

**COMMISSION CONSULTATIVE COMMUNALE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE MOBILITÉ**  
**PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION DU 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2015**

Présents : Mme Patricia <b>PIRON</b>	<i>Présidente ff</i>
MM. Gérard <b>PASTELEUR</b> , Luc <b>BERNARD</b> , Jean-Paul <b>DELPORTE</b> , Yvan <b>VANDER MEEREN</b> , Jean-Claude <b>DENIS</b> , Mme Candice <b>DEBRUYNE</b> , M. Claude <b>PARLIER</b>	<i>Effectifs</i>
M. Vincent <b>PEETROONS</b> ,	<i>Suppléant votant</i>
MM. Étienne <b>DUQUENNE</b> , Jean-Werner <b>de BUEGER</b> , Guy <b>PILATE</b>	<i>Suppléants</i>
M. Pierre <b>MILLECAMPS</b>	<i>Conseiller en aménagement du territoire et urbanisme - Secrétaire</i>
Excusés : MM. Jean-Louis DE WALS (président suppléé par Mme Patricia PIRON), Rudi HANNON (effectif non suppléé), Mme Annick BUELINCKX, M. Pasqual RIMEAU (effectif non suppléé), Mme Salomé MAHY, M. Stéphane DEKEIRSSCHIETER, Mme Myriam WETS, M. Amaury de PATOUL (effectif suppléé par M. Vincent PEETROONS), Mmes Véronique LAKAIE, Annette COURTOY, M. Stéphane LACROIX, Mme Audrey THIRION	
Absents : M. Guillaume THIRY, Mme Dominique FINNÉ, M. Frédéric DAUW (effectif non suppléé), Mme Virginie DESPEER	

En l'absence de M. Jean-Louis DE WALS, excusé, Mme Patricia PIRON, 1<sup>ère</sup> vice-présidente, préside la séance.

La présidente ff ouvre la séance à 19h15.

---

**1<sup>er</sup> objet : Approbation du procès-verbal de la séance du 9 juin 2015.**

---

Le procès-verbal de la séance n'a pas encore été rédigé.

Il sera transmis aux membres dans les prochains jours et, en l'absence de remarques dans un délai de 10 jours, il sera considéré comme approuvé.

---

**2<sup>ème</sup> objet : Demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur et Madame Luciano CECI-WALRAVENS pour la construction d'une habitation unifamiliale et de bureaux, rue de la Clairière 65 à Braine-le-Château.**

---

**1. Présentation**

Le projet vise à démolir une ancienne habitation (emprise au sol : environ 116,5 m<sup>2</sup>) pour reconstruire un ensemble constitué d'une habitation unifamiliale et d'un espace de bureaux (emprise au sol : environ 246,5 m<sup>2</sup>).

Les bureaux occuperont environ 164 m<sup>2</sup> (188,5 m<sup>2</sup> avec leur garage), tandis que l'habitation occupera environ 208 m<sup>2</sup> (232,5 m<sup>2</sup> avec son garage).

Chacune des 2 fonctions aura une entrée distincte.

L'ensemble se développera sur 2 niveaux.

L'aile abritant les bureaux sera construite à peu près à l'emplacement de la maison existante avec une hauteur sous gouttières comprise entre 5,00 m et 5,25 m (par rapport au niveau du terrain naturel), soit 1,27 m plus haut que la maison existante, alors que la façade sera 1,62 m plus haut que la façade actuelle.

L'aile abritant la future habitation sera construite au-delà de l'emprise de la maison actuelle, avec une hauteur sous gouttières comprise entre 5,35 m et 5,70 m, c.à.d. 1,10 m plus haut que les gouttières de la partie bureaux et une façade 1,80 m plus haut que celle de la partie bureaux.

Outre les 2 garages, il est prévu 7 emplacements de parking extérieurs.

Le projet prévoit également la réalisation d'une zone de croisement et de 2 places de stationnement publiques le long de la rue de la Clairière.

**Contexte :**

- L'essentiel du terrain est situé en zone agricole. Seule la pointe Nord-ouest du terrain, dans laquelle se trouve l'habitation actuelle, est située en zone d'habitat à caractère rural. Vu le manque de précision du plan de secteur, il est difficile de déterminer l'emplacement exact de la limite entre ces 2 zones. Une superposition des différentes données disponibles faite par l'architecte communal permet de conclure qu'une bonne moitié de l'aile abritant la future habitation sera située en zone agricole. Ce travail permet également de constater que l'implantation de l'habitation voisine située de l'autre côté de la voirie ne correspond pas à ce qui est dessiné sur les plans de la demande de permis.

- Le bien n'est situé ni dans une zone inondable ni à proximité d'une zone Natura 2000.

**SSC :**

La zone d'habitat à caractère rural dans laquelle se trouve une partie du bien est reprise en zone

d'habitat à faible moyenne (densité recommandée : 10 à 15 logements par hectare).

Dans le cas présent, la question de la densité ne se pose pas puisque la préexistence d'une habitation permet de maintenir un logement sur cette parcelle.

#### Enquête publique :

La demande a été soumise à enquête publique du 15 au 30 juin 2015 pour les raisons suivantes :

- dérogation aux prescriptions du plan de secteur (habitation et bureaux en zone agricole) ;
- le projet nécessite une modification de la voirie communale : élargissement ponctuel de la rue de la Clairière pour l'aménagement d'une zone de croisement et de 2 places de stationnement (art. 129 quater du CWATUPE).

L'enquête publique a suscité l'introduction de 7 lettres d'opposition dénonçant :

- l'atteinte à la zone agricole ;
- le gabarit trop important de la construction projetée par rapport aux bâtiments avoisinants ;
- l'importance de la partie professionnelle (45 % de la surface totale) qui met en péril le caractère résidentiel et rural du quartier et qui est incompatible avec la zone agricole ;
- le risque d'un impact important sur la mobilité dans la quartier ;
- le non respect du certificat d'urbanisme n° 2 (par ailleurs périmé) ;
- la crainte d'une occupation, à terme, par un autre type d'entreprise ou d'une évolution vers une habitation bi-familiale ;
- la vue plongeante vers l'habitation située de l'autre côté de la rue.

#### Avis extérieur :

L'avis de la Direction du développement rural (Service public de Wallonie) a été sollicité. Cet avis est défavorable. Il est libellé comme suit :

*"Le demandeur n'est pas agriculteur et la demande n'est pas agricole. Démolition d'une ancienne habitation et construction d'un ensemble constitué d'une habitation et de bureaux. Implantation partiellement en zone d'habitat à caractère rural et pour une part importante au sein de la zone agricole. La parcelle a été assainie et n'est pas déclarée à la PAC. Projet non conforme à l'affectation agricole. Le projet tel que présenté risque de soustraire à l'activité (para)agricole une zone ayant un potentiel pour des activités conformes à la zone. Outre la construction, les aménagements de "cour et jardin", les parking et aires de dégagement auront un impact négatif sur les ouvertures paysagères existantes et enclaveront un bloc de parcelles voisines. Vu la non conformité, l'impact sur la zone agricole et ses potentialités :*

**AVIS DEFAVORABLE"**

#### Historique :

- En date du 31 juillet 2012, le Collège a délivré un certificat d'urbanisme n° 2 à Madame Florence KUBLA pour la construction d'une habitation unifamiliale (de taille plus modeste que le projet actuel) empiétant partiellement dans la zone agricole. Ce certificat d'urbanisme n° 2 reprenait :
  - l'avis favorable du Collège communal, *"sous réserve de prévoir, dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme à introduire, l'aménagement d'une zone de croisement le long de la voirie, selon les instructions à recevoir du service technique communal"*, et
  - l'avis favorable du fonctionnaire délégué, *"sous réserve de :*
    - *limiter le programme à une habitation unifamiliale;*
    - *limiter au maximum l'emprise sur la zone agricole, celle-ci ne pouvant en aucun cas être supérieure au croquis joint à la demande"*.
- Par lettre du 15 juillet 2014, le demandeur a sollicité l'accord du Collège et du fonctionnaire délégué sur son projet de *"construire une habitation unifamiliale d'environ 200m<sup>2</sup> et des bureaux annexes d'environ 80m<sup>2</sup> pour exercer la profession de bureau d'études en économie d'énergie"*, précisant que *"ces constructions seraient érigées en respectant l'implantation et la volumétrie telles que mentionnées dans le CU2 daté du 31/07/2012"*. Le fonctionnaire délégué y a répondu favorablement, comme suit : *"Je ne m'oppose pas à ce que la construction abrite une partie à usage professionnel comme décrit dans votre courrier du 15 juillet 2014 pour autant que l'impact sur la mobilité soit correctement appréhendé et adapté au gabarit réduit de la voirie"*. Le Collège a précisé au demandeur qu'il se ralliait à l'avis du fonctionnaire délégué.

## **2. Discussion (résumé des idées exprimées)**

- Le projet est trop imposant.
- On se trouve dans un quartier très paisible et calme que le projet risque de perturber. C'est d'ailleurs la crainte des riverains qui ont réagi à l'enquête publique.
- Notre commission s'est toujours positionnée contre l'empiètement sur la zone agricole.
- Ce n'est pas le bon projet au bon endroit.
- Le CU2 est contraignant pour le Collège. Même s'il est périmé, il faut en tenir compte et ne pas y déroger.

- Les vues créées par le projet sont-elles légales ?  
*Réponse du secrétaire* : Le projet ne prévoit aucune vue contraire au Code civil.
- Y a-t-il eu un avant-projet avant l'introduction de la demande de permis ?  
*Réponse du secrétaire* : Oui. En réaction à cet avant-projet, l'architecte communal a adressé un courriel au demandeur demandant de justifier l'importante surface de bureaux proposée et le questionnant aussi sur l'augmentation de gabarit par rapport à la proposition du CU2. En réponse, le demandeur a remplacé un bureau par la chambre des parents et a fourni des profils avec le gabarit des constructions avoisinantes.
- Quelles sont les intentions réelles du demandeur ? Comment être sûr que la chambre des parents ne sera pas quand même utilisée comme bureau puisqu'il reste une porte entre cette chambre et la salle d'attente des bureaux.
- La proportion des bureaux est vraiment importante : environ 45 % de la surface totale. Il ne s'agit pas d'une activité accessoire par rapport à l'habitation.
- La zone d'habitat à caractère rural et la zone agricole ne sont pas destinées à accueillir des surfaces de bureaux.
- La voirie n'est pas large. L'entreprise risque de générer beaucoup de trafic et, donc, des problèmes de mobilité.
- L'entreprise possède-t-elle un dépôt ailleurs ?  
*Réponse du secrétaire* : Le dossier ne donne pas d'information à ce sujet. Seule la demande de principe du 15 juillet 2014 précise que les bureaux serviront à exercer la profession de bureau d'études en économie d'énergie. Renseignements pris auprès de la banque de données des entreprises, le siège social de la société est actuellement établi dans une habitation sise chemin du Bois de Clabecq 12 à Braine-le-Château.
- La mauvaise localisation de la maison d'en face sur le plan d'implantation doit être corrigée parce qu'elle peut induire le Collège en erreur en donnant l'impression que l'empiètement dans la zone agricole est moindre qu'en réalité.
- En ajoutant la fonction de bureaux avec une telle surface, le projet s'écarte totalement du CU2 et l'avis favorable qui avait été émis sur celui-ci ne peut plus être pris en compte.
- Pourquoi ne pas inviter le demandeur à acheter du terrain en zone d'habitat derrière sa parcelle pour y construire ?
- En principe, on pourrait accepter des bureaux mais de façon raisonnable (profession libérale). Mais ici, il s'agit d'une entreprise qui risque de s'étendre et de générer beaucoup de nuisances au niveau du trafic.
- Si on refuse d'empiéter sur la zone agricole, le projet peut être oublié.
- Le demandeur a acheté le terrain sur base du CU2. Il faut donc lui demander de respecter strictement ce CU2.
- Si une salle d'attente et des salles de réunion sont prévues, on peut craindre un afflux de clientèle.
- La partie bureaux doit être accessoire par rapport à l'habitation.
- L'historique du dossier est interpellante : CU2 obtenu par la fille d'un politicien qui réalise une belle plus-value et on se retrouve maintenant avec un projet démesuré.

### **3. Avis**

La Commission communale consultative de l'Aménagement du Territoire et de la Mobilité,

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur et Madame Luciano CECI-WALRAVENS pour la construction d'une habitation unifamiliale et de bureaux, rue de la Clairière 65 à Braine-le-Château ;

Considérant que le projet n'est pas conforme à la destination de la zone agricole ;

Considérant que le projet présente deux fonctions distinctes présentant des surfaces plus ou moins égales : 45% à usage de bureaux pour 55% à usage d'habitation, avec des entrées séparées mais une porte de communication à l'étage qui pourrait permettre une extension de la partie professionnelle au détriment du logement ;

Considérant que la partie professionnelle (164 m<sup>2</sup> de bureaux avec salle d'attente, salles de réunion et 5 parkings privatifs dédiés + 2 parkings publics) n'est pas compatible avec le voisinage à cause du problème d'accès lié à l'étroitesse de la voirie et de l'impact négatif prévisible sur la mobilité dans le quartier ;

Considérant que la partie professionnelle devrait être réduite à une fonction accessoire à l'habitation pour mieux respecter le caractère résidentiel et paisible du quartier ;

Considérant que le projet s'écarte fortement de celui qui avait fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n° 2 favorable conditionnel, de sorte qu'il n'y a pas lieu de s'y référer pour statuer sur la présente demande, d'autant plus que ce certificat d'urbanisme n° 2 est périmé ;

Considérant que le dossier de la demande ne contient aucune information sur l'activité envisagée ni aucune justification du programme proposé (surface, nombre et affectation des différents locaux professionnels) ;

Considérant qu'il y a lieu de tenir compte des réactions légitimes des riverains ;

Après en avoir débattu,

À l'unanimité,  
**ÉMET UN AVIS DÉFAVORABLE** sur la demande.

---

**3<sup>ème</sup> objet : Information par le secrétaire sur l'évolution des dossiers précédemment examinés par la Commission.**

---

**1. Projet d'aménagement de la Grand'Place de Wauthier-Braine.**

Le projet a été approuvé par le Conseil communal en séance du 01/07/2015. La demande de permis d'urbanisme a été envoyée au fonctionnaire délégué le 27/07/2015. Celui-ci a adressé au Collège un avis de dossier incomplet par courrier du 11/08/2015.

**2. Demande de permis d'urbanisme introduite par la S.A. VUE SUR HAIN pour la construction d'emplacements de stationnement et la régularisation de modifications apportées à des travaux autorisés (bâtiments et abords), Les Frèchaux et rue du Drabe 1, 1/A et 1/B.**

Le Collège a émis un avis favorable conditionnel sur la demande de permis d'urbanisme en séance du 12/06/2015. Cet avis reprend intégralement les recommandations relatives aux plantations émises par la CCATM. Le fonctionnaire délégué n'a pas transmis son avis dans le délai imparti de sorte que celui-ci est donc réputé favorable. Le dossier passera au Conseil communal du 16/09/2015 pour approbation de la modification de voirie, suite à quoi le permis d'urbanisme pourra être délivré par le Collège (après publication de la décision du Conseil communal pendant 15 jours).

**3. Demande de permis unique de classe 1 introduite par VAN GANSEWINKEL ES TREATMENT pour la poursuite de l'exploitation, la remise en état et la post-gestion du C.E.T. existant de classe 2 sur le site de Cour au Bois-Nord.**

Le permis unique a été délivré par les fonctionnaires technique et délégué en date du 23/06/2015.

**4. Demande de permis d'urbanisme introduite par Messieurs Amaury de PATOUL et Fidel OTERO pour la construction d'un immeuble de 10 appartements, rue Latérale 2.**

Les demandeurs ont introduit un recours auprès du gouvernement wallon en date du 02/07/2015.

**5. Demande de permis d'urbanisation introduite par Madame Yanick VANDERVLIEET-MAERE relative à la division en 3 lots, avec élargissement de voirie, d'un terrain sis rue Idès Vanschepdael (entre les nos 65 et 73), pour la construction d'habitations unifamiliales.**

Le Collège a émis un avis favorable conditionnel sur la demande de permis d'urbanisation en séance du 31/07/2015. Cet avis reprend les recommandations de la CCATM, à l'exception du rétrécissement de voirie demandé par elle.

Le fonctionnaire délégué n'a pas encore transmis son avis.

**6. Demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Christophe CARRETTE pour la construction d'une cabane multifonction, sentier Muraes.**

Le Collège a émis un avis favorable conditionnel sur la demande de permis d'urbanisme en séance du 17/07/2015. Cet avis reprend, entre autres, toutes les recommandations de la CCATM.

Le fonctionnaire délégué n'a pas encore transmis son avis.

**7. Demande de permis d'urbanisme introduite par la S.p.r.l. VENUS CRÉATION pour la construction d'un double garage et la régularisation de divers travaux, rue de l'Ermitage 55.**

En séance du 07/08/2015, le Collège a émis un avis favorable sur la demande de permis d'urbanisme, avec les seules conditions suivantes :

- suppression de l'abri à outils ;
- limitation du gabarit du garage en réduisant sa hauteur sous gouttières de 50 cm.

Le fonctionnaire délégué n'a pas encore transmis son avis.

**8. Demande de permis d'urbanisation introduite par la S.A. VLASIMMO pour la division de terrains sis rue Jean Theys à Wauthier-Braine, en vue de la construction de 8 habitations unifamiliales.**

L'avis du Département de la Nature et des Forêts, émis le 23/07/2015, est défavorable, dénonçant l'absence d'évaluation appropriée des incidences sur le site Natura 2000 et l'absence de proposition alternative pour la construction de l'aqueduc.

Le Collège ne s'est pas encore prononcé sur la demande de permis d'urbanisation.

**9. Demande de permis d'urbanisme introduite par la Commune de Braine-le-Château pour la transformation et l'agrandissement de l'école des Coccinelles, rue des Écoles 1/A à Wauthier-Braine.**

Le Collège est dans l'attente de la décision du fonctionnaire délégué.

---

**Divers**

**Intervention de Candice DEBRUYNE :**

Candice demande si on pourrait changer le jour de la réunion.

De l'avis général, il n'y a pas lieu de remettre ce jour en question puisqu'il a été décidé lors de la réunion de mise en place de la CCATM quand tout le monde était présent et que c'était le jour qui convenait à la majorité des membres.

**Intervention du secrétaire :**

Le projet de règlement communal d'urbanisme sera mis en ligne dans les prochains jours dans la section réservée à la CCATM du site Internet communal.

Chacun est invité à en prendre connaissance et à transmettre ses remarques par courriel au secrétaire.

Les remarques seront compilées et elles pourront servir de base à une première discussion lors de la prochaine réunion de la Commission.

---

**Prochaine réunion : non précisé**

---

La présidente ff clôture la séance à 20h33.