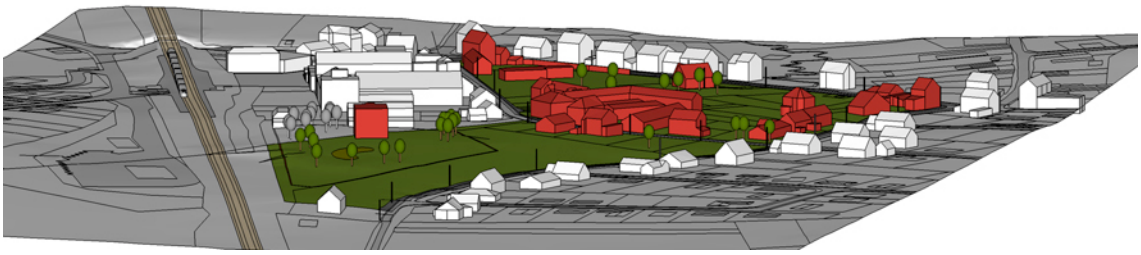
Province du Brabant wallon
Commune de Walhain

Plan Communal d'Aménagement *PCA*-W-01 dit *PCA* de Perbais

SITUATION EXISTANTE DE FAIT ET DE DROIT



Vu et adopté provisoirement par le Conseil communal de Walhain en sa séance **du 23 février 2015** Par ordonnance, le Secrétaire la Bourgmestre	Le collège communal certifie que le présent document a été déposé à l'examen du public **du 20 avril au 19 mai 2015** Par le Collège, le Secrétaire la Bourgmestre
Vu et adopté définitivement par le Conseil communal de Walhain en sa séance du Par ordonnance, le Secrétaire la Bourgmestre	Approuvé par arrêté ministériel du le Ministre

Auteur de projet : Joseph POLET architecte – urbaniste agréé RW josephpolet@aaum.be
Rue Notre Dame 23 – 1360 MALEVES Tel 010/ 23 91 04 - Fax 010/ 23 91 09

TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES **1**

TABLE DES ILLUSTRATIONS **3**

SITUATION EXISTANTE DE FAIT ET DE DROIT **5**

1. CONTEXTE **6**
1.1. DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAL DU 29 FEVRIER 2008 6
1.2. DEMARCHE COMMUNALE POUR L'ELABORATION DU PCA – 27 JUIN 2008 9
1.3. COMPOSITION DU DOSSIER 10
1.3.1. Documents graphiques *10*
1.3.2. Documents écrits *10*

2. SITUATION EXISTANTE DE FAIT **11**
2.1. LOCALISATION GEOGRAPHIQUE 11
2.1.1. La Commune de Walhain *11*
2.1.2. Le Plan Communal d'aménagement de Perbais : *12*
2.2. STRUCTURE PHYSIQUE ET PAYSAGERE 13
2.2.1. Relief : *13*
2.2.2. Hydrographie : *13*
2.2.3. Géologie : *13*
2.2.4. Structure paysagère : *14*
2.3. OCUPATION DU TERRITOIRE ET CARACTERISTIQUES DU BÂTI 15
2.3.1. Occupation du territoire à l'intérieur du périmètre du PCA et en bordure immédiate *15*
2.3.2. Typo-morphologie du bâti : *21*
2.3.3. Conclusion de ce parcours : *24*
2.4. INFRASTRUCTURES 25
2.4.1. Mobilité : *25*
2.4.2. Infrastructures techniques *27*
2.5. ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE 28
2.5.1. Population et démographie *28*
2.5.2. Profil social de la commune : *29*
2.5.3. Economie et emploi *31*

3. SITUATION EXISTANTE DE DROIT **32**
3.1. Objet de la situation de droit 32
3.2. Le SDER 33
3.3. Le plan de secteur 34
3.4. Périmètres réglementaires 34
3.4.1. Les périmètres des PCA et leurs révisions partielles *34*
3.4.2. Les plans d'alignement *34*
3.4.3. Les permis de lotir non périmés : *35*
3.4.4. Les périmètres soumis au règlement général sur les bâtisses en site rural. (RGBSR) *35*
3.4.5. Les périmètres de sites à rénover (SAR). *36*
3.4.6. Les périmètres de revitalisation urbaine (REV). *36*
3.4.7. Les périmètres de rénovation urbaine (RU). *36*
3.4.8. Les périmètres de remembrement de biens ruraux (REM). *36*
3.4.9. Les périmètres soumis au règlement général sur les centres anciens protégés (RGB / ZPU). *36*
3.5. Les monuments et sites 36
3.6. Les arbres et haies remarquables. 36
3.7. Statuts juridiques 37
3.7.1. Les voies de communication *37*
3.7.2. Les cours d'eau *37*
3.8. Les zones naturelles 37
3.8.1. Les zones Natura 2000 ..... *37*
3.8.2. Les parcs naturels suivant le décret du 16 juillet 1985 et les arrêtés d'exécution. *38*

3.8.3. Les réserves naturelles suivant la loi sur la conservation de la nature du 12 juillet 1973. 38
3.8.4. Les réserves forestières suivant la loi sur la conservation de la nature du 12 juillet 1973, l'arrêté royal du 2 avril 1979 et la circulaire sur les réserves forestières..... 38
3.8.5. Les zones humides d'intérêt biologique suivant l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 8 juin 1989. 38
3.8.6. Les cavités souterraines d'intérêt scientifique suivant l'arrêté du Gouvernement wallon du 26 janvier 1995..... 38
3.8.7. Les zones de protection spéciales suivant les arrêtés de l'Exécutif régional wallon portant désignation des ZPS du 2 novembre 1987, du 6 avril 1989 et du 19 septembre 1989. 38
3.9. Outils de planification choisis par la *commune* 38
3.9.1. Le plan intercommunal de mobilité (PICM). 38
3.9.2. Le Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique (PASH) 39
3.9.3. Le Contrat de rivière Dyle et affluents. 39
3.9.4. Le Schéma de Structure Communal (SSC) 40
3.9.5. Programme Communal de Développement Rural (PCDR) 40
3.9.6. Programme biennal du logement (ancrage communal) 40

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Illustration 1 : *Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal - Séance du 29 février 2008* 8
Illustration 2 : *Situation géographique de la Commune de WALHAIN* 11
Illustration 3 : *Situation du PCA* 12
Illustration 4 : *Situation rapprochée du PCA* 12
Illustration 5 : *Extrait de Carte géologique de Wallonie, SPW –DGARNE- Delcambre B. et Pingot J.-L* 13
Illustration 6 : *Photo aérienne du site* 14
Illustration 7 : *Plan de repérage des zones d'occupation du territoire* 15
Illustration 8 : *Photo 1 – source : AAUM* 16
Illustration 9 : *Photo 2 – source : AAUM* 16
Illustration 10 : *Photo 3 – source : AAUM* 16
Illustration 11 : *Photo 4 – source : AAUM* 16
Illustration 12 : *repérage des photos – source : AAUM* 16
Illustration 13 : *Photo 5 – source : AAUM* 16
Illustration 14 : *Photo 6 – source : AAUM* 17
Illustration 15 : *Photo 7– source : AAUM* 17
Illustration 16 : *Photo 8 – source : AAUM* 17
Illustration 17 : *Photo 9– source : AAUM* 17
Illustration 18 : *Photo 10 – source : AAUM* 18
Illustration 19 : *Photo 11– source : AAUM* 18
Illustration 20 : *Photo 12 – source : AAUM* 18
Illustration 21 : *Photo 13– source : AAUM* 18
Illustration 22 : *Photo 14– source : AAUM* 18
Illustration 23 : *Photo 15– source : AAUM* 19
Illustration 24 : *Photo 16– source : AAUM* 19
Illustration 25 : *Photo 17 – source : AAUM* 19
Illustration 26 : *Photo 18 – source : AAUM* 19
Illustration 27 : *Photo 19– source : AAUM* 19
Illustration 28 : *Photo 20 – source : AAUM* 20
Illustration 29 : *repérage des photos – source : AAUM* 20
Illustration 30 : *Photo 21 – source : AAUM* 20
Illustration 31 : *L'ancienne sucrerie – source : AAUM* 21
Illustration 32 : *L'ancienne sucrerie – source : AAUM* 21
Illustration 33 : *maison de village ou maison de rue, rue de la sucrerie – source : AAUM* 21
Illustration 34 : *maison de village ou maison de rue, au rond point – source : AAUM* 21
Illustration 35 : *maison de village ou maison de rue, Grand Rue – source : AAUM* 22
Illustration 36 : *maison de village ou maison de rue, Grand Rue – source : AAUM* 22
Illustration 37 : *maison de village ou maison de rue, Grand Rue – source : AAUM* 22
Illustration 38 : *maison de village ou maison de rue, Grand Rue – source : AAUM* 22
Illustration 39 : *Ancienne meunerie, Grand Rue – source : AAUM* 22
Illustration 40 : *Entrepôt rue de la Sucrerie – source : AAUM* 23
Illustration 41 : *Entrepôt rue de la Sucrerie – source : AAUM* 23
Illustration 42 : *Château dans le parc Pourvoyeur– source : AAUM* 23
Illustration 43 : *habitat pavillonnaire – source : AAUM* 23
Illustration 44 : *habitat pavillonnaire: AAUM* 23
Illustration 45 : *habitat pavillonnaire – source : AAUM* 24
Illustration 46 : *habitat pavillonnaire: AAUM* 24
Illustration 47 : *Mobilité* 25
Illustration 48 : *Arrêts de bus à Perbais et à proximité du site du PCA – source AAUM* 27
Illustration 49 : *Localisation des arrêts de bus* 27
Illustration 50 : *Structure de la population par classe d'âge en 2011 comparée à celle de 2001* 28

Illustration 51 : *Estimation de la population active des 15-64 ans de 2008 à 2010* *29*
Illustration 52 : *Structure des ménages en 2010 - comparée à celle observée en 2001* *30*
Illustration 53 : *Evolution de la situation des ménages* *30*
Illustration 54 : *plan de situation existante de droit – N° PCP-05 - source : AAUM* *32*
Illustration 55 : *SDER – Extrait de la carte 15 : Aires métropolitaines et eurocorridors- Orientation volontariste* *33*
Illustration 56 : *Extrait du Plan de Secteur* *34*
Illustration 57 : *Inscription d'un nouveau chemin le 26 décembre 1882 – source : Atlas de Chemins* *35*
Illustration 59 : *Extrait du plan d'égouttage du SSC* *39*
Illustration 58 : *Station d'épuration de Chastre* *39*

SITUATION EXISTANTE DE FAIT ET DE DROIT

1. CONTEXTE

1.1. DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAL DU 29 FEVRIER 2008

COMMUNE DE
WALHAIN

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

Séance du 29 février 2008

MM. Laurence SMETS, Bourgmestre-Présidente,
Raymond FLAHAUT,
Agnès NAMUROIS,
Nicole THOMAS-SCHLEICH,
Jean-Marie GILLET, Echevins,
Andrée MOUREAU-DELAUNOIS, Présidente du CPAS,
André LENGELE ; Yves BAUWENS ; Marcel BOURLARD ;
Olivier LENAERTS ; Jacques KEKENBOSCH ; Philippe MARTIN ;
Catherine GILLARD-GERARDY ; Christian REULIAUX ;
Isabelle DENEF-GOMAND ; ~~Hugues LEBRUN~~ ; Josiane DENIL-HENRY, Membres,
Christophe LEGAST, Secrétaire.

8ème objet : URBANISME : Elaboration d'un Plan Communal d'Aménagement sur deux îlots limitrophes de la rue de la Sucrerie à Perbais – Délimitation provisoire du périmètre – Approbation

Le Conseil communal en séance publique,

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation ;

Vu le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie, dont les articles 47 et suivants relatifs au Plan Communal d'Aménagement (P.C.A.) ;

Vu le plan de secteur Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par Arrêté Royal du 28 mars 1979 ;

Vu le plan de situation reprenant le périmètre du Plan Communal d'Aménagement projeté ;

Considérant que le Conseil communal peut d'initiative adopter un Plan Communal d'Aménagement ;

Considérant que le besoin d'élaboration d'un Plan Communal d'Aménagement relève de la bonne gestion du territoire communal dans une zone particulièrement sensible du point de vue de la problématique des investissements immobiliers ;

Considérant qu'une parcelle en indivision sise rue du Muguet, cadastrée n° 196 H et d'une contenance de 99ares, fait actuellement l'objet de tractations immobilières ;

Considérant que le terrain de l'ancien dépôt Becquevort, sis Grand'rue, cadastré n° 275 C et d'une contenance de 55 ares, est actuellement laissé à l'abandon en attendant une probable valorisation ;

Considérant que les parcelles communales, sises Grand'rue, cadastrées n° 275 A et 276 L, d'une contenance totale de 25 ares, restent également en attente d'une affectation ;

Considérant qu'un important projet d'immeubles à appartements à proximité de la gare et sur le territoire voisin de la Commune de Chastre va engendrer un renouvellement total de la zone en termes de ruralité et de mobilité ;

Considérant que la Commune de Chastre a elle-même pris une décision de principe pour l'élaboration d'un Plan Communal d'Aménagement concernant ce territoire voisin ;

Considérant que l'avenir de la propriété de parc (sur Walhain) du château Pourvoyeur, sise rue de la Sucrerie, cadastrée n° 198 S et d'une contenance de 88 ares, doit être réfléchi en conséquence ;

Considérant que le périmètre d'un Plan Communal d'Aménagement ne peut en aucun cas comprendre des parties de territoire de plusieurs communes, sauf à être élaboré par le Gouvernement wallon ;

Considérant l'importance d'une gestion cohérente et appropriée du développement immobilier de l'ensemble de cette zone ;

Considérant que la Commune de Walhain doit prendre les initiatives d'analyses des besoins et des impacts sur cette portion sensible de son territoire, afin d'éviter des délivrances de permis d'urbanisme n'ayant pas à suffisance de matière à réflexion ;

Considérant que le périmètre d'un Plan Communal d'Aménagement doit être délimité par des éléments physiques évidents ;

Considérant que les parcelles susmentionnées sont situées au sein de deux îlots contigus compris l'un entre la Grand'rue et la rue de la Sucrerie, et l'autre entre cette même rue de la Sucrerie, la rue du Muguet, la ligne de chemin de fer Namur-Bruxelles et les limites territoriales avec la commune voisine de Chastre ;

Considérant que le fondement d'un Plan Communal d'Aménagement est de préciser le zonage du plan de secteur sans y déroger ;

Considérant que le périmètre envisagé reprend une portion de territoire entièrement en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur Wavre-Jodoigne-Perwez ;

Considérant que la superficie circonscrite dans ce périmètre est de type faiblement urbanisée ;

Considérant que le périmètre envisagé reprend une superficie de l'ordre de 4 ha 80 a ;

Considérant que le périmètre ne comprend qu'un seul permis de lotir réf. 1.23 DEWAERSEGHERS délivré le 30 décembre 1964, reprenant 2 lots à bâtir et un lot anciennement bâti ;

Considérant que cet ancien permis de lotir ne pourrait éventuellement être proposé à l'abrogation par péremption auprès du Fonctionnaire délégué qu'après réflexion sur l'avant-projet de Plan Communal d'Aménagement par l'auteur de projet ;

Considérant que la délimitation d'un périmètre de Plan Communal d'Aménagement est un élément essentiel qui permettra ensuite de réaliser la procédure d'élaboration du Plan Communal d'Aménagement proprement dit ;

Considérant que les options précises du Plan Communal d'Aménagement seront fournies au Conseil communal dans le cadre de l'approbation du marché public de services pour la réalisation du Plan Communal d'Aménagement ;

Considérant que le périmètre du Plan Communal d'Aménagement est ici délimité provisoirement dans la mesure où l'avant-projet de Plan qui sera ultérieurement proposé au Conseil communal par l'auteur de projet pourrait éventuellement reprendre un périmètre révisé ;

Considérant que l'auteur de projet reportera le périmètre du Plan Communal d'Aménagement adopté provisoirement sur un fond de plan qu'il soumettra pour approbation préalable à la Direction générale de l'Aménagement du Territoire et du Patrimoine de la Région wallonne ;

Considérant qu'une étude d'incidences sur l'environnement sera vraisemblablement requise au vu de la taille importante du Plan Communal d'Aménagement projeté ;

Entendu le rapport de Mme la Bourgmestre Laurence Smets, chargée de l'Urbanisme ;

Sur proposition du Collège communal ;

Après en avoir délibéré ;

Statuant à l'unanimité des Membres présents ;

DECIDE :

Art. 1er. – La délimitation provisoire du périmètre de Plan Communal d'Aménagement, tel que reprise sur le plan de situation ci-annexé, est adoptée.

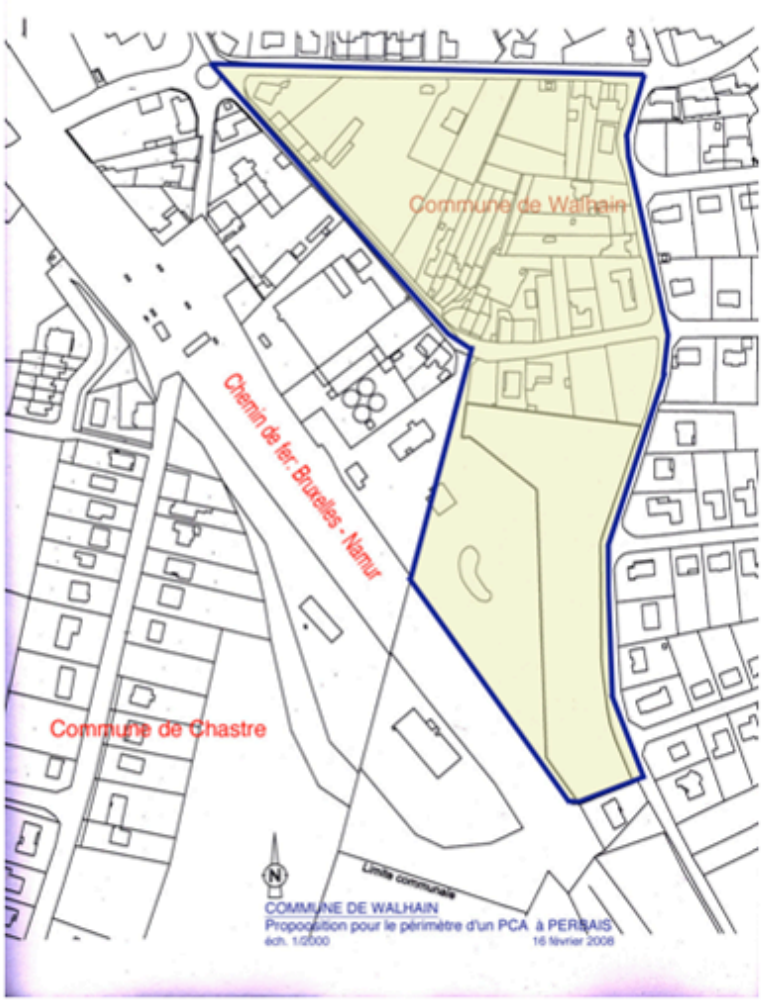
Art. 2. – Le Plan Communal d'Aménagement projeté portera le n° « PCA-W-01 » et sera nommé usuellement « Plan Communal d'Aménagement de Perbais ».

Art. 3. – Le Collège communal est chargé de soumettre au Conseil communal le cahier de charges et le mode de passation d'un marché public de services pour la réalisation du Plan Communal d'Aménagement PCA-W-01.

Copie de la présente délibération sera transmise au Gouvernement wallon dès que l'auteur de projet aura été désigné.

* * *

Annexe : Délimitation provisoire du périmètre du P.C.A. « PCA-W-01 »



PAR LE CONSEIL,

Le Secrétaire,
(s) Ch. LEGAST

La Présidente,
(S) L. SMETS

Pour extrait conforme,

Par ordonnance :
Le Secrétaire communal,

La Bourgmestre,

Ch. LEGAST

L. SMETS

Illustration 1 : Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal - *Séance du 29 février 2008*

1.2. DEMARCHE COMMUNALE POUR L'ELABORATION DU PCA – 27 JUIN 2008

La démarche communale est décrite dans le Cahier Spécial des Charges du marché de désignation de l'Auteur de Projet du PCA [1]

"Article II.1 – Objet de la convention

(…)

Ce PCA visera à mener une réflexion quant à la détermination des objectifs et des moyens à mettre en œuvre en vue de l'évolution future du périmètre. La volonté communale est l'élaboration d'un outil d'aménagement du territoire ayant force juridique, afin de garantir une certaine cohérence pour la gestion future de l'ensemble précité. Le PCA tel qu'il devra être élaboré, est considéré comme un PCA de développement.

Le contexte actuel du périmètre considéré est le suivant :

- *Les deux îlots concernés sont situés en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez approuvé par Arrêté royal du 28 mars 1979.*
- *Actuellement, la zone concernée est de type faiblement urbanisée.*
- *Le périmètre envisagé reprend une superficie de l'ordre de 4ha 80a.*
- *Un seul permis de lotir est compris dans le site, délivré en 1964 et reprenant deux lots à bâtir et un lot anciennement bâti.*
- *La commune de Walhain est considérée comme zone à forte pression immobilière.*
- *La commune voisine de Chastre a vu l'approbation du PCA« Place de la Gare » dans la zone adjacente au périmètre proposé. Elle projette un important projet immobilier à proximité de la gare de Chastre.*
- *Il est généralement admis que la densité en logement doit aller en diminuant au fur et à mesure de l'éloignement de la gare de Chastre.*
- *Il convient de réfléchir à l'avenir du « château Pourvoyeur » ainsi qu'au parc qui y est associé.*
- *Il convient d'analyser les besoins et impacts sur la zone concernée. De même, un gestion cohérente et appropriée du développement immobilier sur la zone doit être réfléchie.*
- *Il existe des contraintes de type hydrologique sur le périmètre considéré : présence d'un ancien site de captage de la SWDE et traversée d'un îlot par un ruisseau.*
- *Le site de l'ancien « dépôt Becquevort » est actuellement laissé à l'abandon, en attente d'une affectation appropriée.*
- *Les parcelles communales situées dans la zone restent en attente d'une affectation.*

Le contexte urbanistique futur à l'intérieur du périmètre de PCA vise à :

- *développer la partie non développée du périmètre en espace destiné au logement ;*
- *réaménager le parc de la propriété Pourvoyeur, de manière à créer un parc accessible aux habitants des quartiers environnants depuis la Rue du Muguet, avec possibilité d'y créer un espace collectif pour divers événements villageois ;*
- *réaménager l'ensemble du « site Becquevort » ;*
- *améliorer la circulation et le stationnement sur l'ensemble des voiries ;*
- *développer une nouvelle voirie depuis la rue du Muguet, pour valoriser l'arrière de l'actuelle prairie de la rue.*

Les principes directeurs et les objectifs de l'élaboration d'un PCA définis par la commune sont les suivants :

- *garantir le respect des spécificités de la zone ;*
- *respecter la typologie du quartier (densité, gabarit, etc.) ;*
- *gérer les contraintes diverses du site (hydrologie, parc, etc.) ;*
- *gérer les problèmes de mobilité, stationnement et accès."*

[1] Commune de Walhain – Cahier Spécial des Charges - Désignation d'un Auteur de projet en vue de l'élaboration d'un Plan Communal d'Aménagement - Marché de service S2008/4 – Approuvé par le Conseil Communal en date du 27 juin 2008.

1.3. **COMPOSITION DU DOSSIER**

1.3.1. Documents graphiques

- PCP-01B Périmètre du PCA échelle : 1/500°
- PCP-02E Fond de plan (Phase 2) échelle : 1/500°
- PCP-03D Situation existante de fait (Phase 3) avec les infrastructures techniques échelle : 1/500°
- PCP-04D Situation existante de fait (Phase 3) sans les infrastructures techniques échelle : 1/500°
- PCP-05E Situation existante de droit (Phase 3) échelle : 1/500°
- PCP-06E Plan des affectations échelle : 1/500°
- Dossier photographique

1.3.2. Documents écrits

- Options d'aménagement et Prescriptions urbanistiques
- Situation existante de fait et de droit

2. SITUATION EXISTANTE DE FAIT

2.1. LOCALISATION GEOGRAPHIQUE

2.1.1. La Commune de Walhain

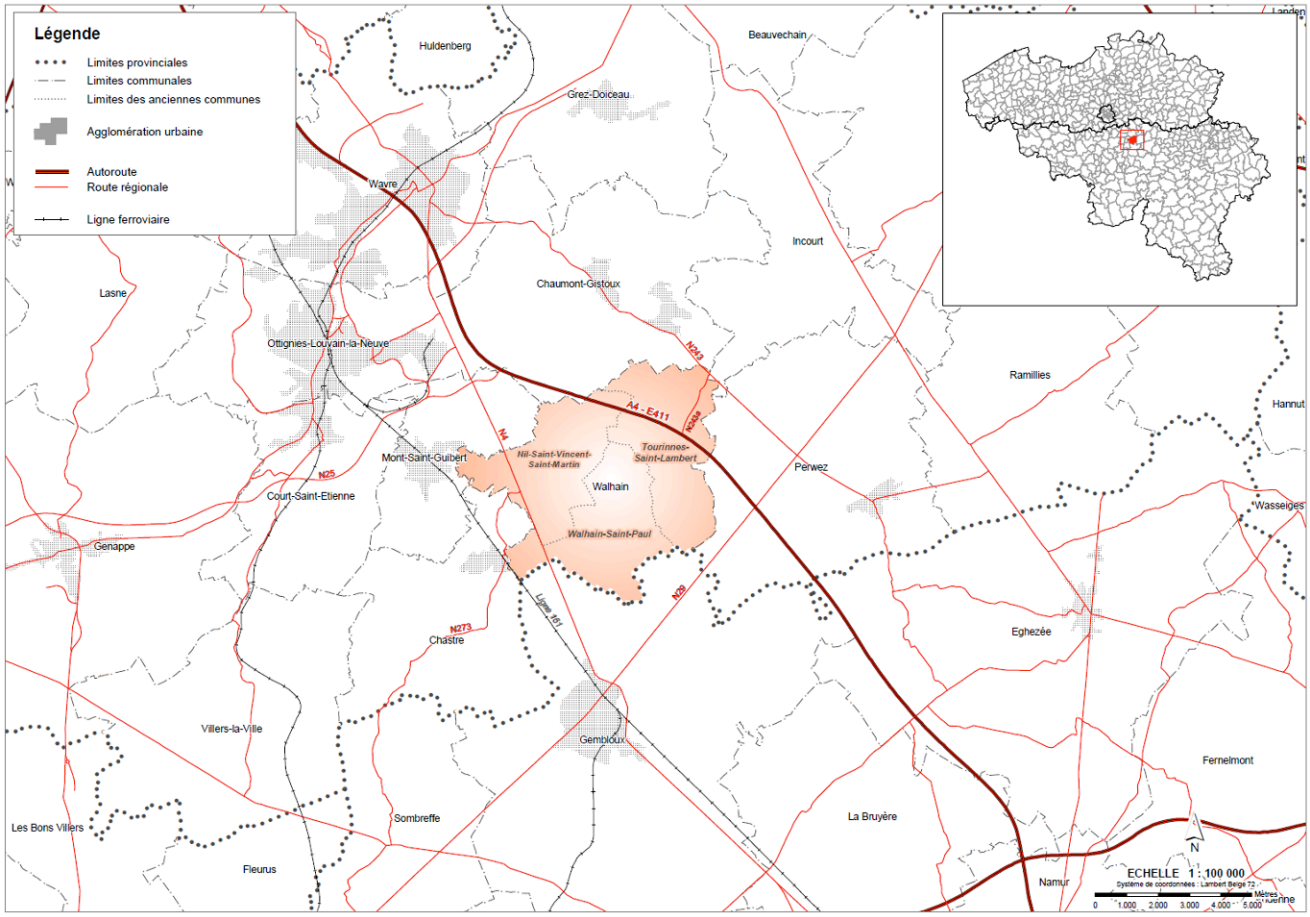


Illustration 2 : Situation géographique de la Commune de WALHAIN[2]

Perbais est un village composant la commune de Walhain. La *commune* est située au centre géographique de la Belgique, à la limite Sud-Est de la Province de Brabant-Wallon, elle jouxte la Province de Namur.

Elle est entourée à l'Ouest par les Communes de Chastre et Mont-Saint-Guibert, au Nord par Chaumont-Gistoux et Incourt, à l'Est par Perwez et au Sud par Gembloux, commune de la province de Namur.

Elle est traversée dans sa partie Nord par l'autoroute E411 – A4 (Bruxelles – Luxembourg), dans sa partie Ouest par la N4 et sur sa limite Ouest par la voie de chemin de fer Bruxelles – Arlon (ligne 161) avec une gare toute proche sur Chastre, à la limite Sud-Ouest de Perbais.

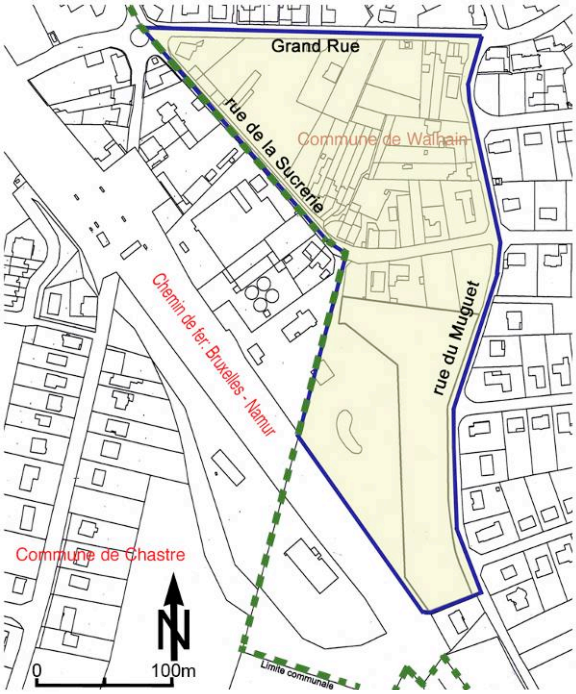
[2] Source : Schéma de structure communal de Walhain - JNC Agence wallonne du Paysage

2.1.2. Le Plan Communal d'aménagement de Perbais :



Illustration 3 : Situation du PCA[3]

Le PCA se situe sur le territoire de la commune de Walhain, partie Perbais, en bordure du chemin de fer et de la commune de Chastre.



Ses limites sont comprises entre le chemin de fer (ligne Bruxelles – Arlon), la rue du Muguet, la limite de Chastre, la rue de la Sucrerie, la Grand Rue.

[3] Source : PICC (Projet Informatique de Cartographie Continue) – Licence N°SPW /080112-1448

2.2. STRUCTURE PHYSIQUE ET PAYSAGERE

2.2.1. Relief :

L'altitude moyenne du périmètre du PCA est de l'ordre de 140 mètres. L'écart maximum d'altitude est de l'ordre de 9 mètres. Le relief peu accidenté, typique du plateau Hesbignon, n'est pas en mesure d'offrir des obstacles à l'occupation du territoire ou aux activités humaines.

2.2.2. Hydrographie :

Perbais est traversé par un ruisseau appelé le Ry du Perbais. Celui-ci se jette dans l'Orne sur Chastre. Il est en grande partie couvert et il passe à l'angle de la Grand Rue et de la rue de la Sucrerie. Ses alentours immédiats sont repris avec une valeur d'aléa d'inondation faible[4].

La *commune* est concernée par deux types d'inondations :
- Ruissellement d'eaux lors des gros orages
- Montée des eaux des cours d'eau (et plus spécialement du Nil).

Dans le premier cas, la rue Cruchenère est concernée par des coulées provenant de la rue Prés Communs.

La présence d'un ancien site de captage de la SWDE est relevée en bordure de la Grand Rue, à l'extrémité Est du périmètre du PCA (indiqué "Pompage" sur le plan qui suit).

2.2.3. Géologie :

La Carte géologique de Wallonie[5] montre que le sous-sol de la majeure partie du périmètre du PCA, comme le reste de la *commune* est constitué de sables Bruxelliens (BRU). Les abords du Ry du Perbais sont quant à eux constitués d'Alluvions modernes (AMO).

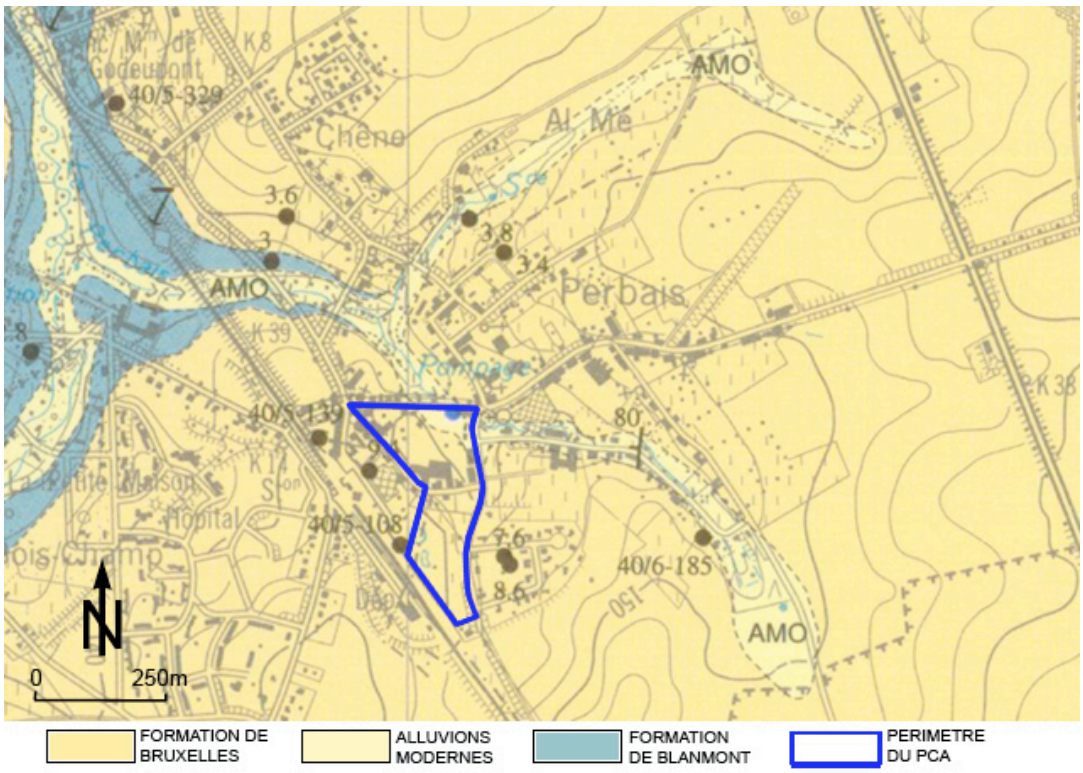


Illustration 5 : Extrait de Carte géologique de Wallonie, SPW –DGARNE- Delcambre B. et Pingot J.-L

[4] Schéma de Structure Communal – Analyse de la situation existante – Carte n° ASE-02 « Relief et hydrographie »
[5] Source : Carte géologique de Wallonie, SPW –DGARNE - Auteur(s): Delcambre B. et Pingot J.-L.

Les sables Bruxelliens présentent des perméabilités élevées, ce qui rend la nappe phréatique facilement accessible par toute forme de pollution liquide. La qualité des eaux de surface étant, sur l'ensemble des cours d'eau de la *commune*, généralement mauvaise, l'incidence de celle-ci sur la qualité des eaux souterraines est importante.

Le périmètre du *PCA* n'est affecté d'aucune contrainte karstique.

2.2.4. Structure paysagère :

Sur le territoire de Perbais, il n'est pas question de périmètre d'intérêt paysager (au plan de secteur) ou de périmètre d'intérêt paysager repris à l'inventaire de l'ADESA.

Dans le rapport complet du SSC, au schéma des options territoriales, il n'est pas proposé de périmètre d'intérêt patrimonial ou de périmètre d'intérêt paysager ou d'intérêt écologique dans une zone agricole pour le territoire de Perbais.

Nous noterons que l'élément dominant du site est le Parc Pourvoyeur. Propriété entourée d'un mur (en mauvais état) du côté du village et d'un mur et grilles (démontées) du côté du chemin de fer. Ce parc est occupé par un château (partiellement sur le territoire de la commune de Chastre), aujourd'hui en ruine suite à un incendie, un bâtiment des anciens laboratoires de la sucrerie, récupérable, (situé sur le territoire de la commune de Chastre) et un ancien bâtiment d'entrée de la propriété aujourd'hui dévasté.

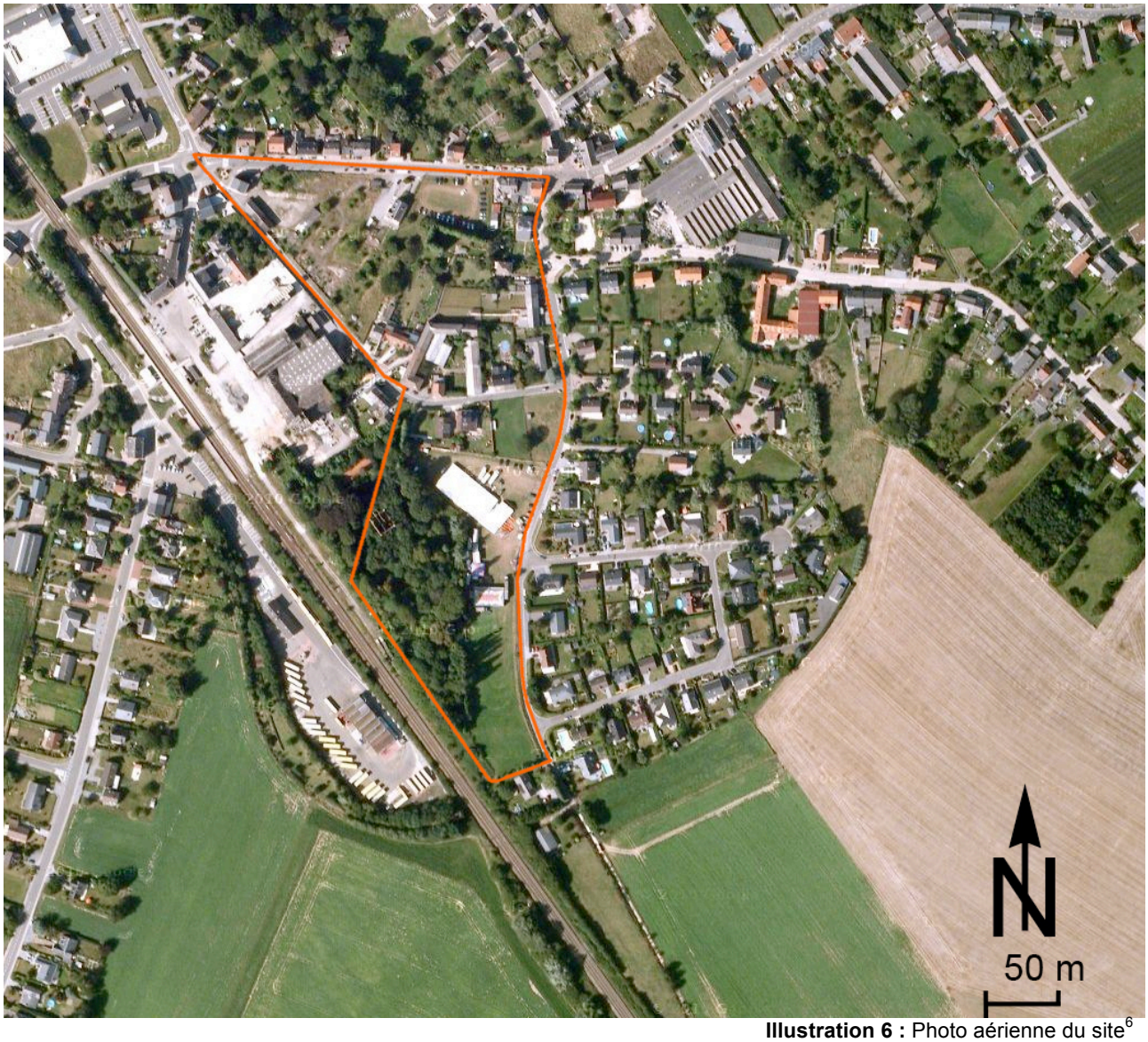


Illustration 6 : Photo aérienne du site[6]

[6] Source :Google Earth

On remarquera qu'au Sud et au Nord-Ouest, le paysage lointain est marqué par la ligne de chemin de fer bordée de végétation.

Toujours au sud, à l'extrémité de la rue du Muguet, le paysage est totalement dégagé sur la plaine agricole limitée par Ernage et Cortil-Noirmont.

Les éléments constitutifs de la structure paysagère sont inventoriés et illustrés abondamment dans le cadre du chapitre qui suit, consacré à l'occupation du territoire et aux caractéristiques du bâti.

2.3. OCUPATION DU TERRITOIRE ET CARACTERISTIQUES DU BÂTI

2.3.1. Occupation du territoire à l'intérieur du périmètre du *PCA* et en bordure immédiate



Illustration 7 : Plan de repérage des zones d'occupation du territoire[7]

Remarque importante : Pour des questions d'utilisation et de consultation rationnelles des plans de grand format (lorsqu'on les ouvre sur une table par exemple) le périmètre du PCA est présenté horizontalement avec le nord à droite dans tous les plans explicatifs et d'élaboration du PCA constitués par l'auteur de projet. La direction du Nord figure sur tous les plans pour éviter toute confusion.

a. Zone 1 :

A l'est, en bordure du chemin de fer, on trouve la propriété Pourvoyeur (*photo 1*) composée d'un parc laissé à l'abandon contenant quelques arbres de grande taille, pour la plupart à maturité, d'une grosse demeure (dit le château Pourvoyeur (*photo 2*) en ruine suite à un incendie et 2 bâtiments annexes en très mauvais état. On observe la trace des chemins organisant le parc et la présence d'un plan d'eau. A noter que la limite communale (*photo 3*) et donc également celle du *PCA* passe à travers le parc et écorne l' « ancien château », curiosité de l'histoire. Le parc est entièrement entouré d'un mur et / ou de grilles en mauvais état. En bordure du parc on trouve les anciens laboratoires situés sur le territoire de Chastre. (*photo 4*)

[7] Source : AAUM



Illustration 8 : Photo 1 – source : AAUM



Illustration 9 : Photo 2 – source : AAUM



Illustration 10 : Photo 3 – source : AAUM



Illustration 11 : Photo 4 – source : AAUM

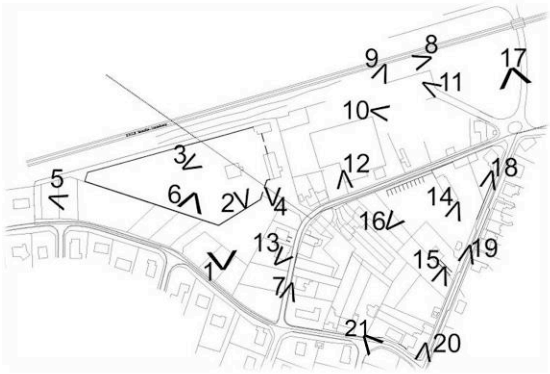


Illustration 12 : repérage des photos – source : AAUM

b. Zone 2 :

Le long de la rue du Muguet, contre le mur du parc, nous trouvons une prairie en voie d'urbanisation (*photo 5*) puisque différentes demandes de *permis d'urbanisme* ont été déposées et que la *commune* a l'intention de construire 6 *logements*. Le parcellaire repris au plan indique les divisions prévues.



Illustration 13 : Photo 5 – source : AAUM

c. Zone 3 :

De l'autre côté de la rue du Muguet, un quartier d'habitations installées suivant un plan de *lotissement* des années 60 – 70 .



Illustration 14 : Photo 6 – source : AAUM



Illustration 15 : Photo 7– source : AAUM

d. Zone 4 :

A l'ouest la gare de Chastre (*photo 8*

Sur le territoire de la commune de Chastre, un ensemble de bâtiments bordent la rue de la Sucrerie, vestiges de l'activité sucrière. Pour l'instant, ils servent d'entrepôts et de stockage de matériaux ou sont inutilisés. (*photo 9*)



Illustration 16 : Photo 8 – source : AAUM



Illustration 17 : Photo 9– source : AAUM

La commune de Chastre a prévu la restructuration complète de cet ancien site d'activité économique en le transformant principalement en *logements*. Pour ce faire, deux opérations ont été lancées : la procédure du SAR[8] (site à réaménager) et celle d'un *PCA*[9] révisant le plan de secteur qui transforme la zone d'activité économique en zone d'habitat.

Il y est prévu entre 80 et 85 *logements* et des commerces.
Les *gabarits* projetés correspondront à ceux existants soit globalement rez + 3 à 4 + toiture.

[8] site à réaménager n° SAR/WJP18 dit "Sucrerie" à Chastre
[9] Un arrêté ministériel du 26 octobre 2012 approuve le plan communal d'aménagement dit « Place de la Gare » à Chastre (Chastre-Villeroux-Blanmont) dont l'élaboration en vue de réviser le plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez a été décidée par arrêté ministériel du 4 novembre 2010.

Actuellement on trouve quelques commerces sur la "place de la Gare" (*photo 10*) et dans la rue Ledocte. (*photo 11*)



Illustration 18 : Photo 10 – source : AAUM



Illustration 19 : Photo 11– source : AAUM

e. <u>Zone 5 :</u>

L'ilôt central est bordé par la Grand Rue et la rue de la Sucrerie.

Zone 5a :

Le long de la rue de la Sucrerie nous trouvons des habitations (*photo 12*) et deux activités économiques de type artisanal. Ces activités n'entraineraient pas de nuisance.. (*photo 13*)



Illustration 20 : Photo 12 – source : AAUM



Illustration 21 : Photo 13– source : AAUM

Zone 5b :

Le centre de l'ilot est occupé principalement par un terrain en friche ayant été utilisé durant de nombreuses années par une entreprise de stockage et de distribution de matériaux. Ce terrain est traversant entre la Grand Rue et la rue de la Sucrerie. (*photo 14*)



Illustration 22 : Photo 14– source : AAUM

Zone 5c :

Le long de la Grand Rue, une *parcelle* prairie) correspondant à une ancienne zone de captage est aujourd'hui propriété de la *commune*. (*photo 15*)



Illustration 23 : Photo 15– source : AAUM

Zone 5d :

Le nord ouest de la zone est occupé principalement par une aire de manœuvre qui désert des garages. Ce terrain est traversant entre la Grand Rue et la rue de la Sucrerie. (*photo 16*)



Illustration 24 : Photo 16– source : AAUM

f. Zone 6 :

Au nord du site, le carrefour-rond-point avec la route provinciale. (*photo 17*)



Illustration 25 : Photo 17 – source : AAUM



Illustration 26 : Photo 18 – source : AAUM



Illustration 27 : Photo 19– source : AAUM

Le côté nord - est de la Grand rue est principalement occupé par des habitations.

Les *gabarits* des habitations de la Grand Rue donneront une indication pour ceux de l'urbanisation du *PCA*. Essentiellement Rez +1 + T (*photo 18 et 19*)) et Rez +2 + T. (*photo 20*)



Illustration 28 : Photo 20 – source : AAUM

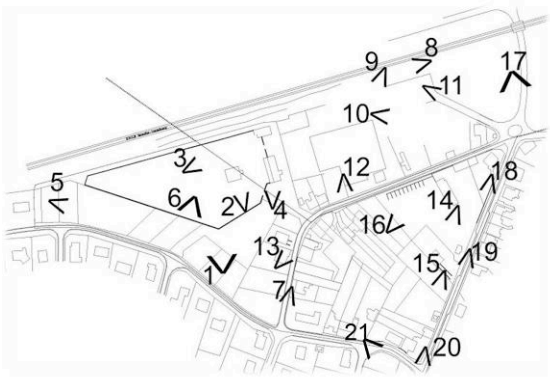


Illustration 29 : repérage des photos – source : AAUM

g. <u>Zone 7 :</u>

La structure ancienne de Perbais où on aperçoit le Ry du Perbais.



Illustration 30 : Photo 21 – source : AAUM

2.3.2. Typo-morphologie du bâti :

h. Généralités :

Le site du *PCA* ne contient aucun monument classé ni aucun bâtiment recensé dans aucun répertoire.

Pour la compréhension, nous avons choisi de présenter quelques bâtiments caractéristiques de la morphologie dans le périmètre et en bordure du *PCA*.

D'une façon générale :

- Le matériau principal est la brique « naturelle » ou parfois enduite.
- Les bâtiments possèdent des toitures en *pente* (35 à 45°) recouvertes d'ardoises naturelles ou artificielles ou de tuiles de terre cuite ou béton de couleur rouge, brune ou .anthracite.
- La toiture plate n'est pas présente sauf pour des volumes secondaires ou de transition.

i. Type industriel :

L'ancienne sucrerie, rue de la Sucrerie.
Gabarit : rez + 3 à 4 + T



Illustration 31 : L'ancienne sucrerie – source : AAUM



Illustration 32 : L'ancienne sucrerie – source : AAUM

j. Type maison de village ou maison de rue :

Rue de la Sucrerie et croisement avec le rond point.
Gabarit : rez + 1 + T et rez + 2 + T donnant sur un trottoir



Illustration 33 : maison de village ou maison de rue, rue de la sucrerie – source : AAUM



Illustration 34 : maison de village ou maison de rue, au rond point – source : AAUM

Grand Rue.
Gabarit : rez + 1 + T avec espace ou jardinet donnant sur un trottoir.
Les volumes principaux sont parfois accompagnés d'un volume secondaire appuyé sur le pignon.



Illustration 35 : maison de village ou maison de rue, Grand Rue – source : AAUM



Illustration 36 : maison de village ou maison de rue, Grand Rue – source : AAUM

Certaines habitations présentent des pignons en attente.



Illustration 37 : maison de village ou maison de rue, Grand Rue – source : AAUM



Illustration 38 : maison de village ou maison de rue, Grand Rue – source : AAUM

k. <u>Type activité artisanale :</u>

Ancienne meunerie, Grand Rue

Gabarit : rez + 2 + T.

A noter : la hauteur importante des étages.



Illustration 39 : Ancienne meunerie, Grand Rue – source : AAUM

l. <u>caractéristiques de l'habitat traditionnel :</u>

Les caractéristiques de l'habitat traditionnel y sont :

- Des implantations *mitoyennes* ou *trois façades* dont les volumes s'articulent par rapport à la voierie en épousant le relief du terrain ;
- Des volumes secondaires s'articulant aux volumes principaux ;

- Des *gabarits* homogènes ;
- Des toitures inclinées à deux versants de *pente* de 35° à 45° pour les volumes principaux, des *pentes* inférieures, voire même quelques toits plats pour les volumes secondaires ou les oriels ;
- Les matériaux de *façade* sont la brique de terre cuite, la pierre, l'enduit ;
- Les matériaux de toiture à versants sont les tuiles de teinte rouge-orange à noire, l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte foncée, les plaques ondulées ;
- Des murets en brique et en pierre délimitent les espaces privatifs entre le bâti et le trottoir.

m. Type entrepôt :

Entrepôts rue de la Sucrerie. *Gabarit* : rez + T



Illustration 40 : Entrepôt rue de la Sucrerie – source : AAUM



Illustration 41 : Entrepôt rue de la Sucrerie – source : AAUM

n. Type « château » :



Illustration 42 : Château dans le parc Pourvoyeur– source : AAUM

o. Type pavillonnaire :

Gabarit rez + T et/ ou rez + 1 niveau engagé + T.
Ce type d'habitat se retrouve principalement rue du Muguet et rue des Jonquilles.



Illustration 43 : habitat pavillonnaire – source : AAUM



Illustration 44 : habitat pavillonnaire: AAUM



Illustration 45 : habitat pavillonnaire – source : AAUM



Illustration 46 : habitat pavillonnaire: AAUM

2.3.3. Conclusion de ce parcours :

Pour avoir une idée plus complète de la situation, le lecteur est invité à consulter le dossier photographique dont les angles de vue sont repérés et numérotés sur les plans de situation existante de fait (plans N° PCP-03 et PCP-04).

Ce parcours montre un caractère totalement hétéroclite du bâti, tant en ce qui concerne l'architecture que les *gabarits*. Ce constat peut être observé de façon manifeste en comparant l'échelle des anciens bâtiments de la sucrerie et le bâti de la rue de la sucrerie.

Compte tenu du caractère totalement hétéroclite du bâti il n'est pas possible de dégager de réelles relations typo-morphologiques existantes qui permettraient d'unifier la perception de ce bâti.

Au contraire, ce parcours montre le peu de cohérence entre les différentes zones qui constituent le périmètre du *PCA* et ne permet pas de proposer une mise en évidence qualitative d'ensemble.

2.4. INFRASTRUCTURES

2.4.1. Mobilité :

a. Circulation automobile :

Depuis des années, la commune de Walhain est sensibilisée à l'augmentation du trafic de transit dans la Grand Rue. Pour réduire ce trafic, elle a mis en place, des dispositifs ralentisseurs et dissuasifs.

La volonté est de favoriser la circulation de transit (trafic venant de Chastre vers Louvain-la-Neuve, Wavre, Ottignies, Bruxelles via la RN4 et inversement) d'emprunter la route provinciale 273. A cet effet, la DGO1[10] a installé depuis peu des feux au carrefour dit des Hayettes. Cet dispositif est efficace mais n'empêche pas le trafic venant de Gembloux et Namur via la RN4.

Par le biais de son PICM[11], la Commune de Walhain projette à moyen et long terme :
- l'aménagement des liaisons inter village et particulièrement avec Chastre,
- l'aménagement des liaisons avec la gare de Chastre,
- la mise en place de zones 30 et d'espaces partagés dans les quartiers,
- la remise en état des chemins existants,
- la création de chemins qui relieront les différents quartiers,
- à plus long terme, l'amélioration des relations cyclistes entre Perbais et le centre de Walhain, du passage des carrefours à Môgreto et Hayettes et vers Louvain-la-Neuve.

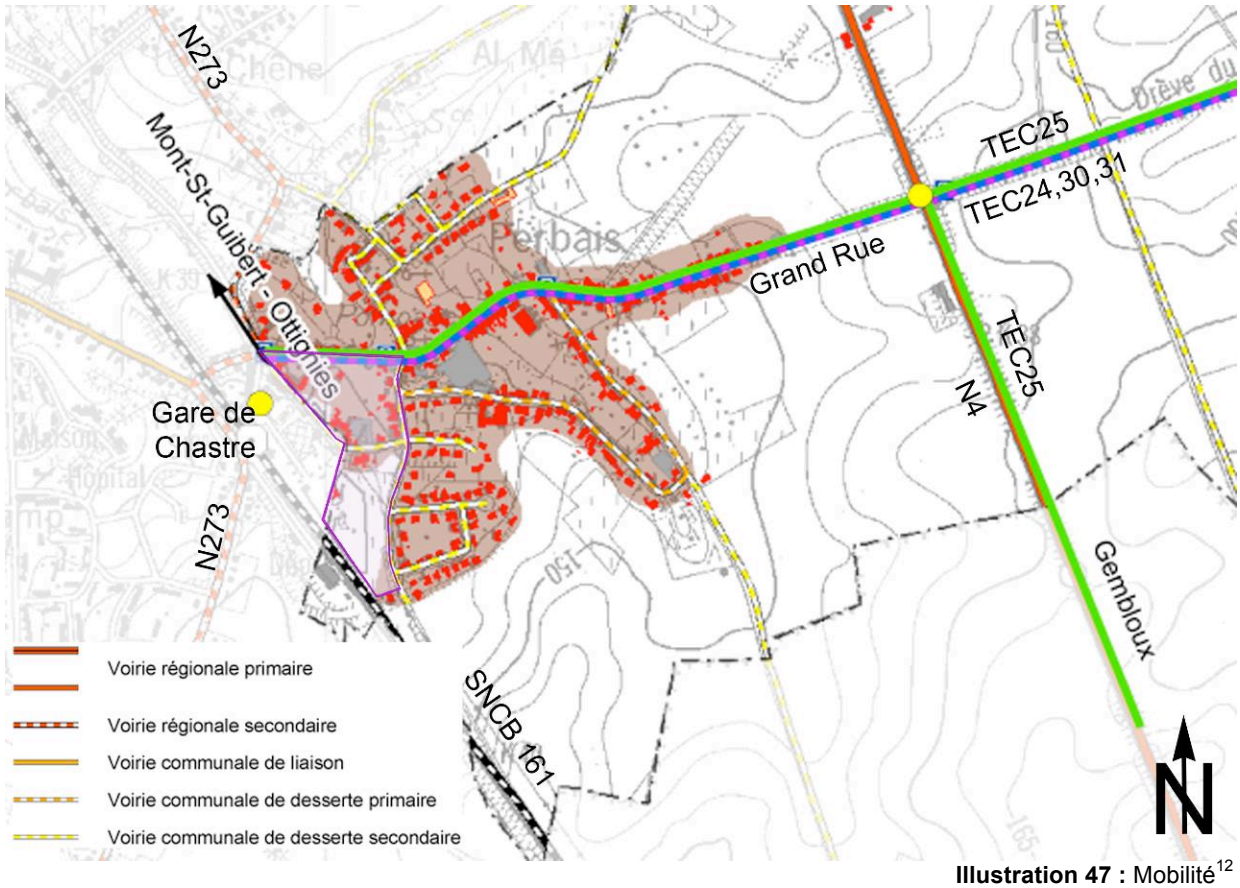


Illustration 47 : Mobilité[12]

[10] DGO1 – Service Public de Wallonie - Direction générale opérationnelle des Routes et des Bâtiments
[11] Plan Intercommunal de Mobilité (PICM)
[12] Source : Schéma de structure communal de Walhain - JNC Agence wallonne du Paysage

b. Chemin de fer :

Aucune ligne de chemin de fer ne traverse la *commune*. La gare de Chastre est cependant à proximité immédiate du site du *PCA*. Cette gare est située sur la ligne SNCB 161.

La ligne 161 comporte 4 gares/arrêt entre Namur et Gembloux et 4 gare/arrêt entre Gembloux et Ottignies, il s'agit des gares d'Ernage, Chastre, Blanmont et Mont-St-Guibert.

Le point d'arrêt de Chastre est desservi par 21 trains par jour et par sens en semaine et environ la moitié les week-ends.

Aux heures de pointe (6h30 / 8h30 et 16h / 18h), 5 trains permettent de rejoindre Ottignies en 25' et Charleroi en 20'.

La gare de Chastre accueille environ 500 usagers par jour ouvrable dont les deux-tiers se rendent vers Ottignies et un tiers en direction de Namur.

Il faut noter que beaucoup d'usagers préfèrent utiliser les arrêts des gares d'Ottignies et de Gembloux qui sont distants d'une vingtaine de minutes et pour lesquelles la fréquence des trains est beaucoup plus élevée qu'à Chastre.

Actuellement, les usagers disposent d'une aire de parking sur le territoire de la commune de Chastre à proximité du chemin de fer. Selon nos informations il est question que la SNCB augment l'offre de parkings sur son domaine entre les voies et la limite du parc Pouvoyeur.

c. Transports par bus

Bénéficiant de la proximité du dépôt des bus de Chastre-Villeroux, le village de Perbais est particulièrement bien desservi par les lignes du TEC Brabant Wallon.

Perbais est directement desservi par :

- La ligne 24 : Wavre – Corroy-le-Grand – Corbais – Nil-St-Vincent – Chastre-Villeroux (dépôt). Les passages se font toutes les demi-heures entre 6 et 19h33 dans le sens Jodoigne vers Gembloux, mais il n'y en a que 4 entre 7 et 18h15 depuis le dépôt de Chastre.
- La ligne 25 : Jodoigne – Perwez – Chaumont Gistoux – Walhain - Gembloux
- La ligne 27 Gembloux – Chastre - Marbais
- Ligne 30 : Corbais – Chastre – Court-St-Etienne – Ottignies (gare). Les passages se font entre 6h30 et 17h d'un transport en commun par heure dans les 2 sens, en matinée et un seul passage en fin de journée.
- La ligne 34 : Chastre – Walhain – Mont-St-Guibert – Louvain-la-Neuve. Les passages à Perbais se font environ toutes les 2 heures.

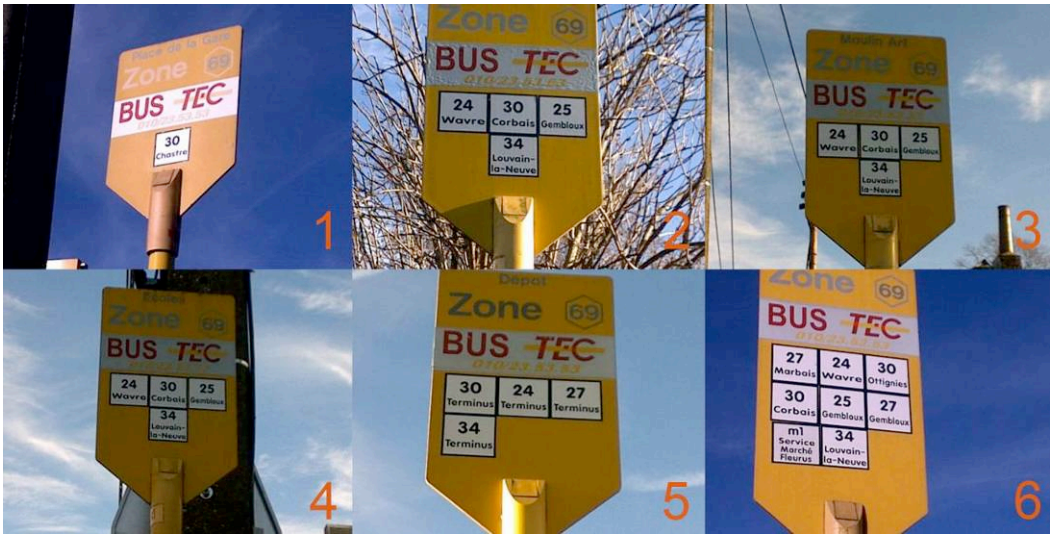


Illustration 48 : Arrêts de bus à Perbais et à proximité du site du *PCA* – source AAUM

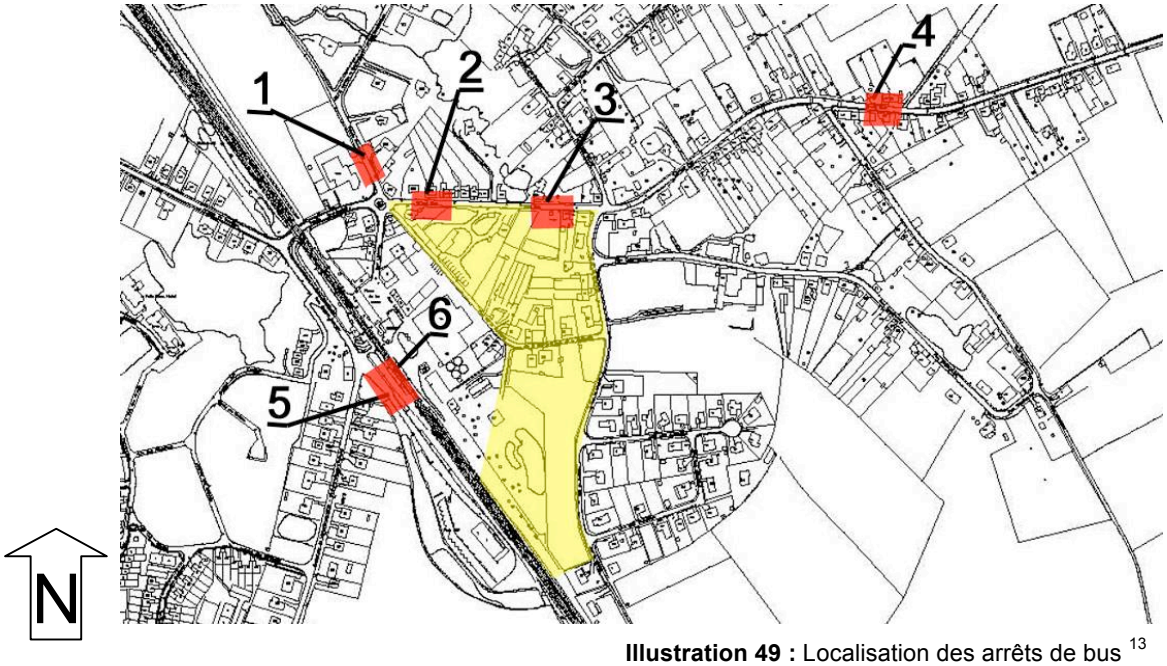


Illustration 49 : Localisation des arrêts de bus [13]

d. Statut des *voiries*

Toutes les *voiries* à l'intérieur et en bordure du *PCA* sont communales sauf celle bordant le site au nord et sur le territoire de Chastre qui a le statut de route provinciale portant le n° 273.

2.4.2. Infrastructures techniques

Les réseaux d'infrastructures techniques sont repérés sur le plan de situation existante de fait, plan N° PCP-03.
Le réseau d'égouttage a été relevé et confronté au plan d'égouttage communiqué par la *commune*. Les *voiries* existantes sont équipées.
Le réseau de distribution d'eau est géré par la SWDE[14].
La distribution d'électricité et de gaz naturel domestique est assurée par la société ORES.
Le réseau de téléphonie fixe est géré par BELGACOM.
Le ramassage des déchets ménagers est assuré par les services communaux.

[13] Source : TEC sur fond de plan PICC (Projet Informatique de Cartographie Continue) – Licence N°SPW /080112-1448
[14] Société Wallonne des Eaux (SWDE)

2.5. ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

2.5.1. Population et démographie

a. Evolution du nombre d'habitants :

Depuis les années 70, la commune de Walhain connaît une croissance démographique ininterrompue et dont l'intensité s'est accentuée depuis 1992. Le nombre d'habitants est passé de 3.814 (en 1971) à 6.376 (en 2010) en moins de 40 ans. Cette croissance démographique s'expliquerait en partie par la proximité du territoire par rapport à Bruxelles et par les caractéristiques de la *commune* (caractère rural et vert, paysages préservés).[15]

Aucun facteur ne permet d'imaginer que cette tendance va changer. Par conséquent, on peut raisonnablement supposer, en tablant sur une augmentation moyenne de l'ordre de 1,6% par an, que la *commune* pourrait atteindre les 8.000 habitants à l'horizon 2025. [16]

La proximité avec la gare SNCB, le développement de Gembloux et du triangle Louvain-la-Neuve – Ottignies – Wavre, la rareté des terrains, la demande de *logements* sont des facteurs qui laissent supposer que Perbais offre une réponse intéressante.

Avant la fusion des communes, on distinguait 3 entités Tourinnes-St-Lambert, Nil St-Vincent – St-Martin et Walhain. Perbais a toujours fait partie de Walhain. La population de Perbais était en 2010 [17]de 771 habitants (Walhain : 6.376 habitants) ce qui représente ± 12% de la population walhinoise.

b. Structure d'âge

	Répartition communale en 2011	Répartition communale en 2001	Répartition de l'arrondissement en 2011
0 à 14 ans	22,2 %	21,2 %	19,0 %
15 à 29 ans	17,4 %	19,3 %	19,5 %
30 à 44 ans	23,2 %	24, %3	20,5 %
45 à 59 ans	21,9 %	19,5 %	22,5 %
60 à 74 ans	12,0 %	12,5 %	15,2 %
75 ans et plus	3,4 %	3,2 %	3,4 %

Illustration 50 : Structure de la population par classe d'âge en 2011 comparée à celle de 2001[18]

La population de Walhain présente une structure d'âge fort semblable à la moyenne du Brabant wallon. Au sein des différents villages constituant l'entité, on constate des proportions et évolutions relativement semblables. Les conclusions à en tirer peuvent par conséquent, sans grand risque d'erreur être extrapolées au hameau de Perbais pour lequel n'existe pas de statistiques propres.

- Les trois tranches d'âge (0 à 14 ans, 30 à 44 ans et 45 à 59 ans) sont représentées de façon relativement répartie en 2011.

[15] Source : Schéma de structure communal de Walhain, p. 104 - JNC Agence wallonne du Paysage
[16] Source : Schéma de structure communal de Walhain, p. 104 - JNC Agence wallonne du Paysage
[17] Source : administration Communale
[18] Source : SPF Economie – DGSIE, Calculs: IWEPS

- En 2001 comme en 2011, les 30 à 44 ans restent proportionnellement les plus nombreux.
- La proportion de la tranche d'âge 60 à 74 ans se réduit et est clairement moins représentée que dans le reste de l'arrondissement.
- Par contre la proportion de la tranche d'âge0 à 14 ans augmente et est clairement plus représentée que dans le reste de l'arrondissement.
- L'évolution des 75 ans et plus est peu sensible.
- On peut en déduire, sur base de ces constats qu'un rajeunissement de la population s'est opéré sur l'entité ces dernières années.

2.5.2. Profil social de la *commune* :

a. Taux d'occupation :

	2008		2009		2010		Wallonie 2010	
Total								
Actifs occupés	2.788	**68,7%**	2.808	**68,2%**	2.839	**68,0%**	1.565.805	**61,0%**
Actifs inoccupés	201	**4,9%**	237	**5,8%**	253	**6,1%**	252492	**9,8%**
Inactifs	1.072	**26,4%**	1.072	**26,0%**	1.082	**25,9%**	750.547	**29,2%**
Total	*4.061*	*100,0%*	*4.117*	*100,0%*	*4.174*	*100,0%*	*2.568.844*	*100,0%*
Hommes								
Actifs occupés	1.506	**72,8%**	1.506	**71,8%**	1521	**71,5%**		
Actifs inoccupés	94	**4,5%**	113	**5,4%**	124	**5,8%**		
Inactifs	470	**22,7%**	478	**22,8%**	481	**22,6%**		
Total	*2.070*	*100,0%*	*2.097*	*100,0%*	*2.126*	*100,0%*		
Femmes								
Actifs occupés	1.282	**64,4%**	1.302	**64,5%**	1.318	**64,4%**		
Actifs inoccupés	107	**5,4%**	124	**6,1%**	129	**6,3%**		
Inactifs	602	**30,2%**	594	**29,4%**	601	**29,3%**		
Total	*1.991*	*100,0%*	*2.020*	*100,0%*	*2.048*	*100,0%*		

Illustration 51 : Estimation de la population active des 15-64 ans de 2008 à 2010[19]

Les statistiques publiées par l'IWEPS[20] montrent que sur la commune de Walhain :

- La proportion d'actifs occupés et d'inactifs ont tendance à se réduire légèrement et progressivement en faisant gonfler le pourcentage d'actifs inoccupés (chômeurs)
- L'entité jouit d'une situation privilégiée par rapport à la Wallonie dans son ensemble avec un taux d'actifs occupés nettement supérieur.
- Grâce à, sa situation à proximité des pôles d'emploi de Nivelles, Wavre, Ottignies-Louvain-la-Neuve et des nombreux parcs d'activités économiques de la région, Walhain bénéficie d'une localisation privilégiée.
- Localement, seuls 13,77% des actifs occupés pourraient trouver du travail au sein de la *commune*. Un taux d'emplois locaux relativement faible se retrouve de façon générale dans les communes rurales brabançonnes.

[19] Source : IWEPS Les comptes de l'emploi
[20] Institut Wallon de l'Evaluation, de la Prospective et de la Statistique (IWEPS)

b. Structure des ménages

	Nombre en 2010	Répartition communale en 2010	Répartition Arrondissement en 2010	Répartition communale en 2001	Répartition Arrondissement en 2001
Total des ménages privés	**2.441**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**
Hommes seuls	305	12,5%	12,9%	10,6%	11,8%
Femmes seules	351	14,4%	16,6%	14,3%	15,5%
Ménages de					
2 personnes	681	27,9%	30,8%	28,4%	29,9%
3 personnes	455	18,6%	16,3%	17,3%	17,5%
4 personnes	369	15,1%	14,6%	18,2%	15,7%
5 personnes	204	8,4%	6,2%	7,7%	6,6%
6 personnes et plus	76	3,1%	2,6%	3,3%	2,8%
Total des ménages collectifs	**3**				
Total des ménages	**2444**				

Illustration 52 : Structure des ménages en 2010 - comparée à celle observée en 2001[21]

Les statistiques publiées par l'IWEPS[22] montrent que sur la commune de Walhain :

- Comme dans le reste de la Wallonie le nombre de ménages d'une personne a tendance à augmenter. Le nombre de familles monoparentales est également en croissance.
- Parallèlement, les ménages de 5 personnes sont en augmentation alors que les ménages de 4 personnes se réduisent sur la *commune*.

	Nombre d'habitants	Evolution	Nombre de ménages	Evolution	Taille moyenne du ménage	Evolution
1981	4.261		1.401		3,0	
		+12%		+9%		-3,3%
1991	4.778		1.663		2,9	
		+16%		+25%		-6,9%
2001	5.540		2.082		2,7	
		+9%		+12%		=
2006	6.038		2.269		2,7	

Illustration 53 : Evolution de la situation des ménages[23]

L'évolution de la situation des ménages ainsi que la population totale sur l'entité est en augmentation. Le hameau de Perbais suit cette tendance avec une évolution du nombre de ménages de +16% de 1981 à 1991 et de +24% de 1991 à 2001.

Cette évolution influence directement la demande en *logement* et, en particulier, celle pour les *logements* de petite taille. L'on y constate par ailleurs que l'accès au *logement* devient de plus en plus difficile pour les revenus faibles et moyens car Walhain fait partie des 25 communes wallonnes où la pression foncière est la plus forte.

[21] Source : SPF Economie – DGSIE – Calculs :IWEPS
[22] Institut Wallon de l'Evaluation, de la Prospective et de la Statistique (IWEPS)
[23] Source : Schéma de structure communal de Walhain, p. 114 - JNC Agence wallonne du Paysage

c. Les revenus

Le revenu moyen par habitant est de 17.751,00€ alors qu'il est de 13.759,00€ pour la région wallonne[24]. Ce revenu est proche des communes comme Chaumont-Gistoux ou Orp-Jauche.

Le succès résidentiel de la *commune* est pour partie problématique car il s'accompagne d'une disparition des commerces de proximité et de bon nombre d'exploitations agricoles.

d. Population scolaire

A la rentrée scolaire 2003-04, un peu plus de 350 enfants fréquentaient les écoles de l'entité.

On constate, malgré une forte évolution démographique décrite plus haut, que le nombre d'enfants fréquentant les écoles maternelles et primaires de l'entité n'a augmenté de manière importante que depuis l'an 2000 (de l'ordre de + 30 à 35% tous réseaux et cycles confondus).

On notera que les bâtiments de l'école communale maternelle et primaire de Perbais sont, à ce jour, complètement occupés et ont déjà fait l'objet de plusieurs transformations et agrandissements.

La venue d'un nouvelle population, dans le cadre du *PCA* de Perbais et de l'urbanisation de l'ancienne sucrerie de Chastre, fait penser qu'un nouveau bâtiment scolaire doit être envisagé.

2.5.3. Economie et emploi

On recense à Walhain au 1 janvier 2004 quelques 639 indépendants domiciliés dans la *commune* qui exercent éventuellement à l'extérieur[25].

Walhain ne dispose pas d'un parc d'activité économique. Cependant ses habitants peuvent bénéficier de la proximité de 9 parcs d'activités de l'IBW établi en Brabant wallon.

De plus la proximité des villes comme Gembloux, Namur et Louvain-la-Neuve, toutes trois équipées d'institutions universitaires, représentent un atout important, sans oublier Nivelles, Wavre et bien entendu Bruxelles.

Dans le périmètre du *PCA*, seule une petite activité artisanale existe rue de la Sucrerie. Anciennement, le centre du périmètre était occupé par une entreprise de matériaux de construction.

Le *PCA* jouxte l'ancienne Sucrerie de Chastre, aujourd'hui partiellement occupée par un dépôt de matériaux.

Grand Rue, se trouvait une cartonnerie (Cartonnerie Anstra) qui a arrêté ses activité il y a peu.

A l'entrée de la Grand Rue, venant de la N4, on trouve un restaurant.

Grand Rue, toujours, se situe une école communale maternelle et primaire dont le réfectoire sert de salle de réunion à l'occasion.

A proximité du site, rue de la Cruchenère, on trouve le petit centre appelé " la Forge " comprenant une salle de réunion et une bibliothèque. Le bâtiment appartient à l'association des œuvres paroissiales de Walhain et est en passe d'être repris, sous forme d'un bail emphytéotique, par la *commune*.

Du point de vue commercial, Perbais jouit d'un supermarché et de commerces de proximité installés sur la commune de Chastre.

D'un point de vue agricole, le nombre d'exploitations agricoles est en forte diminution : 100 exploitations en 1990, 53 en 2009 qui exploitent ensemble 2.433 hectares.

Notons que Perbais ne dispose pas «de place de village » ni d'un lieu récréatif pour les enfants ni d'une crèche.

[24] Source : Schéma de structure communal de Walhain, p. 115 - JNC Agence wallonne du Paysage
[25] Source : Schéma de structure communal de Walhain, p. 108 - JNC Agence wallonne du Paysage

3. SITUATION EXISTANTE DE DROIT

3.1. Objet de la situation de droit

Ce chapitre du rapport accompagne et détaille le plan situation existante de droit – N° PCP-05.

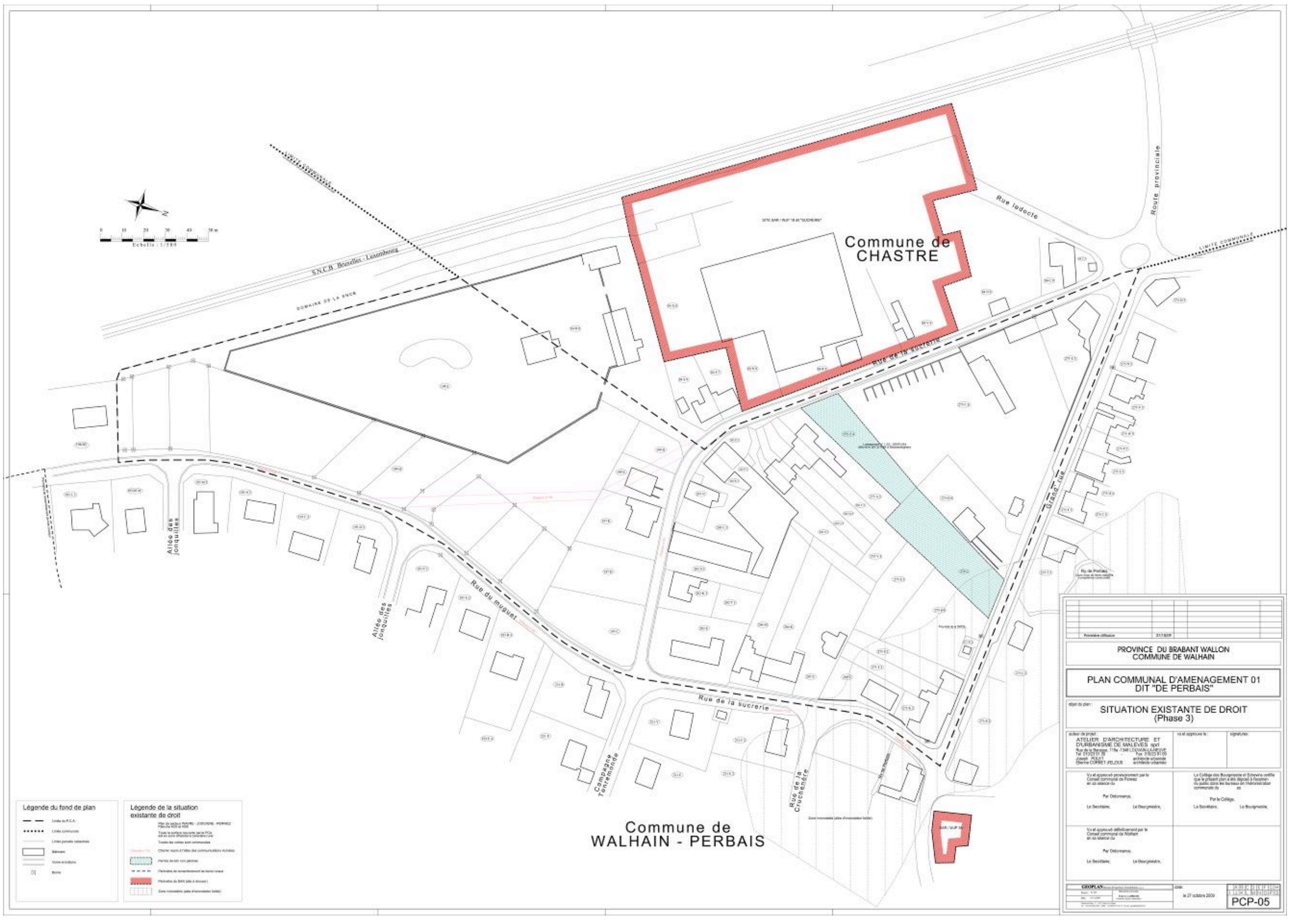


Illustration 54 : plan de situation existante de droit – N° PCP-05 - source : AAUM

3.2. Le SDER

Dans le chapitre du SDER traitant des aires métropolitaines et eurocorridors, la carte "Orientation volontariste "montre que Walhain se situe dans un noyau urbain compris entre Bruxelles, Namur et Charleroi qui appelle "une planification coordonnée"[26].

"Les eurocorridors relient entre elles des aires métropolitaines et constituent des zones de flux importants de déplacements et d'échanges économiques suprarégionaux ou internationaux, sur base d'infrastructures intégrées de plusieurs modes de transport. Dans ces zones, des points névralgiques permettent la localisation d'activités économiques."[27]

Le caractère rural des territoires traversés par l'eurocorridor Nord-Sud suppose d'envisager le développement de manière à développer les caractéristiques propres de ces territoires.[28]

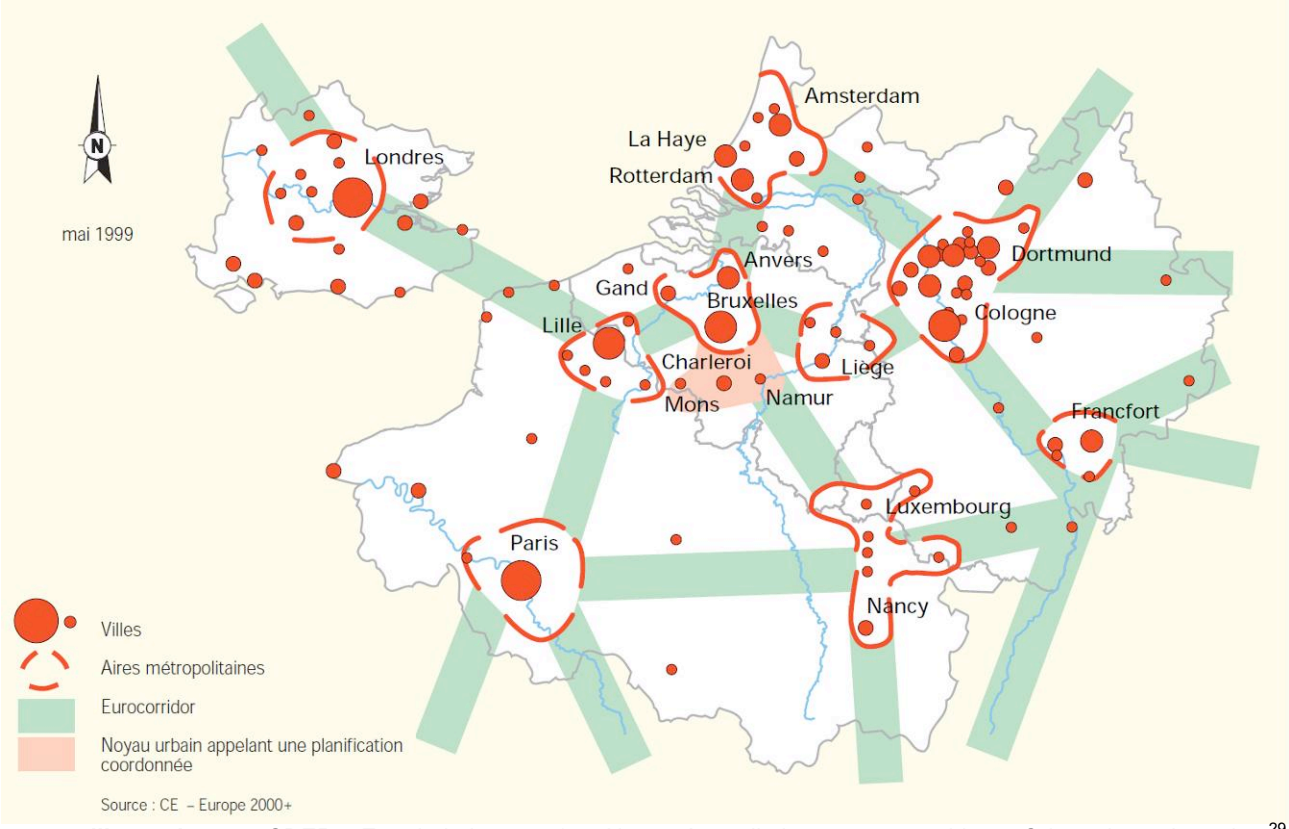


Illustration 55 : SDER – Extrait de la carte 15 : Aires métropolitaines et eurocorridors- Orientation volontariste[29]

Trois éléments :

- la présence de la gare de Chastre qui permet de gagner le réseau ferroviaire national et international via des gares comme Ottignies, Namur et Bruxelles.
- Le maillage d'autoroutes dense à proximité de Perbais, en particulier l'E411.
- La proximité des pôles universitaires de l'UCL de Louvain-la-Neuve et de Gembloux.

[26] Schéma de Développement de l'Espace Régional (SDER) – p103
[27] idem
[28] Schéma de Développement de l'Espace Régional (SDER) – p130
[29] Source : Schéma de Développement de l'Espace Régional (SDER) – Carte 15 reprise dans le rapport "Europe 2000+" de la Commission européenne

3.3. Le plan de secteur

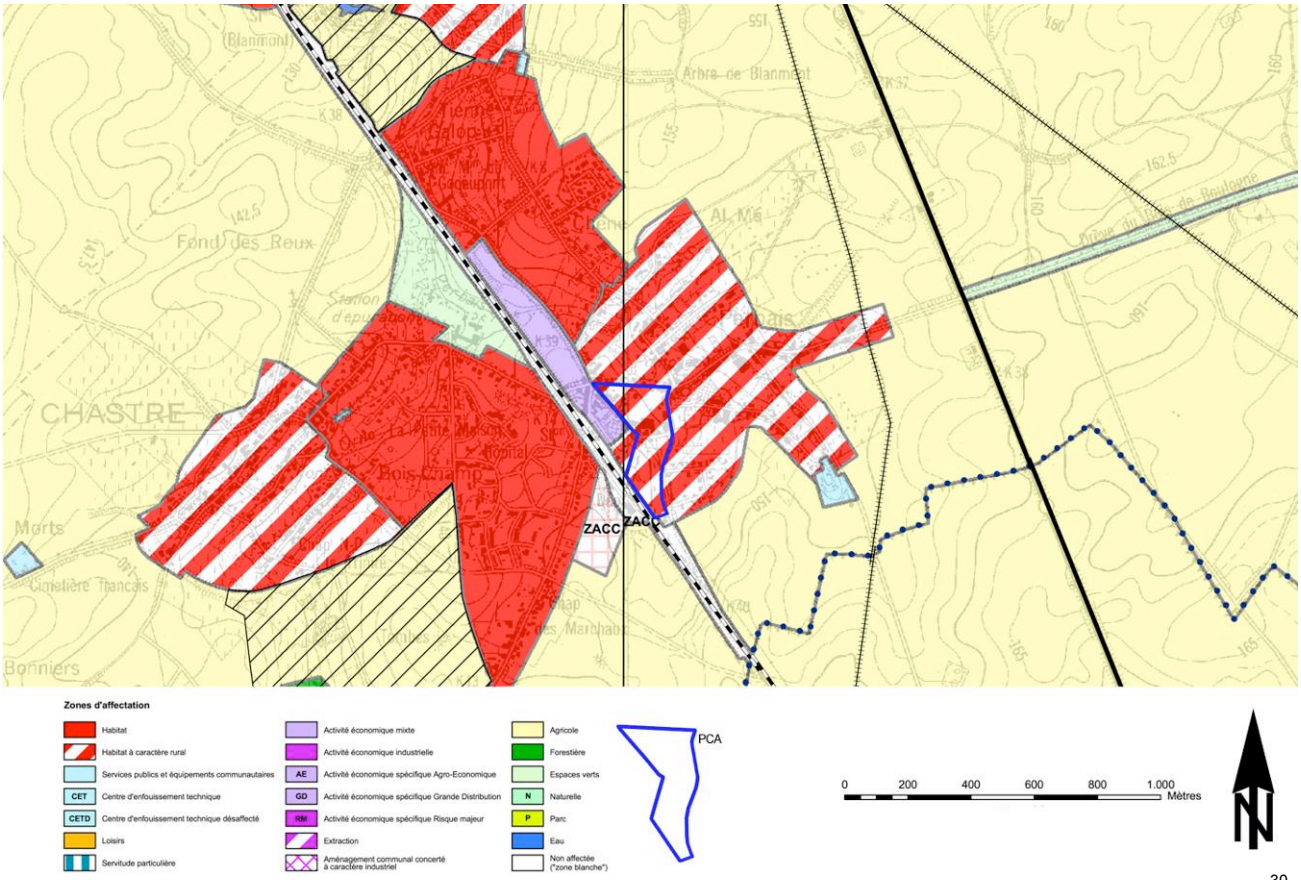


Illustration 56 : Extrait du Plan de Secteur [30]

Le territoire faisant partie du périmètre du *PCA* est entièrement en zone d'habitat rural au Plan de secteur.

Cette zone d'habitat rural est bordée au Sud, au Nord et à l'Est par de la zone agricole, à l'Ouest par le chemin de fer et au Nord-Ouest par une zone d'habitat et une zone d'activité économique faisant l'objet d'une modification et d'un SAR.

3.4. Périmètres réglementaires

3.4.1. Les périmètres des *PCA* et leurs révisions partielles.

NEANT

Jouxtant le périmètre du PCA à l'Ouest, sur la Commune de Chastre, la zone d'activité mixte du Plan de Secteur a été partiellement révisée en zone d'habitat par le plan communal d'aménagement dit « Place de la Gare » à Chastre (Chastre-Villeroux-Blanmont) approuvé par arrêté ministériel du 26 octobre 2012, entré en vigueur le 13 décembre 2012.

3.4.2. Les plans d'alignement

[30] Source : Plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez (A.R. 28/03/1979), planche 40/6 (Gembloux), planche 40/5 (Chastre-Villeroux-Blanmont) – éch. 1 :25.000, SPW-DGO4

Il existe deux plans d'alignement pour la Grand'Rue,

- le plus récent date de 1909 et concerne le tronçon allant du carrefour des rues de la Sucrerie et des Cours avec la Grand'Rue jusqu'à Walhain centre. Ce plan d'alignement ne concerne donc pas le périmètre du *PCA*.
- le plus ancien date de 1882 et concerne le tronçon allant du rond-point actuel (route provinciale) jusqu'au carrefour des rues de la Sucrerie et des Cours avec la Grand'Rue.

La copie du plan d'alignement de 1882 est présentée dans l'illustration qui suit..

Ce plan d'alignement est basé sur l'atlas des chemins et est difficilement transposable sur le plan de situation de base à cause du manque d'exactitude graphique. Toutefois, lorsque nous tenons compte des dimensions inscrites sur le plan de 1882, on peut dire que celui-ci est respecté dans la réalité et correspond aux indications des plans cadastraux.

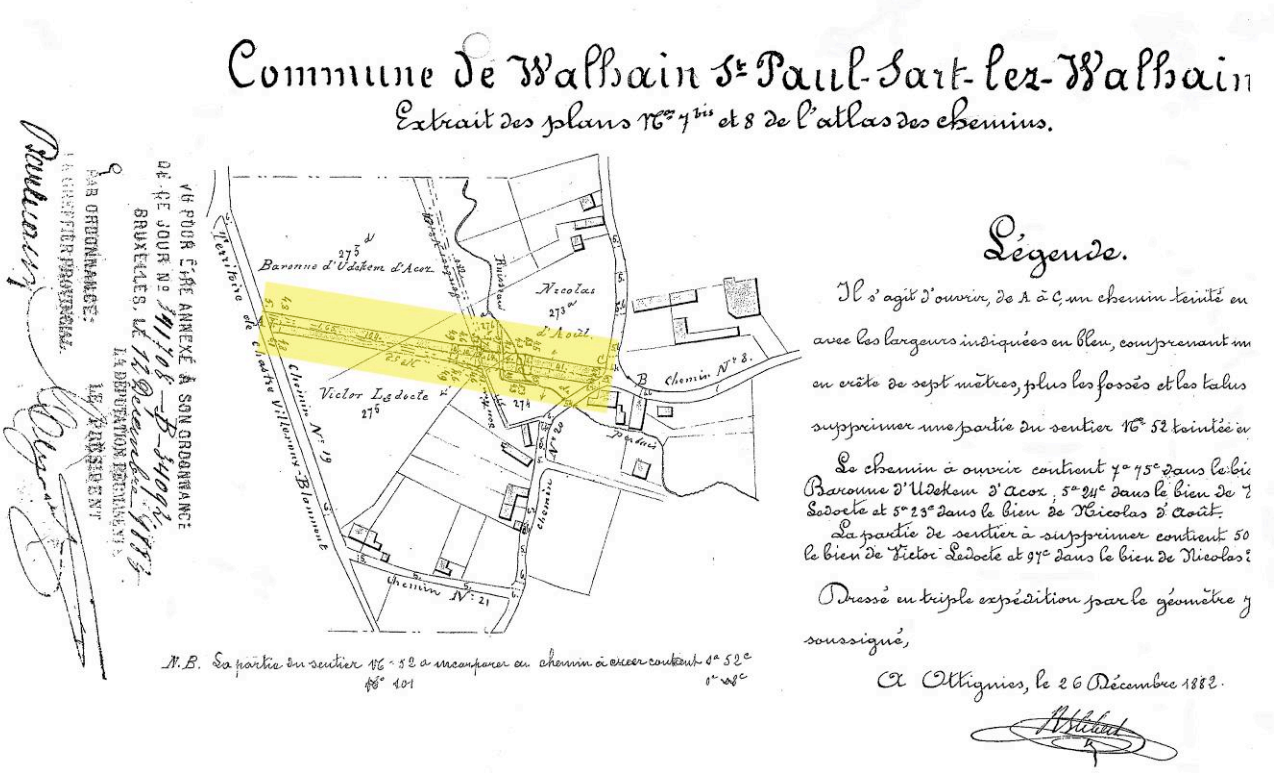


Illustration 57 : Inscription d'un nouveau chemin le 26 décembre 1882 – source : Atlas de Chemins

3.4.3. Les *permis* de lotir non périmés :

Un *permis* de lotir existe dont les références communales sont « PL Dewaerseghers – n°1.234 » a été délivré le 30/12/1964 et régionales sont 325/FL/4 et il concerne les *parcelles* sises Grand'Rue et rue de la Sucrerie et cadastrées 01E 275 z4 et 01 E 276 L.

A noter que la demande d'annulation du dit *permis* de lotir par un des propriétaires d'un des lots, Mme Anne Gobert et M. Denis Gobert, a reçu un avis défavorable du Fonctionnaire délégué et dès lors, cette demande a été refusée par le collège le 16 septembre 2009.

3.4.4. Les périmètres soumis au règlement général sur les bâtisses en site rural. (RGBSR)

NEANT

3.4.5. Les périmètres de sites à rénover (SAR).

NEANT dans le périmètre concerné par le *PCA*.

Toutefois, il faut noter que :

- Un SAR est en cours d'étude sur la commune de Chastre (SAR dit de la « Sucrerie ») : SAR/WJP18. Il borde la rue de la Sucrerie et comprend principalement les bâtiments de l'ancienne sucrerie et l'espace entre ceux-ci et le chemin de fer. Voir plan PCP-05.
- Un SAR est prévu à la rue des Cours n°1 (angle rue des Cours et Grand'Rue) . Il est intitulé « Immeuble, rue des Cours » : SAR/WJP38. Voir plan PCP-05

3.4.6. Les périmètres de revitalisation urbaine (REV).

NEANT dans le périmètre concerné par le *PCA*.

Un projet de périmètre de revitalisation urbaine a été lancé suite à l'approbation du PCAR dit « Place de la Gare » à Chastre. Le périmètre correspond à celui du PCAR.et jouxte donc directement le site du PCA. L'étude est en cours.

3.4.7. Les périmètres de rénovation urbaine (RU).

NEANT dans le périmètre concerné par le *PCA*.

3.4.8. Les périmètres de remembrement de biens ruraux (REM).

Dans la zone concernée par le périmètre du *PCA*, il n'y a pas de REM.

Cependant, à l'extrémité de la rue du Muguet (Sud – Est du périmètre) commence un REM en zone agricole au plan de secteur.

3.4.9. Les périmètres soumis au règlement général sur les centres anciens protégés (RGB / ZPU).

NEANT

3.5. **Les monuments et sites**

Dans la zone concernée par le périmètre du *PCA*, il n'y a aucun bien classé ni repris dans une liste de sauvegarde.

Cependant quelques immeubles situés de l'autre côté de la Grand'Rue (au Nord du *PCA*, rue des Cours…) sont repris à l'Inventaire du Patrimoine Architectural. Les immeubles en question ne sont pas situés dans le périmètre du PCA.

3.6. **Les arbres et haies remarquables.**

NEANT

Cependant, la CCATM de Walhain procède actuellement au relevé d'arbres qui seraient jugés remarquables. Une liste pourrait alors être proposée au collège pour être ajoutée à celle officielle de la région wallonne. En ce qui concerne le périmètre du *PCA*, il s'agirait de certains arbres du parc Pourvoyeur.

3.7. **Statuts juridiques**

3.7.1. Les voies de communication

a. Les *voiries* :

L'extrémité du triangle à l'angle de la rue de la Sucrerie et de la Grand'Rue fait partie de l'emprise de la N273 et est donc de compétence régionale. Cela correspondrait à une surface de ± 75 m2.

Toutes les autres *voiries* reprises dans le *PCA* sont de compétence communale.

b. Les indications des Atlas des Communications vicinales et des cours d'eau.

La zone concernée par le *PCA* reprend les chemins n° 19, 20 et 21 qui sont renseignés à l'Atlas des Communications Vicinales, planche 7. Les indications sont reprises en rouge au plan PCP-05.

c. Les servitudes publiques.

NEANT

Toutefois, il faut noter :

- A l'endroit du siphon et vanne du collecteur de la Grand'Rue au croisement avec le Ry de Perbais : à la demande de la *commune*, l'IBW (Intercommunale du Brabant Wallon) est gestionnaire du site. Ce qui veut dire que l'IBW ne détient aucune servitude de passage ou droit de propriété quelconque au niveau du siphon.
- La *parcelle* cadastrée 01 E 273 W2 a depuis les années 90 été cédée à la *commune*, à l'exception du « trou d'homme » (taque en fonte qui ferme le puits et permet d'accéder à celui-ci). Donc, le puits et le trou d'homme pour y accéder appartiennent à la SWDE qui jouit, en plus d'une servitude de passage à travers les *parcelles* depuis la Grand'Rue.

d. Le(s) tronçon(s) du réseau autonome de voie lente (RAVeL).

NEANT

3.7.2. Les cours d'eau

Le Ry de Perbais visible dans les parties nord – est et nord du périmètre du *PCA* est classé en 3ème catégorie, de compétence communale.

3.8. **Les zones naturelles**

3.8.1. Les zones Natura 2000

Il n'y a aucune zone Natura 2000 située à proximité ou dans les limites du *PCA*.

3.8.2. Les parcs naturels suivant le décret du 16 juillet 1985 et les arrêtés d'exécution.

NEANT

3.8.3. Les réserves naturelles suivant la loi sur la conservation de la nature du 12 juillet 1973.

NEANT

3.8.4. Les réserves forestières suivant la loi sur la conservation de la nature du 12 juillet 1973, l'arrêté royal du 2 avril 1979 et la circulaire sur les réserves forestières.

NEANT

3.8.5. Les zones humides d'intérêt biologique suivant l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 8 juin 1989.

NEANT

3.8.6. Les cavités souterraines d'intérêt scientifique suivant l'arrêté du Gouvernement wallon du 26 janvier 1995.

NEANT

Toutefois, selon la SWDE de Mons, "*il semble que le sous-sol à proximité du Ry de Perbais contienne certaines cavités*." Il y a intérêts à se pencher sur cette question lorsqu'un constructeur envisagera de bâtir à proximité du Ry de Perbais.

3.8.7. Les zones de protection spéciales suivant les arrêtés de l'Exécutif régional wallon portant désignation des ZPS du 2 novembre 1987, du 6 avril 1989 et du 19 septembre 1989.

NEANT

3.9. **Outils de planification choisis par la *commune***

La *commune* a adopté depuis quelques années une politique active de planification et de gestion dans le cadre de laquelle elle se dote progressivement d'outils propres.

3.9.1. Le plan intercommunal de mobilité (PICM).

Avec les communes de Chastre, Gembloux et Perwez, Walhain a adhéré au Plan Intercommunal de Mobilité (PICM) qui a été approuvé en 2004.

Le PICM développe, dans le cadre de son volet "modes doux", une série d'infrastructure dédiées aux usagers non motorisés, et ce, indépendamment des tronçons d'itinéraires pour usagers lents.

Au chapitre de la hiérarchisation des zones, Perbais est repris comme "zone propice à la modération".

Il est prévu d'améliorer et/ou d'aménager la piste cyclable entre Walhain et Chastre via la Grand'Rue.

Illustration 58 : Station d'épuration de Chastre

3.9.2. Le Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique (PASH)



Le village de Perbais est repris au PASH en Zone Ia (Régime d'assainissement collectif de 2000 EH et plus), en rose sur le plan présenté plus bas.

Cette zone d'égouttage est prévue pour se jeter dans la station d'épuration dite "de Chastre"[31], située Rue du Val d'Alvaux à Hévillers (Mont-Saint-Guibert). Elle a été mise en service en 2008 et présente une capacité de 10.500 EH. Après traitement tertiaire, des eaux d'orage et des boues, les eaux se rejettent dans l'Orne qui longe le site.

Dans le cadre du nouveau PCAR sur le site du SAR "Sucrerie" la commune de Chastre a l'intention d'adapter l'égout de la rue de la sucrerie pour le tronçon s'écoulant vers le rond-point.

La commune de Walhain gère son réseau d'égouts au travers du PASH "Dyle-Gette".

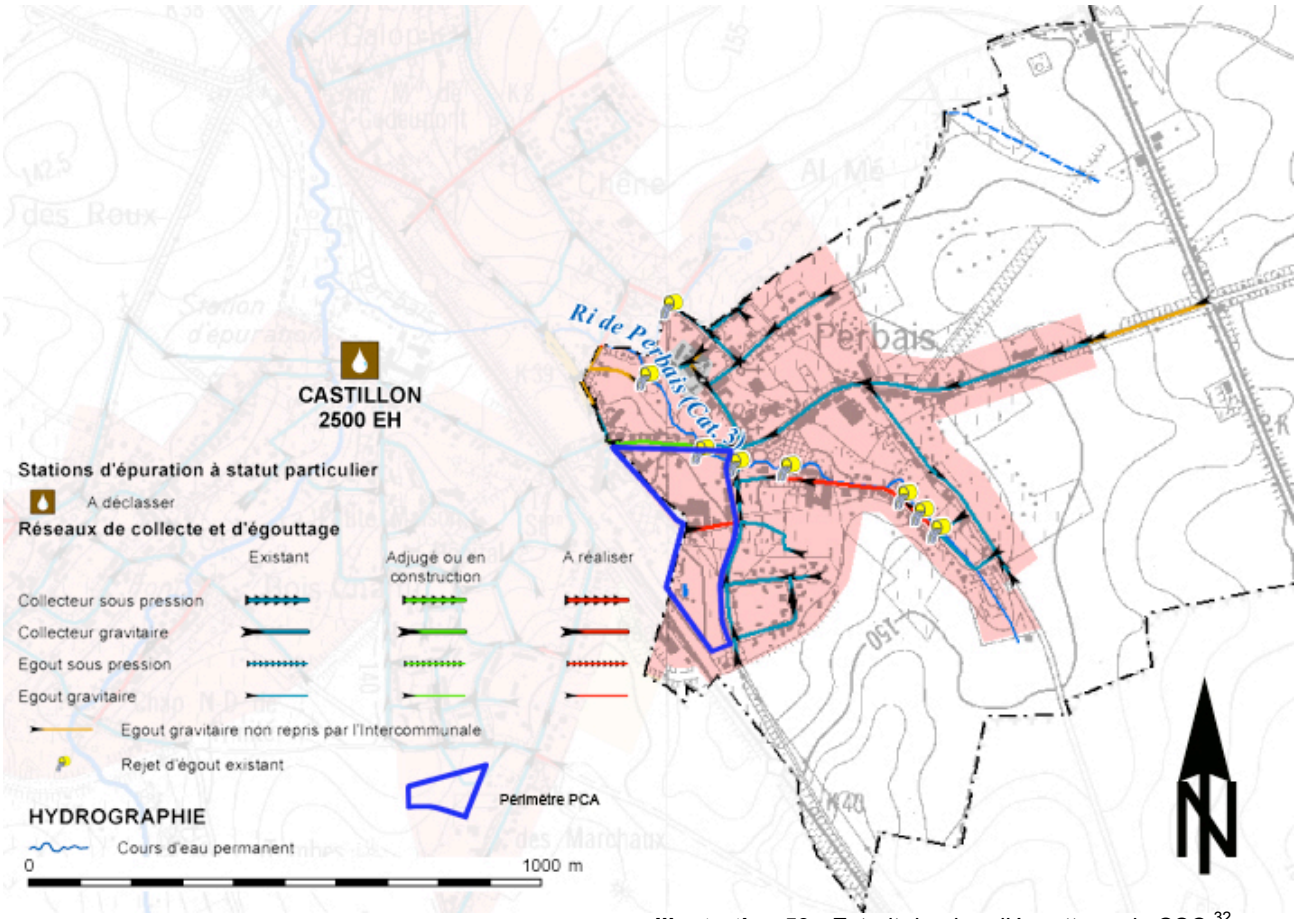


Illustration 59 : Extrait du plan d'égouttage du SSC [32]

3.9.3. Le Contrat de rivière Dyle et affluents.

Le ry de Perbais est répertorié sur la carte des affluents de la Dyle.
Les risques d'inondation est faible dans le périmètre du *PCA*. Par contre, en amont, avant la rue de la Cruchenère, des risques d'inondations par débordement du Ry de Perbais sont apparus.

[31] Source : La station d'épuration de Chastre – IBW & SPGE, 2008
[32] Source : Schéma de structure communal de Walhain – Carte ASE 12 « Egouttage » - JNC Agence wallonne du Paysage

3.9.4. Le Schéma de Structure Communal (SSC)

L'étude du Schéma de Structure Communal a été entamé en en 2004 et approuvée provisoirement par le Conseil Communal en décembre 2010. Il n'est, à ce jour, toujours pas approuvé définitivement.

3.9.5. Programme Communal de Développement Rural (PCDR)

Le 27 août 2007 le conseil communal décidait d'entamer une opération de développement rural sur l'ensemble de son territoire communal. Le PCDR a été approuvé par le Gouvernement wallon le 02/10/2014, pour une durée de dix ans.

3.9.6. Programme biennal du *logement* (ancrage communal)

Deux programmes biennaux du *logement* ont été mis en œuvre à Walhain : 2007-2008 et 2009-2010.