

Procès verbal

Objet : Réunion projet tenue le 20 avril 2018 concernant l'introduction d'un permis unique sur la construction de 5 maisons mitoyennes rue Landuyt et de 3 villas sentier des Fiefs à 1440 Braine-le-Château.

Liste des participants :

Elena Forlante DGO- SPW (EF)	elena.forlante@spw.wallonie.be
Christian Radelet SPW-DG04 Wavre (CR)	christian.radelet@spw.wallonie.be
Alain Fauconnier Bourgmestre (AF)	alain.fauconnier@braine-le-chateau.be
Stéphane Lacroix Echevin urbanisme (SL)	stephane.lacroix@skynet.be
Audrey Thirion Urbanisme (AT)	audrey.thirion@braine-le-chateau.be
Pierre Millecamps Architecte communal (PM)	pierre.millecamps@braine-le-chateau.be
Pierre Tordeurs Chef bureau technique (PT)	pierre.tordeurs@braine-le-chateau.be
Jean-Louis De Wals CCATM (JLW)	dewalsjl@hotmail.com
Sonia Granda Zone secours BW (SG)	sonia.granda@incendiebw.be
Francois Arnould Architecte demandeur (FA)	F.Arnould@sia-arch.eu
Pascal Hautenne Conseiller Thomas-Piron (PH)	pascal.hautenne@abcnc.be
Maxime Van hove Propriétaire demandeur (MV)	maxime.vanhove@novavesta.be
Jean-François Gielen Propriétaire demandeur (JFG)	jean-francois.gielen@novavesta.be

Zone secours BW

Un rapport écrit va être émis et distribué aux participants de la réunion avec l'avis portant sur l'urbanisation des lots (prescription chauffage, voirie d'accès, paroi et portes RF des bâtiments, ...). JFG a remis un rapport avec un avis favorable de la zone de secours rédigé en 2016 sur l'urbanisation du terrain avec 3 nouvelles villas situées sur sentier des fiefs.

Présentation du projet

L'architecte SIA (pour Thomas-Piron), Monsieur Arnould, présente le projet de construction de 5 maisons mitoyennes côté rue Landuyt et de 3 villas côté sentier des fiefs.

Monsieur le bourgmestre demande d'harmonie avec le bâti avoisinant rue Landuyt (gabarit, ombrage et couleurs des façades) ainsi que des places de parking en suffisance pour ne pas surcharger la rue Landuyt. Réponse FA : L'harmonie avec le bâti avoisinant a bien été prise en compte dans les maisons proposées. Le géomètre a fait un relevé des gabarits et coupes des bâtis avoisinants. Les maisons rue Landuyt disposent de 1,5 place dans le garage et de 2 places extérieures devant les maisons. Les villas disposent aussi du même nombre et les places existantes créées sentier des fiefs sont conservées.

Monsieur De Wals demande comment la pente de la rue Landuyt est gérée pour l'accès aux maisons de la rue Landuyt. Réponse FA : un muret en brique de chemin fer peut être envisagé pour reprendre la différence de niveau.

Monsieur Millecamps signale que la limite des 3 mètres entre la maison 3 façades (côté gauche rue Landuyt) et la mitoyenneté est respectée. Monsieur Millecamps demande l'avis du fonctionnaire délégué pour la construction en mitoyenneté d'un mur aveugle avec une brique de parement pour la maison de droite rue Landuyt.

Madame Granda signale que l'aire de retournement prévue au bout du sentier des fiefs n'est pas suffisante pour un camion de pompier. De plus l'accès aux villas sentier des fiefs ne sera pas possible avec un camion pompier étant donné le goulet d'étranglement d'une 2,5m de largeur situé au milieu du sentier des fiefs. AF et PT répondent qu'une borne d'incendie a été placée au bout de la partie carrossable du sentier des fiefs. SG : Les pompiers pourront accéder à pied aux villas pour intervenir en cas de sinistre. Madame Granda informe que cet avis n'est pas contraignant mais une information devra être faite aux habitants des futures villas sentier des fiefs concernant l'accessibilité limitée des pompiers.

Monsieur Radelet demande un reportage photos de la situation existante. Une visite sur place sera nécessaire pour mieux comprendre. Monsieur Radelet demande si la voirie récemment aménagée du sentier des fiefs a bien été rendue publique et si la densité d'habitation à l'hectare est respectée.

Réponse PM : Une visite des lieux va être organisée. La voirie a bien été rendue publique. Une densité de 20 à 30 logements/hectare est prévue pour rue Landuyt et 20 logements/hectare pour les villas situées sentier des fiefs. Monsieur Tordeur rajoute que les impétrants ont été posés sentier des fiefs pour la construction des futures villas.

Monsieur Radelet rappelle qu'il faut respecter la limite ZACC (affectée en espace vert). Le tracé de cette zone a été dessiné à l'échelle 1/10000 et qu'il faut être prudent dans l'interprétation de cette limite. PM : demande de revoir le positionnement de la villa jouxtant la ZACC. JFG : la limite sera respectée et l'implantation de la villa modifiée.

Monsieur Tordeur demande une réception des villas et leurs abords avec la commune. JFG : Nous prendrons contact avec la commune dès la fin des travaux des villas.

Monsieur Millecamps : L'architecture des façades des 5 maisons rue Landuyt est assez pauvre. Le jeu de couleur des briques de parement n'est pas suffisant. Monsieur Millecamps demande une alternance dans la tailles des fenêtres et autres artifices pour créer des façades plus variées. FA : une variation de la taille des châssis sera proposée.

AF et PM: demandent les gabarits et les coupes des maisons avoisinantes de la rue Landuyt (maisons en face, à gauche et à droite). FA : ce sera fourni avec le permis.

Monsieur le bourgmestre propose d'enterrer le câble électrique aérien (Ores). Monsieur Tordeurs répond que c'est possible.

Monsieur De Wals revient sur les maisons situées rue Landuyt concernant les places de parking extérieurs : il faut s'assurer que la pente de la voirie n'empêche pas le parking de deux voitures devant chaque maison. FA : ce sera pris en compte pour le permis.

Monsieur Millecamps signale que l'écart considéré entre la maison et la voirie doit être maximum de 7m en prenant la plus grande distance entre la façade et la voirie.