle | Situation à moyen termes* | Situation à long termes** | Foncier disponible |
|---------------------|--------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------|
| Cœur de village | 8 log/ha | 10 log/ha | 20 log/ha | 1,6 ha |
| îlots structurants | 10 log/ha | 11 log/ha | 15 log/ha | 3,4 ha |
| îlots périphériques | 5 log/ha | 5 log/ha | 7 à 10 log/ha | 7,1 ha |
| Village de Corbaix | 6 log/ha | 7 log/ha | 10 à 12 log/ha | 12,3 ha |

* Urbanisation des réserves foncières disponibles

** Densification progressive du tissu bâti existant (Bimby, démolition-reconstruction)

Nous insistons sur le fait qu'il s'agit ici de propositions dressant une ligne de conduite. Celle-ci sera bien sûr à ajuster de manière à articuler au mieux la densité à mettre en œuvre d'un îlot à l'autre. La prise en compte du contexte corbaisien et de ses spécificités morphologiques et architecturales, mais également paysagères et végétales, sont également un présupposé essentiel pour poser des bases cohérentes au processus de densification. Les composantes liées aux gabarits et volumes des bâtiments, leur implantation, leur rapport à l'espace public, leur rapport aux espaces de cours et jardins, le rythme des façades et la gestion des teintes constituent également des critères déterminants à une bonne composition d'ensemble. Si la pression immobilière n'est plus maîtrisable l'adoption d'un règlement communal d'urbanisme visant à limiter strictement les hauteurs et les profondeurs des constructions pourrait être envisagée. Le règlement pourrait fixer des minima et des maxima de densité mais aussi

répartir ce potentiel entre propriétaires d'un même ilot.

Ainsi, on peut déterminer **quelques principes de recommandations à prendre en considération** pour l'examen des demandes.

1. La maîtrise des lots de fonds : ne construire que le long d'une voirie publique suffisamment équipée, ne pas autoriser des maisons en fond de jardin, qui risquent d'entraîner des conflits de voisinage ;
2. La maîtrise de création de nouvelles voiries, qui nécessitent accord de la Commune ;
3. L'autorisation des densités maximales seulement le long des voiries suffisamment larges, pas le long des venelles et petites rues villageoises déjà engorgées ou difficiles d'accès ;
4. L'imposition d'un minimum d'emplacement de stationnement sur fond privé, par exemple au moins 1 emplacement par logement ;
5. L'imposition d'une limite d'augmentation relative de la superficie des habitations existantes dans le cadre de transformations, pour éviter des subdivisions à outrance ;
6. L'accompagnement des projets par des conseils architecturaux et urbanistiques, qui restent indispensables...

En termes d'usages, l'intégration du projet passe également par l'acceptation des riverains. La question des vis-à-vis et des nuisances liées au parcage des véhicules constituent bien souvent des points de résistances. Une bonne prise en compte de ses aspects par l'auteur de projet et la proposition de solutions innovantes sont à encourager.

2. PROGRAMMATION D'UNE MAISON DE VILLAGE

2.1 INTRODUCTION : OBJET DE LA DEMANDE

La commune de Mont-Saint-Guibert dispose d'un tissu associatif assez dense, comptant environ 80 associations actives notamment dans l'animation et le développement d'activités pour les habitants. Sur l'ensemble de celles-ci, une part assez significative est implantée dans le village de Corbais, qui est une entité très dynamique du point de vue associatif. Voici une liste non exhaustive des associations actives dans le village.

| | |
|---------------------|---|
| ANIMATION | ASBL Les amis de la Tour Comité des Moissons de l'amitié |
| ACTIVITES DIVERSES | Buffet campagnard |
| SPORT | AC Corbais REAL Corbais Les kangourous corbaisiens Volley loisir Corbais |
| AUTRES ASSOCIATIONS | Acolytes des paroisses de Mont-Saint-Guibert et Corbais Association des 3 X 20 de Corbais Chorale de Corbais Asbl "Corbais, toute une histoire"... |

La mise en place d'une maison de village apparaît pour les autorités communales comme une opportunité de pouvoir renforcer davantage les liens d'interconnaissance entre les habitants, en leur offrant un lieu de rassemblement pouvant accueillir les événements ayant trait à la vie locale.

2.2. LES ENJEUX LIÉS À L'IMPLANTATION D'UN ÉQUIPEMENT COLLECTIF

La localisation d'un équipement collectif n'est pas anodine dans le fonctionnement et l'identité d'un territoire. C'est pourquoi le choix de son lieu d'implantation doit être mûrement réfléchi. En effet, outre les aspects fonctionnels relatifs par exemple à la question du parcage, ou encore à la connexion des impétrants, il existe également une dimension fédératrice que le lieu et/ou le bâtiment doivent être capables de porter pour asseoir au mieux l'identité d'une collectivité.

En ce sens, la consultation des habitants devrait idéalement constituer une initiative à mener en parallèle aux réflexions de l'autorité communale.

Dans le cadre de ce travail, **nous nous attacherons dans un premier temps à aborder les différentes problématiques à prendre en compte dans le choix de l'implantation d'un bâtiment à vocation communautaire. Nous analyserons ensuite le cas de deux sites pressentis sur le territoire corbaisien** : (1) au niveau de l'ancienne maison communale, (2) à proximité des terrains de football.

Le choix de ces sites a été conditionné par le fait que ces terrains appartiennent à l'autorité communale ; ce qui permet la maîtrise foncière. La sélection a ensuite été réalisée de manière à écarter les terrains déjà urbanisés, les terrains exigus et ceux situés dans des zones excentrées.³

Ce premier paragraphe vise à soulever – sur base d'une grille d'analyse- les différentes questions à prendre en compte dans le choix d'implantation d'un équipement ; cette grille d'analyse est ensuite appliquée aux terrains pressentis de façon à apporter à l'autorité communale, un outil d'aide à la décision qui dresse les points forts de chaque site, mais également les aspects de vigilance à prendre en compte dans leur aménagement.

2.2.1. IDENTIFICATION DES PROBLÉMATIQUES À ABORDER

La grille d'analyse proposée ci-après s'inspire d'un document publié par le CERTU durant l'année 2010⁴, duquel elle reprend les grandes thématiques abordées à l'échelle de l'aménagement du territoire. Les différents points retenus sont explicités afin d'en préciser le contenu. Cette grille sera ensuite appliquée au niveau des deux sites pressentis sur le village de Corbais.

THÈME N°1 : PLANIFICATION, ASPECTS JURIDIQUES ET RISQUES

> Définir précisément la programmation

Dans un premier temps, il s'agira de préciser la programmation liée à la vocation du futur bâtiment et de ses abords extérieurs. Cela permettra de mieux évaluer les besoins et les implications de l'implantation du futur équipement.

³ Précisons que de prime abord, un troisième site avait été pressenti : une parcelle non bâtie jointive à l'ancienne école de Corbais. Ce site n'a pas été prospecté car ses dimensions, restreintes, laissaient peu de possibilités pour la construction d'un équipement. Sa situation ne permettait par ailleurs pas l'utilisation d'espaces pour le parcage lors de grandes manifestations ; il en aurait découlé une augmentation des problèmes de mobilité.

⁴ 50 questions pour choisir l'implantation des bâtiments publics, collectif, Edition du CERTU, 2010, version numérique : http://v2.handi-social.fr/wa_files/CERTU_10_50questionsprchoisirimplantationbatimentspublics.pdf

> Identifier la situation juridique des espaces pressentis

Ce point consiste à baliser, pour chaque terrain pressenti, les prescriptions juridiques liées aux différents outils mis en œuvre sur le périmètre d'étude (plan de secteur, PCA, permis de lotir / d'urbanisation, permis d'urbanisme, etc.), les prescriptions urbanistiques et environnementales ou encore les risques naturels et technologiques pouvant concerner la zone. Cette partie sera l'occasion de mieux appréhender les contraintes liées à l'urbanisation du site potentiel, et d'ainsi aborder la faisabilité du projet.

THÈME N° 2 : FONCTIONNEMENT URBANISTIQUE ET IDENTITÉ CULTURELLE DES LIEUX

> Pointer les possibilités de synergie du projet avec le territoire existant

Complémentaire à la question de la programmation du projet, il y a lieu de s'interroger également sur les synergies pouvant être développées avec les structures existantes, bâtiments communautaires et espaces publics. Plus concrètement cela consiste à envisager les liens fonctionnels et physiques qui pourraient exister entre eux, afin d'optimiser au mieux les synergies entre les équipements et leurs liens aux espaces publics.

> Aborder la question de l'appropriation du futur équipement

La mise en place d'un bâtiment communautaire, outre sa dimension fonctionnelle, est également l'expression d'une dimension symbolique, qui fédère et réunit une collectivité. Le fait d'articuler et de prendre en compte les lieux auxquels les gens sont attachés peut constituer un facteur d'appropriation. A l'inverse, un projet qui négligera un héritage auquel la population est attachée pourra se voir rejeté d'emblée. En ce sens, une bonne connaissance de l'histoire des lieux et de l'appropriation qu'en ont les habitants est très précieuse.

THÈME N°3 : ACCESSIBILITÉ, MOBILITÉ ET CONNEXION AUX RÉSEAUX

> Cibler le potentiel d'accessibilité du site par les différents modes de déplacements en ce compris les véhicules d'entretien, ceux liés à la collecte des déchets ou encore les véhicules des services d'urgence.

Il s'agira dans ce point de prendre en compte l'accessibilité du site pressenti, non seulement en ce qui concerne la répartition entre transport motorisé, transport en commun et modes doux ; mais également de pouvoir identifier les possibilités d'accès pour les véhicules d'entretien, de service ou encore d'urgence.

> Evaluer les impacts en termes de trafic et de parcage

La mise en place d'un équipement communautaire génère de nouveaux flux de trafic et des besoins en termes de stationnement. Il est important, en amont du projet, de pouvoir déjà dégager des pistes de solution qui rendront le futur projet viable de ce point de vue.

> Appréhender la question de la connexion aux réseaux d'impétrants et à la gestion des eaux

Le dernier point de cette thématique concerne la connexion du projet aux réseaux d'impétrants, ainsi que la gestion des eaux. La viabilisation d'un site peut en effet nécessiter des travaux de raccordements fort coûteux d'un point de vue financier ou encore environnemental. De même, tout aménagement d'un équipement et de ses abords, en ce compris les zones de parcage, s'accompagne d'une artificialisation plus ou moins importante des sols ce qui induit l'aménagement conjoint de systèmes de gestion des eaux, qu'il faut également pouvoir appréhender.

THÈME N°4 : SÉCURITÉ ET CADRE DE VIE

> Pointer le niveau de sécurité des accès au site

Ce point s'intéresse à ce qui a trait à l'accessibilité de l'équipement public par les usagers faibles et pose la question du degré de sécurité des cheminements permettant d'y accéder.

Il est en effet assez évident qu'un bâtiment accessible via une voie de transit important, peu sécurisée et mal équipée, dissuadera l'utilisateur piéton, d'autant plus s'il s'agit d'enfants ou de personnes âgées. Identifier le niveau de sécurité des cheminements d'accès permettra de mieux cibler la part modale que l'on peut espérer en termes d'utilisateurs piétons, mais également anticiper le cas échéant des travaux d'aménagement ou de sécurisation des voiries.

> Évaluer la vulnérabilité sonore des quartiers riverains du site

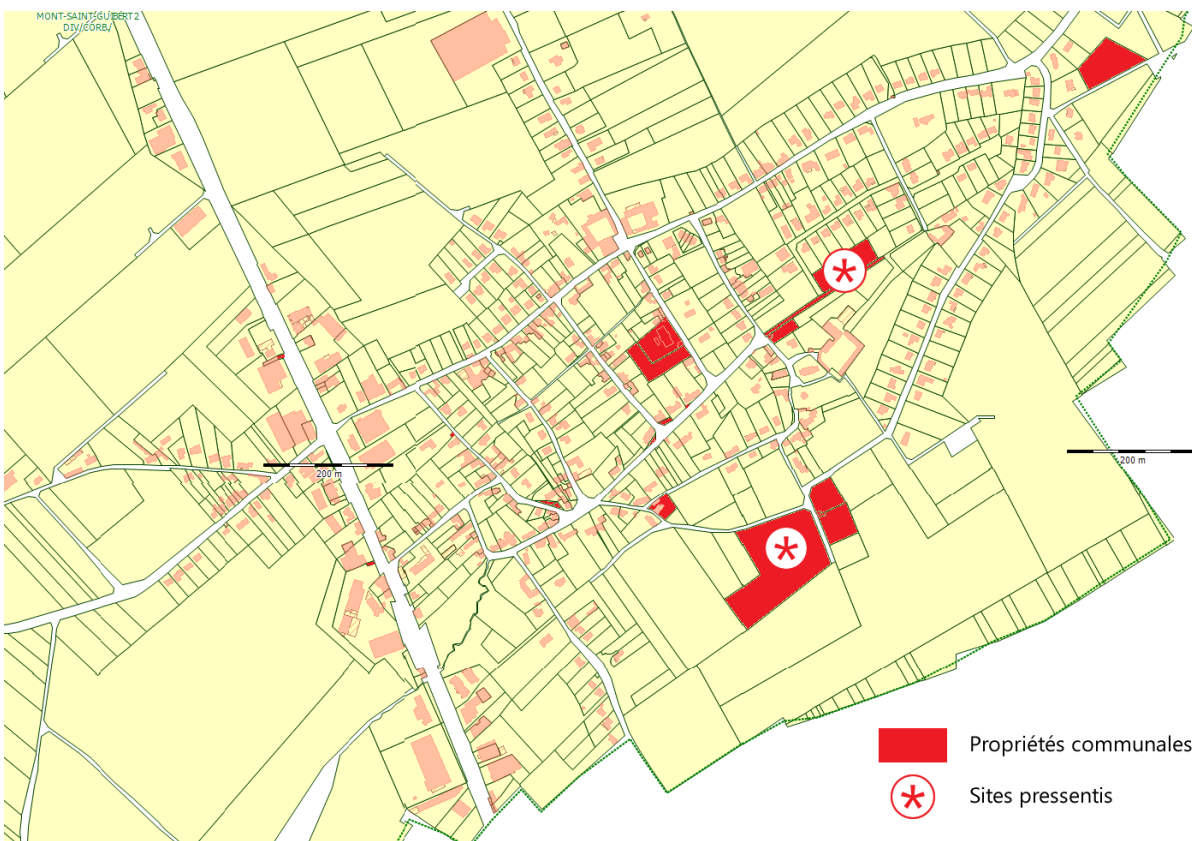
Les activités développées dans un équipement communautaire sont susceptibles de générer des nuisances sonores, ponctuelles et/ou régulières, qui peuvent être gênantes vis-à-vis du voisinage. Afin d'optimiser au mieux son insertion dans le tissu existant, il est important de pouvoir estimer la vulnérabilité du site, en fonction non seulement des activités qui seront proposées, mais également par rapport au degré d'acceptabilité du voisinage.

THÈME N°5 : ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS

> Évaluer la vulnérabilité du biotope présent et des caractéristiques paysagères du site

L'analyse du biotope présent sur le site et des caractéristiques paysagères bâties et non bâties de celui-ci permettra en amont du projet de dégager les principaux points de vigilance à prendre en compte dans la composition du projet. Ce point permettra par ailleurs de fournir des premières orientations à l'auteur de projet dans l'élaboration de ses esquisses.

2.2.2. ANALYSE DES SITES PRESENTIS



L'ancienne maison communale

Localisation du site pressenti

Le premier site pressenti se situe au cœur du village, au niveau de l'ancienne maison communale, à proximité de la Tour des Griffons, de l'église et de la zone de parc.



THÈME N°1 : PLANIFICATION, ASPECTS JURIDIQUES ET RISQUES

S'agissant d'un bâtiment existant, à transformer pour y accueillir un équipement collectif, la programmation de l'équipement est à comparer avec la capacité et la structure de la construction existante. De plus les normes d'accessibilité aux PMR et de sécurité d'un tel équipement sont à appréhender au préalable afin d'apprécier la pertinence de cette alternative.⁵

Le site pressenti est affecté au plan de secteur en Zone d'Habitat à Caractère Rural. Aucun autre instrument juridique ne contraint à l'heure actuelle l'urbanisation de cette zone. Soulignons également que ce terrain est détenu par la Commune ce qui en favorise la maîtrise foncière.

THÈME N°2 : FONCTIONNEMENT URBANISTIQUE ET IDENTITÉ CULTURELLE DES LIEUX

L'ancienne maison communale de Corbais est située à proximité du centre de village, dans un espace relativement bien animé. Le caractère paysager du parc adjacent, la proximité de l'église et de la Tour des Griffons la positionnent symboliquement au sein d'une centralité importante du village.

En ce qui concerne les synergies potentielles, la zone de parc adjacente offre des perspectives et des ambiances très intéressantes, qui pourraient être valorisées, notamment lors d'activités de plein air. Néanmoins, l'organisation d'activités de plein air qui déborderaient sur le parc nécessiteraient que des mesures soient prises afin d'y éviter toutes dégradations de toute nature. La mise en place d'un local de rassemblement à cet endroit pourrait également constituer un espace de réception lors d'évènements religieux (mariages, baptêmes, enterrements, etc.) ou encore lors d'animations de petite taille organisées dans le cœur de village. Un point de vigilance est soulevé afin que le nouvel équipement n'ait pas une fonction concurrente à celle de la Tour des Griffons toute proche ; une prise de contact avec l'ASBL Les amis de la Tour, permettrait sans doute de mieux apprécier cela.

Enfin, notons que la réutilisation du bâtiment peut nécessiter des transformations qui pourraient dénaturer le patrimoine hérité des Corbaisiens. En ce sens, il est important -si le choix de cette implantation se confirme- de veiller à une bonne prise en compte de la dimension patrimoniale du lieu.

THÈME N°3 : ACCESSIBILITÉ, MOBILITÉ ET CONNEXION AUX RÉSEAUX

L'accessibilité du site est relativement performante en ce qui concerne les usagers modes doux et les véhicules motorisés. L'accès des véhicules d'urgences, véhicules d'entretiens et de service ne semblent pas non plus poser problème au regard des largeurs de voiries.

Arrêt TEC : Rue des Hirondelles (50 m du site)

| N° de ligne | Direction | Fréquence (bus/jours dans les 2 sens) | |
|-------------|---|---------------------------------------|----------------|
| | | Semaine | Vacances et we |
| L 34 | Chastre – Mont Saint Guibert – Walhain - Louvain la Neuve | 13 (entre 7 et 20h) | - |
| L 205 | Proxibus vers Mont Saint Guibert | 4 (entre 7 et 18h) | - |

Arrêt TEC : Cabine électrique (150 m du site)

⁵ Dans l'éventualité où soit la capacité du bâtiment existant, soit les normes d'accessibilité des PMR et/ou de sécurité conduiraient à exclure ce site, l'ancienne maison communale mérite de recevoir une affectation qui permettrait de maintenir son existence et son caractère patrimonial.

| N° de ligne | Direction | Fréquence (bus/jours dans les 2 sens) | |
|-------------|---------------------------------|---------------------------------------|----------------|
| | | Semaine | Vacances et we |
| L 24 | Wavre - Corbais – Nil - Chastre | 5 (entre 7 et 19h) | - |

Arrêt TEC : Rue de la Rose (400 m du site)

| N° de ligne | Direction | Fréquence (bus/jours dans les 2 sens) | |
|-------------|---|---------------------------------------|----------------|
| | | Semaine | Vacances et we |
| L 34 | Chastre – Mont Saint Guibert – Walhain - Louvain la Neuve | 13 (entre 7 et 20h) | - |

Arrêt TEC : Bousman (450 m du site)

| N° de ligne | Direction | Fréquence (bus/jours dans les 2 sens) | |
|-------------|---|---------------------------------------|----------------|
| | | Semaine | Vacances et we |
| L 34 | Chastre – Mont Saint Guibert – Walhain - Louvain la Neuve | 13 (entre 7 et 20h) | - |
| L 24 | Wavre - Corbais – Nil - Chastre | 5 (entre 7 et 19h) | - |



Notons toutefois que la question du parcage et du trafic constitue en revanche un point délicat, qui pourrait entraver la bonne accessibilité du lieu. Le site est en effet situé dans un réseau de dessertes locales ne pouvant pas

accepter une charge de trafic ou de parcage supplémentaire importante. Aussi, si cette option venait à se confirmer, il serait nécessaire de prévoir des parkings de délestage à proximité afin de limiter l'engorgement de la zone, lors de l'organisation d'évènements d'importance. Les accès à ces parkings devront être imaginés de manière à canaliser au mieux les flux de trafics générés et limiter le trafic parasite. (voir à cet effet le point 1.6.2.1.3)

Enfin, en ce qui concerne la question de la connexion aux impétrants et de la gestion des eaux, le site est situé dans une zone déjà urbanisée et dispose très vraisemblablement de possibilités de connexion à l'ensemble des réseaux existants sur le village. La réserve de capacité des réseaux existants reste bien sûr à vérifier. L'aménagement éventuel d'un bassin d'orage pourrait potentiellement trouver sa place dans la zone de parc adjacente.

THÈME N°4 : SÉCURITÉ ET CADRE DE VIE

Comme nous l'avons évoqué, le site pressenti se trouve au sein d'un réseau de dessertes locales où les voiries sont relativement bien équipées et sécurisées, l'usage des modes doux y sera a priori valorisé, d'autant plus que l'ancienne maison communale se situe dans une zone centrale du village, disposant d'une très bonne connexion au réseau de voiries et de sentiers piétons existants.

Cet aspect permettra sans doute de palier à la problématique de la capacité de parcage évoquée plus haut en tout cas pour les évènements et rassemblements ordinaires.

THÈME N°5 : ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS

Le site envisagé ne fait pas l'objet de protection ou de reconnaissance par rapport à son patrimoine naturel. Toutefois, la proximité du parc et la dimension patrimoniale du lieu demanderont un effort d'articulation au niveau de la composition de l'architecture du projet et l'aménagement de ses abords.

Synthèse des forces et points de vigilance

- ✓ Le site est situé dans un lieu symbolique et central faisant l'objet d'une appropriation déjà importante par les habitants.
- ✓ Il dispose en outre d'une excellente accessibilité piétonne via des cheminements sécurisés de qualité paysagère très intéressante.
- ✓ Les potentialités de synergie avec le parc adjacent constituent un atout crucial qu'il faudra mobiliser.
- ✓ L'implantation d'une maison de village à cet endroit permettra, via la fonction de rassemblement et d'animation, de réaffirmer symboliquement et renforcer par les usages la centralité du village.
- ✓ Le site est localisé sur des terrains viabilisés se qui limitera les surcoûts relatifs à l'adduction des impétrants.
- ! Le caractère symbolique et patrimonial du lieu devra être pris en compte dans la composition du projet aussi bien en ce qui concerne son architecture que l'aménagement de ses abords.
- ! Le réseau local ne permet pas d'accueillir un degré de trafic et un nombre de d'emplacements de parcage important. Des solutions de parking relais devront donc être envisagées pour les évènements d'importances.
- ! La proximité des zones d'habitation peut créer des conflits de voisinage, notamment liés au bruit généré par les activités organisées au sein de l'équipement.
- ! Les potentialités de synergie avec le parc adjacent sont à maîtriser afin d'y éviter toute dégradation.



CARTE DES ENJEUX



- 1 | Veiller à une bonne intégration du nouveau projet afin d'assurer le respect de la valeur symbolique, patrimoniale et paysagère du lieu

 Site pressenti

- 2 | Veiller à une mise en synergie du nouvel équipement avec le parc existant (aménagement paysagers, développement d'activités de plein air, etc.)


 Zone de Parc

- 3 | Ménager de nouvelles liaisons piétonnes pour favoriser l'accès au nouvel équipement collectif

 Cheminements existants

 Nouvelles liaisons à imaginer

- 4 | Imaginer l'implantation d'un parking relais **temporaire** facilement et rapidement accessible depuis les voies de distribution et les cheminements piétons. Selon le site envisagé pour le parking relais, prévoir la mise en place d'une liaison viaire au Sud du village entre la rue Gallée et la N4

 Zones de parkings relais potentiels, à mettre en place lors de grands évènements

 Selon le site choisi, mise en place d'une liaison viaire visant à canaliser le trafic généré par l'équipement, tout en limitant le trafic de transit sur le chemin Saint-Pierre

Les parcelles situées à proximité des terrains de football

Localisation du site pressenti

Le deuxième site pressenti se situe en partie sud du village de Corbais, à proximité du terrain de football et du cimetière.



THÈME N°1 : PLANIFICATION, ASPECTS JURIDIQUES ET RISQUES

La programmation de l'équipement est à définir en lien avec les besoins potentiels et/ou opportunités liés à la présence du cimetière et du terrain de football. La construction d'un équipement neuf offre davantage de facilités quant à la mise en adéquation du futur bâtiment aux besoins (superficie, normes, organisation interne). Il suppose toutefois une dépense plus importante d'énergie grise.⁶

Le site pressenti est affecté au plan de secteur en Zone d'Habitat à Caractère Rural. Aucun autre instrument juridique ne contraint à l'heure actuelle l'urbanisation de cette zone. Soulignons également que ce terrain est détenu par la Commune ce qui en favorise la maîtrise foncière.

THÈME N°2 : FONCTIONNEMENT URBANISTIQUE ET IDENTITÉ CULTURELLE DES LIEUX

Le site pressenti est situé en bordure sud du village; il est donc quelque peu excentré et relativement peu animé. Situé à proximité du cimetière et d'un terrain de football, il existe des possibilités de créer des synergies entre ces différents équipements. Le nouveau bâtiment pourrait constituer un lieu de rassemblement lors d'évènements funéraires ou de commémoration ; il pourrait également constituer un lieu de choix pour les associations sportives locales – particulièrement celles liées au football - comme bâtiment d'appoint pour les vestiaires et une buvette.

Le lieu dispose a priori d'une double valeur symbolique de caractères opposés : la présence du cimetière évoque un attachement affectif, familial, culturel et une ambiance paisible, tandis que le terrain de football renvoie une image plus festive, même si elle s'adresse à un groupe limité aux seuls adeptes de ce sport. Un enjeu sera donc de faire de ce lieu un nouvel espace de centralité au sein du tissu villageois qui réponde à la fois à des besoins de quiétude et à des manifestations plus ludiques. Un respect réciproque de ces deux publics est sans doute à ménager et à cultiver au sein de la collectivité villageoise, au travers d'un calendrier d'activités notamment...

THÈME N°3 : ACCESSIBILITÉ, MOBILITÉ ET CONNEXION AUX RÉSEAUX

Ce site dispose actuellement d'un accès à un réseau local accessible depuis le chemin Saint Pierre, via l'axe nord du village (la rue Haute). La mise en place d'un équipement à cet endroit générera un flux de trafic supplémentaire qu'il faudrait pouvoir canaliser par l'aménagement d'une nouvelle voie en bordure Sud du village qui rejoindra la N4 –comme préconisé dans l'étude prospective relative au développement résidentiel potentiel de la localité-.

Les conditions d'accessibilité piétonne ne sont pas optimales mais le centre du village est accessible à pied à 250 m. Les arrêts de transport en commun les plus proches se situent à au moins 300 m de distance du site. Dès lors, il semble que l'aménagement de cheminements sécurisés et de qualité soit une piste à poursuivre afin de valoriser l'usage de la marche à pied, qui est aujourd'hui peu favorisée.

Arrêts TEC : Rue des Hirondelles et rue de la Rose (300 m du site)

| N° de ligne | Direction | Fréquence (bus/jours dans les 2 sens) | |
|-------------|---|---------------------------------------|----------------|
| | | Semaine | Vacances et we |
| L 34 | Chastre – Mont Saint Guibert – Walhain - Louvain la Neuve | 13 (entre 7 et 20h) | - |

⁶ Il s'agit de l'énergie consommée par la mobilisation des matières premières et matériaux de construction liés à l'édification d'un nouveau bâtiment

Arrêt TEC : Cabine électrique (500 m du site)

| N° de ligne | Direction | Fréquence (bus/jours dans les 2 sens) | |
|-------------|---------------------------------|---------------------------------------|----------------|
| | | Semaine | Vacances et we |
| L 24 | Wavre - Corbais – Nil - Chastre | 5 (entre 7 et 19h) | - |



La connexion aux réseaux d'impétrants nécessitera sans doute des travaux de viabilisation dont l'investissement pourra éventuellement être amorti si l'on envisage d'y combiner l'intervention d'un ou plusieurs promoteurs dans le cadre d'un développement immobilier à proximité.

THÈME N°4 : SÉCURITÉ ET CADRE DE VIE

Comme nous l'avons évoqué, l'accessibilité du site pour les usagers faibles n'est actuellement pas très développée aux alentours du site. La situation existante n'engendre en effet qu'un trafic encore limité qui ne nécessite pas l'aménagement de circuits sécurisés, mais les développements résidentiels attendus et, plus particulièrement, la réalisation d'un équipement collectif au service de l'ensemble des Corbaisiens rendra l'aménagement de cheminements piétons complémentaires très précieux. La conception d'une nouvelle voirie en bordure Sud du

village et en lien direct avec la N4 sera à réfléchir en lien avec la sécurisation des cheminements modes doux sur cette voie et en traversée de celle-ci.

Enfin dans l'optique d'un développement immobilier à proximité de ce site, des solutions seront à envisager afin de limiter les conflits de voisinage liés aux éventuelles nuisances sonores que pourrait générer le nouvel équipement.

THÈME N°5 : ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS

Le site pressenti ne fait pas l'objet de prescriptions par rapport à ses attributs paysagers et biologiques. Etant néanmoins situé dans une zone d'ouverture paysagère intéressante, il serait important de veiller à une bonne intégration du bâtiment et de ses aménagements qui seront visibles en approche du village depuis les campagnes et les chemins agricoles voisins.

Synthèse des forces et points de vigilance

- ✓ Bonne accessibilité routière, pour autant qu'une liaison soit aménagée entre le chemin Saint Pierre et la N4
- ✓ Possibilité de synergies avec l'activité sportive déjà présente sur les lieux, ainsi qu'avec le cimetière, dans le cadre d'évènements funéraires ou commémoratifs.
- ✓ La construction d'un bâtiment neuf permet de favoriser l'adéquation entre ce qui sera édifié et les besoins (superficie et organisation interne des bâtiments).








- ! L'aménagement d'un équipement sur ce site nécessitera de constituer le lieu comme une nouvelle centralité du village. Il faudra donc rester vigilant aux effets de concurrences entre le centre originel de Corbais et cette nouvelle centralité à venir
- ! Les synergies mis en place entre activités sportive (ambiance festive) et funéraire (recueillement) devront être aménagés de manière à éviter les tensions entre ses différentes fonctions.
- ! L'aménagement de sentiers piétons permettant un accès facile et sécurisé au site sera nécessaire pour favoriser l'usage des modes doux
- ! Les auteurs de projet devront être vigilants quant à l'insertion paysagère du projet et à son articulation avec le développement immobilier qui devrait voir le jour à proximité.
- ! La construction d'un équipement communautaire à cet endroit nécessite l'aménagement de réseaux d'imprégnants afin de desservir le site. Les surcoûts liés à ces travaux pourront être financés par des charges d'urbanisme imputées dans le cadre d'opérations d'urbanisation situées à proximité.
- ! La construction neuve induit une consommation d'énergie grise⁷ plus importante comparativement à une opération de rénovation.

⁷ Il s'agit de l'énergie consommée par la mobilisation des matières premières et matériaux de construction liés à l'édification d'un nouveau bâtiment



CARTE DES ENJEUX



- 1 | Constituer une nouvelle centralité au Sud du tissu villageois que les habitants pourront s'approprier
 Site pressenti
- 2 | Veiller à une mise en synergie du nouvel équipement avec les terrains de football existants (aménagement d'accès et de locaux pour les sportifs) et le cimetière
 Terrains de football
- 3 | Veiller à une bonne intégration paysagère du nouveau projet afin de limiter son impact sur les ouvertures paysagères existantes
 Zone d'ouverture paysagère
- 4 | Ménager de nouvelles liaisons piétonnes sécurisées pour favoriser l'accès au nouvel équipement collectif
 Cheminements existants
 Liaisons à aménager
- 5 | Créer une voirie de liaison entre la rue Gallée et la N4 pour canaliser l'augmentation de trafic généré par l'équipement. Éviter le trafic de transit sur le chemin Saint-Pierre
 Liaison potentielle
- 6 | Imaginer l'implantation d'un parking relais **temporaire** facilement et rapidement accessible depuis les voies de distribution et les cheminements piétons.
 Zones de parkings relais potentiels, à mettre en place lors de grands événements

Considérations relatives au choix d'implantation du site d'implantation

Entre ces deux localisations potentielles, les autorités communales se sont positionnées préférentiellement pour celui de l'ancienne maison communale. En effet, celle-ci offre une position plus centrale et garde une valeur symbolique.

En outre, elle bénéficie d'un environnement à forte aménité paysagère (proximité du parc, cheminement d'accès mode doux de qualité) et d'une bonne accessibilité piétonne. D'autre part, c'est une manière de préserver un patrimoine bâti local, de renforcer la centralité du village et de minimiser les dépenses d'énergies grises liées à l'utilisation de matériaux de construction, ce qu'imposerait la construction d'un nouvel équipement.

Parmi les enjeux de recomposition de ce site, rappelons les trois principaux aspects cités précédemment et ayant une incidence sur les principes d'aménagement de la zone.

- Il existe tout d'abord un enjeu lié à la sauvegarde de la valeur patrimoniale du bien. Les interventions sur le bâtiment devront donc prendre en compte cet aspect dans le cadre de l'aménagement de la future maison de village. Selon les besoins en termes de surface, on pourra prévoir si nécessaire la construction d'une extension à l'arrière du bâtiment, intégrée et respectueuse du contexte architectural et paysager.
- Un des aspects à prendre en compte également dans l'aménagement du site est la mise en place d'un parking de délestage, permettant aux visiteurs de rejoindre facilement l'équipement communautaire depuis leur véhicule. On pourra, pour ce faire, s'appuyer sur les réseaux de cheminements existants. Toutefois, l'équipement ayant un rayonnement local, la mise à disposition de surfaces de parcage doit rester minime étant entendu que lors d'événements de plus grande importance, le stationnement pourra s'effectuer sur l'espace public et des espaces de pâtûres pourront être mis à disposition temporairement.
- Un dernier enjeu de composition, concerne les liens à développer avec le parc adjacent et les complémentarités à trouver avec la tour des Griffons. Ce parc bénéficie en effet d'importantes aménités paysagères dont l'activité de « maison de village » pourrait tirer partie : il serait par exemple intéressant d'envisager davantage de liens entre les deux via les aménagements d'abords.

3. REQUALIFICATION DU RÉSEAU DES VOIES TERRESTRES

3.1. ENJEUX

La requalification du réseau des voies terrestres telle qu'abordée dans l'étude prospective vise à organiser l'ensemble des déplacements dans la localité, qu'il s'agisse des déplacements motorisés ou en modes doux, de déplacements internes ou en traversée.

On s'attachera ici à synthétiser les constats et à préciser les propositions ébauchées dans le précédent rapport.

3.1.1. LES VOIES CARROSSABLES

Le réseau viaire carrossable de la localité de Corbais présente une hiérarchie de fait à trois niveaux :

- La N4 cumule les vocations de voie de liaison régionale, de distribution et de desserte locale. Elle est par ailleurs reprise dans le réseau des voiries régionales et gérée par la Direction des Routes du Brabant wallon. Elle est empruntée par un trafic croissant, lié au développement résidentiel des communes situées entre Louvain-la-Neuve et Gembloux plus particulièrement. Ce trafic explique notamment le développement de nombreuses activités commerciales le long de cet axe, activités commerciales auxquelles la N4 doit donner accès et dont le développement a largement dénaturé le caractère villageois du tissu bâti dans la traversée de Corbais.
- Les rues Haute et de Corbais jouent elles aussi un triple rôle : de voies de liaison intervillages entre Mont-St-Guibert et Corroy-le-Grand, de distribution du réseau des rues villageoises et de desserte des fonctions riveraines.
- L'ensemble des rues du village constitue le réseau de desserte.

Les enjeux soulevés par cette situation de fait sont de deux ordres :

- La N4 doit pouvoir accueillir le trafic de transit sous-régional tout en respectant le village traversé, tant en termes de fonctionnement et donc d'accès aux fonctions riveraines, qu'en termes urbanistiques et donc de recomposition de l'espace public.
- Le village de Corbais est lui aussi soumis à un développement résidentiel important et par conséquent à un charroi automobile croissant, que la structure viaire locale a de plus en plus de peine à absorber. Par ailleurs, cet accroissement de population résidentielle s'accompagne d'une augmentation des offres et des besoins en termes d'équipements et de services de proximité, dont l'évolution actuelle se fait au coup par coup. Le réseau viaire de la localité de Corbais nécessite donc d'être restructuré et la localisation des nouveaux équipements et services de proximité encadrée.

Des propositions d'aménagement de ces voies carrossables ont été développées au regard de ces enjeux dans l'étude prospective préliminaire. Les aspects abordés dans la suite de ce document en rappellent et en précisent les grands principes de manière à aider la Commune à en garantir la cohérence fonctionnelle et formelle.

3.1.2. LES VOIES AGRICOLES ET LES SENTIERS

Outre le réseau viaire carrossable, la localité de Corbais présente un double réseau de voies « agricoles » et de « sentiers » ou venelles. Le premier donne, au départ de différentes rues du village, accès aux terres agricoles situées aux alentours de la localité. Le second offre des raccourcis aux piétons, au sein même de la localité.

Les enjeux sont ici encore de deux ordres :

- Les voies agricoles sont à préserver de tout trafic automobile parasite, tout en restant ouvertes aux piétons, aux cyclistes et aux cavaliers.
- Les sentiers existants sont à préserver, à entretenir et leur maillage au sein du village est à densifier à l'occasion de différentes opérations d'urbanisations nouvelles mais également lors de transformations d'urbanisations existantes.

Des propositions ont été développées au regard de ces enjeux dans l'étude prospective préliminaire. Elles ne sont pas rappelées dans le présent document. Notons cependant que, dans le volet de ce complément d'étude traitant de l'implantation d'un équipement collectif, les aspects relatifs au maillage des espaces de cheminements des piétons sont abordés.

3.2. PROPOSITIONS

3.2.1. LA N4



Observations préalables

Le front de bâtisse présente des décrochages importants. Parmi les constructions existantes, les plus anciennes, antérieures au plan d'alignement, sont implantées en deçà des 26 m de largeur utile : leurs implantations, combinées à leurs gabarits, volumétries et architectures, participent à la définition du caractère villageois du tracé. D'autres bâtiments sont implantés à la limite des 26 m de largeur utile, mais nombre de bâtiments récents ont été érigés en respectant un recul supplémentaire.

Pour rendre à la N4 son caractère villageois, il serait nécessaire de revoir le mode d'implantation du bâti en veillant à ne pas dépasser une largeur utile de 26 m entre des bâtiments situés de part et d'autre de la N4, ce qui remet en cause le plan d'alignement qui, outre l'alignement proprement dit, définit une zone de recul supplémentaire de 8 m. Cette hypothèse est néanmoins peu réaliste au vu des différents acteurs impliqués dans les décisions à prendre.

Principes d'intervention

Dès lors, le maintien du caractère villageois ou, plus exactement, la recomposition du caractère d'agglomération de Corbais dans sa traversée par la N4 est à rencontrer au travers de différents éléments visant conjointement une accessibilité motorisée et piétonne sécurisée aux fonctions riveraines et un traitement cohérent des zones de reculs à front de voirie. Les principes développés dans l'étude prospective initiale se déclinent en quatre points.

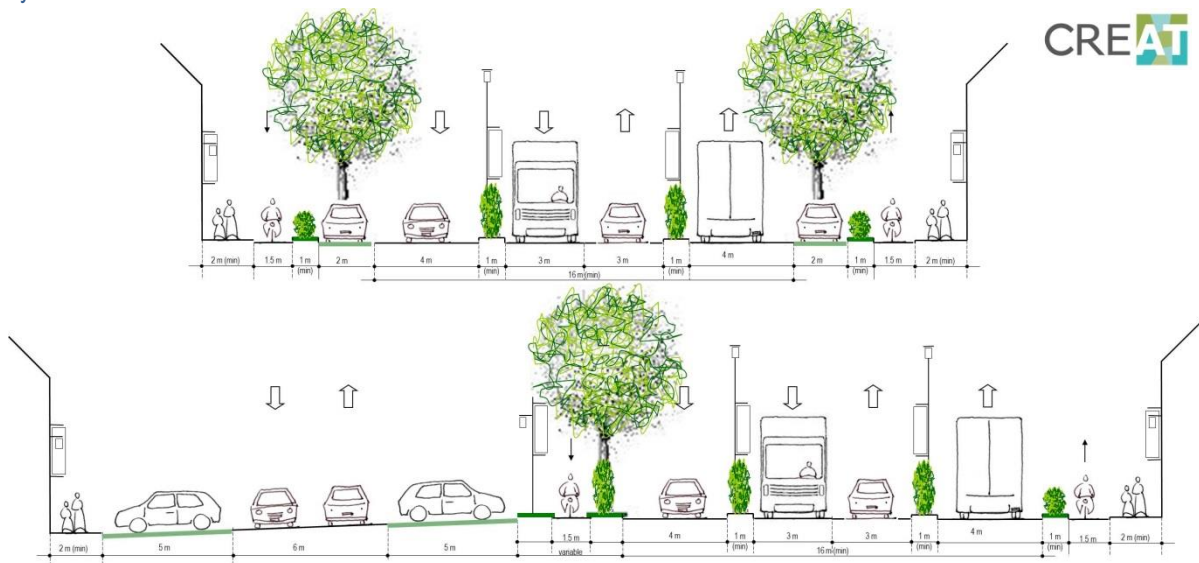
Deux des quatre principes, de caractère fonctionnel, traitent de la sécurisation des accès motorisés et piétons aux activités riveraines au regard de la fonction de voie de liaison régionale de la N4.

Il s'agit d'un séquençage du tracé de la N4 en quatre tronçons : deux zones d'approches du village également dites zones ouvertes, une zone de traversée d'agglomération proprement dite et une zone de développement commercial aux abords du village.

La zone de développement commercial aux abords du village.

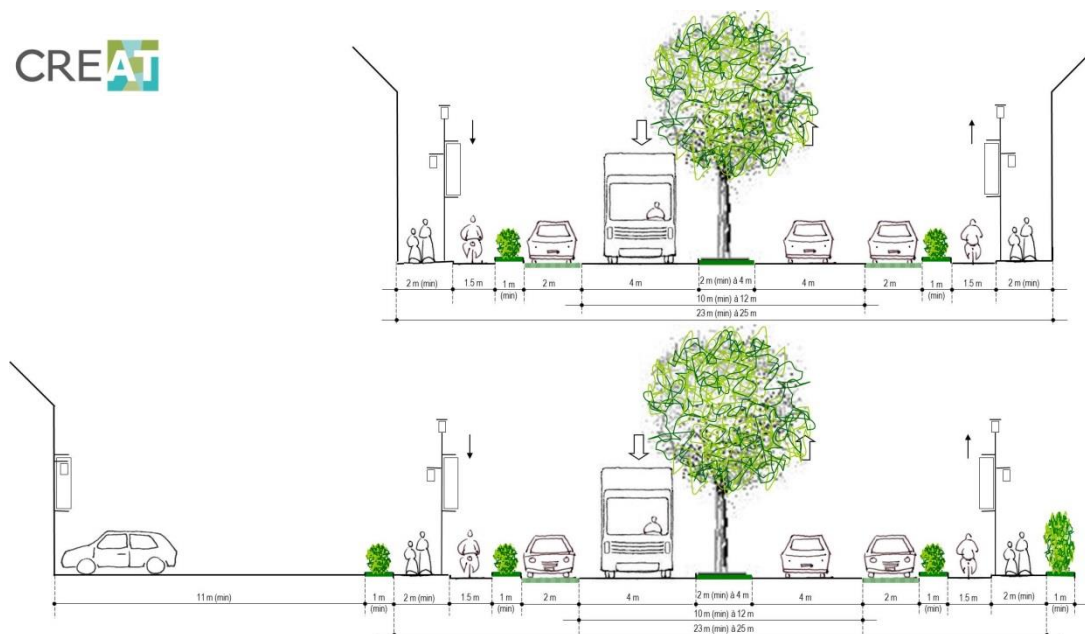
Cette dernière zone de développement commercial pourrait s'étendre sur 500 mètres, entre la rue Thomas et l'Intermarché implanté en limite communale sur le territoire de Walhain, voire sur près d'un kilomètre entre la rue Thomas et les rues du Val d'Alvaux et Margot situées sur le territoire de la commune voisine de Walhain

La proposition d'aménagement de cette zone fait plus particulièrement l'objet d'une séparation des trafics de transit et de desserte pour mieux y assurer la vocation de voie de liaison régionale de la N4 en dehors du noyau villageois. Des traversées piétonnes sont à y aménager en profitant des bermes de séparation comme îlots-refuges : les piétons pourraient ainsi traverser la N4 en trois temps, chaque franchissement ne portant que sur deux bandes de circulation au maximum. Enfin, les voies cyclables sont séparées des voiries automobiles de manière à sécuriser au mieux les cyclistes.



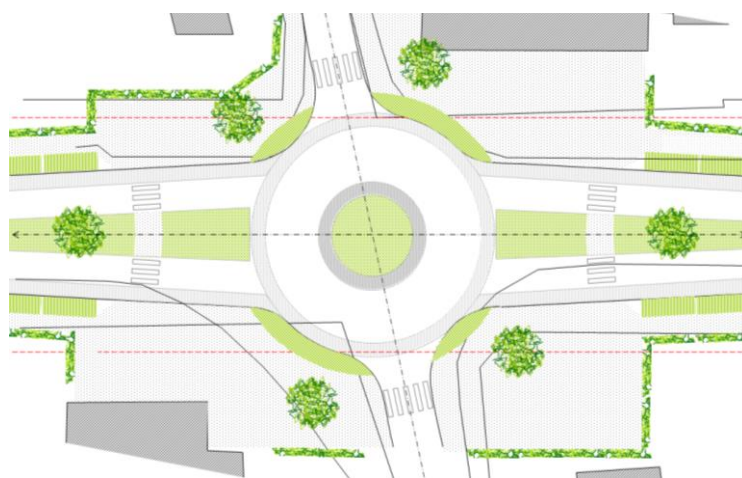
La zone de traversée d'agglomération proprement dite

Dans la zone de traversée d'agglomération proprement dite, la proposition d'aménagement empêche les manœuvres de tourne-à-gauche en accès et sorties des fonctions riveraines par la réalisation d'une berme centrale. Du stationnement latéral y est aménagé de même que des traversées piétonnes, permettant une accessibilité aux fonctions riveraines implantées sur le flanc ouest de la N4 depuis le flanc est et réciproquement. Ces traversées pourraient se faire en deux temps, la berme centrale offrant un refuge à mi parcours et chaque franchissement ne portant que sur une bande de circulation.



Le croisement de la N4 avec les rues Haute et de Corbais est proposé en giratoire avec une bande de circulation à l'anneau⁸, tout comme le giratoire réalisé entre la N4 et les rues de Blanmont et Hautbiermont sur le territoire voisin de la commune de Walhain, où la N4 accueille un volume de trafic d'importance similaire. Ce giratoire peut être utilement accompagné de feux tricolores, afin de faciliter l'insertion sur la N4 des automobilistes venant des voies secondaires (rues Haute et de Corbais), à l'heure de pointe du matin plus particulièrement.

Notons encore que les engorgements actuels sur la N4, entre Louvain-la-Neuve et Corbais, en heures de pointes du matin et du soir, sont liés aux trafics croisés entre la N4, la N25 Ouest et la E411 (sortie Corroy-le-Grand), d'une part, et aux phases rouges des feux existants au carrefour de Corbais, d'autre part. Pour les premiers, un dénivelé reliant la E411 et la N 25 Ouest sous le giratoire N4 – N25 Ouest apporterait un allègement réel des engorgements. Il est à noter que cette solution était envisagée dès la conception

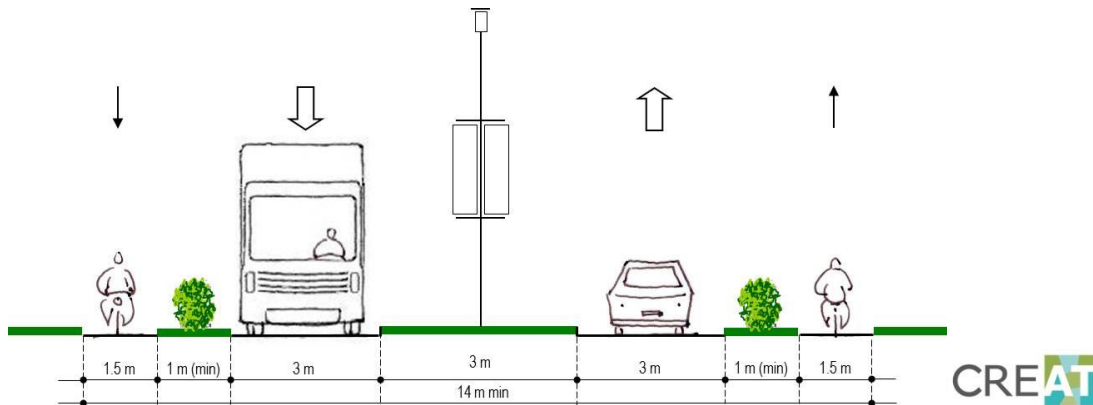


⁸ *L'alternative d'aménagement d'un rond-point à deux bandes de circulation à l'anneau au droit du croisement de la N4 avec les rues Haute et de Corbais constitue une solution routière qui paraît être peu appropriée à l'objectif de revalorisation du contexte d'agglomération. Cette solution devrait être étudiée comparativement à celle d'un giratoire avec une bande de circulation à l'anneau et celle d'un giratoire avec une bande de circulation à l'anneau renforcé de feux tricolores réglant les insertions latérales en heures de pointe. L'option qui se dégagerait de cette étude ne devrait être mise en œuvre qu'après réalisation d'un dénivelé au droit du giratoire aménagé au croisement des N4, la N25 Ouest et chemin de Grez (vers la E411) dans l'axe est-ouest, et conjointement avec une éventuelle mise à deux bandes de circulation à l'anneau du giratoire aménagé au croisement de la N4 et des rues de Blanmont et Hautbiermont (territoire de Walhain).*

du dit rond-point et que les réservations techniques ont été prises en compte.

Les zones d'approches du village ou zones ouvertes

Dans les zones d'approche, l'aménagement proposé ménage une berme centrale pour séparer les deux sens de circulation. Cette berme peut être interrompue en des endroits à définir pour permettre certaines manœuvres de tourne-à-gauche.



Les deux autres principes, de caractère formel, traitent de la lisibilité de la traversée de l'agglomération de Corbais.

- Un mode d'implantation du bâti respectant une interdistance latérale de 26 m de part et d'autre de la N4, utile à la reconstitution du caractère villageois de Corbais dans sa traversée par la N4, étant difficile à mettre en œuvre, la recomposition d'un contexte « resserré » est à rechercher, d'une part, en maintenant les éléments bâtis implantés à l'alignement ou en deçà de l'alignement et, d'autre part, en introduisant des éléments de végétation, plantés en alignements médians en zone de traversée d'agglomération proprement dite (arbres de haute tige) et en alignements latéraux en zones d'approches et en zone de développement commercial (arbres de haute tige et haies).

Remarquons que le choix d'utiliser des éléments de végétation participe au renforcement du caractère paysager végétal caractéristique du village de Corbais.

- Dans la traversée de Corbais comme dans beaucoup d'autres zones de développement commercial en abords d'entrées d'agglomération, l'accrochage visuel des clients potentiels recherché par les différentes activités riveraines se traduit par une démultiplication des enseignes et dispositifs de publicité tant d'un point de vue quantitatif (nombre et dimensions) que d'un point de vue qualitatif (formes, couleurs, éléments lumineux colorés statiques et dynamiques, ...). Cette pléthore de moyens publicitaires constitue une pollution visuelle diurne et nocturne qui, de plus, concurrence la lisibilité de la structure urbanistique et celle des informations liées au Code de la route.

Un règlement communal visant à homogénéiser le nombre, le dimensionnement et le traitement des enseignes et dispositifs de publicités s'avère nécessaire et il peut également participer à la définition d'une image commerciale voire d'une identité commerciale propre à Corbais dont chaque acteur économique pourrait tirer profit.

Stratégie d'acteurs et marge de manœuvre de la Commune

Notons que la Commune a rencontré la Direction des routes du Brabant wallon du SPW au printemps 2013, afin d'inciter cette dernière à réserver un budget pour le réaménagement de la N4 dans la traversée de Corbais. A ce stade, la Direction des routes s'est montrée réticente tant en termes d'investissements financiers qu'au regard des propositions de réaménagement de la N4 formulées dans l'étude prospective.

Au-delà de ces divergences d'intention se posent les questions soulevées par chaque projet de construction et/ou de

transformation sur les terrains limitrophes de la N4 : dessertes, implantations, parcs, abords, plantations⁹, enseignes et dispositifs de publicité, ...

Les réponses apportées à ces questions constituent autant de nouvelles données voire de contraintes pour un réaménagement substantiel de la voie régionale à moyen ou long terme.



Dès lors, pour soutenir la Commune dans ses négociations avec la Direction gestionnaire de la N4, il apparaît nécessaire de conforter les propositions formulées dans le cadre de l'étude urbanistique, par des apports d'ingénierie routière qui les affinaient en termes de :

- définition et traitement des transitions entre les quatre zones en séquence
- traitement des débouchés des voies secondaires, en ce compris la nouvelle voie à créer entre la rue Gallée et la N410 ;
- localisation et traitement des traversées piétonnes ;
- capacité et dimensionnement du giratoire et définition des feux tricolores complémentaires (plage de fonctionnement, durée des phases rouges et vertes) dans la zone de traversée proprement dite.

⁹ A titre de mesure transitoire, préalable au réaménagement souhaité pour la N4, la Commune impose aux demandeurs riverains une charge d'urbanisme de type plantations en alignement d'arbres de haute tige sur fonds privé ; elle en définit l'essence. Les plantations en alignement d'arbres de haute tige et de haies, proposées dans les différentes séquences de la N4, pourraient dédoubler celles réalisées à titre de mesure transitoire.

¹⁰ La proposition de créer une nouvelle voie entre la rue Gallée et la N4 est abordée dans le volet relatif à la programmation d'un équipement collectif et dans le point relatif au réseau viaire automobile communal, ci-après.

Observations préalables

La trame viaire communale empruntée par les véhicules automobiles se structure en deux classes : les voies de distribution et les voies de desserte.

- Les premières ne concernent que deux rues, à savoir les rues Haute et de Corbais, qui assurent les liaisons intervillages entre Corbais et Corroy-le-Grand à l'Est et entre Corbais et Mont-Saint-Guibert à l'Ouest.
- Toutes les autres rues du réseau viaire automobile communal se rangent dans la catégorie des voies de desserte ; celles-ci sont particulièrement nombreuses et maillées dans le tissu bâti compris dans l'angle Est des N4 et rue Haute, tissu qui devrait encore accueillir une large part des développements d'urbanisation dans le village de Corbais.

Or, le réseau des voies de collecte n'est pas à même d'accueillir le trafic complémentaire qui serait généré par l'ensemble des projets à venir : les rues concernées sont relativement étroites et déjà largement bordées de fonctions principalement résidentielles auxquelles elles doivent donner accès. Dès lors, une augmentation, sensible à terme, du trafic motorisé dans ces rues y dégraderait la qualité de vie des riverains et y rendrait la fluidité et la sécurité des déplacements des différents usagers problématique, notamment celle des piétons, en ce compris les personnes à mobilité réduite, et cyclistes.

Principes d'intervention

L'étude prospective de Corbais préconise la création d'une nouvelle voie carrossable qui relierait la rue Gallée à la N4.

Si le principe de création de cette nouvelle voie est clairement affirmé, son tracé et donc la localisation de son débouché sur la N4 sont encore à préciser. Par ailleurs, le traitement du débouché de cette nouvelle rue sur la N4 est encore à définir – carrefour permettant ou non les manœuvres de tourne-à-gauche – en lien avec l'aménagement proposé pour la séquence concernée.¹¹

La création de cette nouvelle rue ne devrait pas pour autant induire un trafic parasite entre l'entrée Est du village et la N4 via le chemin Saint Pierre, aussi est-il recommandé d'aménager une coupure, entre le chemin Saint Pierre et la rue Gallée par exemple, ce qui ménagerait plus particulièrement la quiétude des riverains du chemin tout en améliorant l'accessibilité des projets de développements résidentiels et/ou d'équipements et services publics dans le secteur Sud du village depuis la N4.

Enfin, les voies de distribution et de desserte du village de Corbais font encore l'objet de propositions de réaménagement au sein de l'étude prospective. Ces propositions visent, d'une part, à sécuriser les déplacements des différents usagers dans ces rues et, d'autre part, à requalifier certaines rues et places, en référence à l'aménagement de la rue Godeau notamment, afin de retrouver leur vocation d'espaces de rencontres potentielles, que ce soit pour les riverains et/ou pour l'ensemble des villageois.

¹¹ Ces précisions sont à étudier en lien avec les apports d'ingénierie routière complémentaires aux principes d'interventions définis pour la N4.

Corbais, village-clé de la commune de Mont-Saint-Guibert

Dans le cadre de l'étude prospective de Corbais, le choix de la Commune s'est porté sur le scénario de « Corbais, village-clé de Mont-Saint-Guibert ». Ce choix est riche d'enjeux tant à l'échelle du village de Corbais –en termes de fonctions, localisations, accessibilités, densités, implantations, gabarits, intégration paysagère, ...- qu'à l'échelle de l'ensemble du territoire communal, car il implique que le développement des différentes localités soit équilibré en interne et entre elles.

L'étude prospective relative au centre bourg de Mont-Saint-Guibert a révélé la nécessité de renforcer le rôle « central » de ce village à l'échelle de la commune.

Au regard de cette nécessité, les sites du Christ du Quewêt et de l'ancienne brasserie constituent des opportunités - urbanistiques, sociales, de mobilité douce-, en termes de « couture » de l'axe de la Grand'Rue avec les quartiers situés à l'Est de la ligne ferroviaire d'une part et la vallée de l'Orme, d'autre part.

L'axe de la Grand'Rue, en ce compris la Grand'Place y est également pointé comme « le cœur » de la localité -cœur historique, symbolique, administratif et commercial¹²- dont l'accessibilité motorisée doit être gérée en offrant des poches de parcage accessibles depuis les rues périphériques – rues des Ecoles, Musette, de la Fosse et Résidence du Centre- et dont l'aménagement doit privilégier les piétons et les cyclistes et ce, malgré une déclivité importante.

L'étude prospective relative au village de Corbais a souligné la nécessité de gérer le développement spontané de cette localité au regard de celui du bourg de Mont-Saint-Guibert, que ce soit en termes d'activités commerciales, de fonctions résidentielles ou d'équipements et services publics. Dès lors, la définition de la densité, du nombre et de la nature des logements à y accueillir prend tout son sens, de même que la définition quantitative et qualitative des demandes commerciales qui s'y bousculent...

Mont-Saint-Guibert, des atouts à valoriser

Si le bourg de Mont-Saint-Guibert et le village de Corbais constituent deux « locomotives » résidentielles et

¹² *Les activités commerciales le long de l'axe de la Grand'Rue concernent des commerces dits de proximité ou de quartier, ainsi que des commerces et activités horeca riveraines d'espaces publics agréables pour les déplacements et séjours des piétons. L'activité commerciale de type « superette » est à maintenir à proximité immédiate d'une poche de parcage.*

commerciales à rendre complémentaires, les atouts de la commune ne se résument pas pour autant à ces deux localités. Le site des sablières, le parc d'activités économiques mixtes de l'Axis, les axes routiers des N25, N4 et de la E411 voisine, l'axe ferroviaire Bruxelles-Namur, mais aussi le village résidentiel d'Héவில்lers sont loin d'être à négliger, de même que les atouts agricoles et paysagers des terres non urbanisées...

C'est donc bien l'ensemble du territoire communal qui est à valoriser et à spécifier en termes de préservation, de gestion et/ou de transformation, afin que ces atouts ne soient pas gaspillés et qu'ils soient, bien au contraire, mis au service du bien-être social, économique et environnemental de la population guibertine plus particulièrement.