

**COMMISSION CONSULTATIVE COMMUNALE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE MOBILITÉ**  
**PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION DU 6 MAI 2014**

---

Présents : M. Jean-Louis **DE WALS** *Président*

M. Rudy **HANNON**, Mme Patricia **PIRON**, MM. Pasqual **RIMEAU**, Gérard **PASTELEUR**,  
Luc **BERNARD**, Jean-Paul **DELPORTE**, Yvan **VANDER MEEREN**, Amaury **de PATOUL**,  
Jean-Claude **DENIS**, Frédéric **DAUW**, Mme Candice **DEBRUYNE**, M. Claude **PARLIER** *Effectifs*

MME. Annick **BUELINCKX**, MM. Étienne **DUQUENNE**, Stéphane **DEKEIRSSCHIETER**,  
Mmes Dominique **FINNÉ**, Myriam **WETS**, MM. Jean-Werner **de BUEGER**,  
Vincent **PEETROONS**, Mme Virginie **DESPEER**, M. Guy **PILATE** *Suppléants*

M. Alain **FAUCONNIER** *Bourgmestre*

M. Stéphane. **LACROIX** *Échevin de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire*

M. Pierre. **MILLECAMPS** *Conseiller en aménagement du territoire et urbanisme - Secrétaire*  
Mme Audrey **THIRION** *Conseillère en aménagement du territoire et urbanisme - Co-Secrétaire*

Excusées : Mmes Salomé MAHY, Annette COURTOY

Absent : M. Guillaume THIRY, Mme Véronique LAKAIE

Le président ouvre la séance à 18h35.

---

**Préambule : Mot du Bourgmestre**

---

Alain FAUCONNER constate que la Commission précédente a travaillé avec un esprit ouvert et le sens de l'intérêt général.

Il souhaite que la présente Commission poursuive avec la même approche, dans la meilleure collaboration possible avec le Collège.

Il remercie tous les membres pour leur engagement au service de la Commune et de ses habitants.

---

**1<sup>er</sup> objet : Mot d'accueil du Président..**

---

Jean-Louis DE WALS remercie le collège pour le choix des membres de la Commission qui ont la chance de pouvoir siéger dans celle-ci pour exprimer des avis qui influenceront l'avenir de la Commune au cours des prochaines années.

Il précise ses souhaits :

- que la Commission produise un travail de qualité, orienté sur le long terme, avec des avis pertinents et bien motivés ;
- que les membres, aussi bien effectifs que suppléants, s'impliquent durablement tant par leur présence aux réunions que par leur participation aux sous-commissions qui seront mises sur pied ;
- que chacun veille à préserver une bonne ambiance en gardant le respect de l'autre au-delà des divergences d'opinion.

---

**2<sup>ème</sup> objet : Présentation des membres (tour de table).**

---

À l'invitation du Président, un tour de table est organisé à l'occasion duquel chaque membre se présente.

---

**3<sup>ème</sup> objet : Présentation par le secrétaire des missions de la C.C.A.T.M.**

---

Le Secrétaire dresse un rapide aperçu des missions de la Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité, plus particulièrement celles qui se présenteront prochainement (liste non exhaustive) :

- avis préalables et après enquête publique sur le règlement communal d'urbanisme (RCU);
- avis sur les projets soumis à étude d'incidences et sur la qualité de l'étude d'incidences qui les accompagne;
- avis éventuel sur la forme et le contenu minimum des études d'incidences à réaliser;
- avis éventuel sur les demandes de permis uniques;
- avis sur les dossiers relatifs à l'aménagement du territoire (notamment : permis d'urbanisme et permis d'urbanisation) pour lesquels le collège communal décide de consulter la Commission ou à l'initiative de celle-ci.

Le Secrétaire précise également qu'actuellement, on travaille encore avec le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie (Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie). Le CoDT (Code du Développement territorial) a été adopté par

le gouvernement wallon et devrait entrer en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2015. La CCATM devra passer ce cap...

Une des tâches importantes de la Commission cette année sera d'accompagner le développement du RCU (règlement communal d'urbanisme) en sachant qu'il deviendra un "guide" sous le CoDT. Des réunions de travail devraient être organisées pour cela dès septembre .

---

**4<sup>ème</sup> objet : Présentation du Règlement d'Ordre Intérieur de la Commission.**

---

Le Secrétaire parcourt et commente le Règlement d'Ordre Intérieur qui a été transmis à tous les membres avant la réunion.

---

**5<sup>ème</sup> objet : Calendrier de la Commission.**

---

La Commission se met d'accord sur l'organisation préférentielle des réunions le mardi à 19h00 (précises).

Aucun calendrier fixe n'est établi. La Commission se réunira à la demande du Collège communal.

---

**6<sup>ème</sup> objet : Élection des vice-présidents.**

---

Un ordre de priorité sera établi entre les vice-présidents de façon à éviter un vote à chaque absence du Président pour décider lequel assumera la présidence.

Il est suggéré qu'une femme se présente pour rétablir quelque peu le déséquilibre causé par une majorité d'hommes comme membres effectifs.

Trois candidats se présentent : Mme Patricia **PIRON**, M. Claude **PARLIER** et M. Frédéric **DAUW**.

Il est décidé de reporter l'élection des vice-présidents en fin de réunion pour donner au Secrétaire le temps d'imprimer les bulletins de vote.

---

**7<sup>ème</sup> objet : Rapport des membres qui ont participé à la "matinée-rencontre CCATM" du 26 avril à Namur.**

---

MM. Jean-Paul DELPORTE, Jean-Werner de BUEGER, Jean-Claude DENIS et Jean-Louis DE WALS ont assisté à la "matinée-rencontre CCATM" organisée le 26 avril 2014 à Namur et font rapport de celle-ci.

Le Ministre Philippe HENRY a présenté le futur CoDT (Code du Développement Territorial) qui remplacera l'actuel CWATUPE (Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie). Celui-ci propose une simplification des textes, une structuration des outils et une harmonisation de ceux-ci car il tient compte du Code de l'Environnement. Il vise à l'intérêt général et communal. Il prévoit, notamment, des délais de rigueur pour l'instruction des demandes de permis et une possibilité de révision du plan de secteur dans certaines zones (futurs " périmètres U "). L'objectif du Ministre : développer le durable.

Des périmètres U seront définis autour des centres des villages, selon certains critères. Le développement des logements sera privilégié au sein de ces périmètres, tout en y encourageant la mixité des fonctions. La densité y sera donc renforcée, ce qui impliquera de repenser la mobilité.

Le CoDT apportera sans doute de réels changements, en mettant davantage l'accent sur l'urbanisme plutôt que sur l'architecture.

Il est possible de trouver des infos sur CoDT sur le site de la Région wallonne, via Google notamment.

Plus qu'une réécriture, il s'agit d'une véritable réforme. Mais actuellement, seule la partie décrétable (articles généraux) a été adoptée. Les arrêtés d'application, qui constitueront la partie réglementaire, sont encore en cours d'élaboration. Ils devraient être approuvés dans le courant de cette année pour permettre une entrée en vigueur du CoDT à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015.

Le CoDT devrait permettre plus de souplesse dans le traitement des demandes, avec certaines dérogations possibles mais, a priori, plus de remise en question des outils arrêtés.

Dans un atelier sur le thème de la déontologie, il a notamment été relaté des cas de fuites d'informations par des membres de CCATM alors que ceux-ci sont tenus à la confidentialité des débats. Le Président insiste pour que ça ne se produise pas chez nous. Certaines CCATM se sont dotées d'un canevas pour l'analyse des dossiers soumis à leur avis. Le Président propose que notre Commission travaille également de cette façon.

---

**8<sup>ème</sup> objet : Rapport sur la réunion d'information du public préalable à l'étude d'incidences pour le projet de l'Intercommunale du Brabant wallon d'introduire une demande de permis d'urbanisation sur la zone d'aménagement communal concerté dite "l'Espérance" (rue Auguste Latour).**

---

MM. Luc BERNARD, Etienne DUQUENNE, Gérard PASTELEUR et Guy PILATE ont assisté à cette réunion.

Le Secrétaire explique que le procès-verbal de cette réunion ZACC sera prochainement rédigé par le Conseiller en Environnement de la Commune, M. Mathieu BAUDELET.

Il sera communiqué aux membres en annexe au procès-verbal de la présente réunion.

---

**9<sup>ème</sup> objet : Demande de certificat d'urbanisme n° 2 introduite par Messieurs Raoul et Bernard BRANCART pour la transformation d'un ancien moulin en 12 logements, rue de Mont Saint-Pont 66 à Braine-le-Château.**

---

### **1. Présentation**

Le projet vise à transformer les bâtiments de l'ancien moulin en 12 logements.

Le hangar sera démoli et reconstruit pour aménager un espace de stationnement au rez-de-chaussée et des logements aux étages.

Les autres bâtiments seront modifiés *"afin de créer un ensemble cohérent dans une architecture traditionnelle et contemporaine qui respecte l'existant et s'intègre dans le paysage"*.

#### Contexte :

- Le terrain est situé en zone d'habitat.
- Le projet est situé en zone inondable (aléa faible).
- Le projet n'est pas situé à proximité d'un site Natura 2000.

#### SSC :

- Le projet est situé dans le centre semi-urbain de Braine-le-Château (densité : 25 à 35 log/ha)
- Surface utile du terrain : 35 ares
- Une densité de 25 log/ha autorise 8,75 logements  
de 35 log/ha autorise 12,25 logements
- Avec 12 logements, la densité du projet est de 34,29 log/ha
- À proximité immédiate (en face), l'immeuble à appartements présente une densité nettement supérieure à 35 log/ha

#### Enquête publique :

La demande n'est pas soumise à enquête publique.

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

- Un projet de grande surface a été précédemment refusé par la CCATM. Ici, c'est un très bon projet de logements au cœur du village.
- Les surfaces des appartements semblent vraiment très grandes. Certains sont prévus sur 3 ou 4 niveaux : est-ce vivable ?
- La configuration des logements ne concerne pas la CCATM.
- 24 places de parking prévues, n'est-ce pas trop peu ? Il faudrait aussi prévoir des parkings pour les visiteurs.
- Au contraire, il faudrait limiter les parkings à 1 voiture par logement pour encourager la mobilité lente.
- Ça ne se justifie pas parce que la majorité des habitants de Braine-le-Château travaillent à Bruxelles grâce à la facilité d'accès aux axes autoroutiers.
- Vu l'offre limitée des TEC, les 2 emplacements par logement devront être imposés. Pour les visiteurs, le parking pourra facilement être organisé à front de voirie car le demandeur est propriétaire d'une longue bande de terrain le long de la route. Dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme, la Commune pourrait d'ailleurs imposer la cession du terrain nécessaire et l'aménagement de parkings publics.
- Il faut éviter de remplir la cour de voitures.
- Attention à exiger la réalisation de places de parking supplémentaires alors que les 24 déjà imposées risquent de ne pas être toutes vendues.
- Il pourrait sans doute y avoir une clause dans le permis qui oblige de garder les parkings dans la copropriété.
- On pourrait suggérer au demandeur d'étudier la nécessité de prévoir des parkings pour les visiteurs et, dans l'affirmative, d'en justifier le nombre et l'emplacement.
- Il faudrait prévoir des locaux pour garer des vélos et des poussettes.
- Au niveau de la sortie sur la chaussée, il faut prévoir un plateau de dimensions suffisantes pour permettre de s'élaner avec une bonne visibilité.
- Comme on est en zone inondable (le moulin a déjà été inondé plusieurs fois), le constructeur devra bien mettre en œuvre les logements du rez-de-chaussée en conséquence pour assurer la sécurité des biens et des habitants. Ce n'est pas aux assurances à assumer a posteriori.

- Le collecteur de la vallée du Hain a été posé jusqu'à la station d'épuration pour récolter les eaux usées mais aussi pour diminuer les risques d'inondation. Malheureusement, il est déjà arrivé qu'il soit mis sous pression et qu'il déborde !
- Ne serait-il pas utile d'imposer la réalisation d'un bassin d'orage ?
- On pourrait imposer un stockage des eaux de pluie (qui serviraient au nettoyage et à l'entretien des communs) plutôt qu'un rejet direct à l'égout.
- Une étude peut être exigée du demandeur sur le dimensionnement d'un dispositif de rétention et de dispersion des eaux de pluie et l'efficacité de la solution retenue.
- Des toitures plates végétalisées aident aussi à retenir les eaux de pluie.
- Il faudra certainement imposer des matériaux perméables pour l'aménagement des parkings.
- Ne devrions-nous pas être catégoriquement contre la création de logements dans une zone inondable en estimant qu'il y a incompatibilité ?
- Le corps de logis est déjà rehaussé par rapport au terrain. Il pourrait en être de même pour les autres logements au rez-de-chaussée.
- Il faudra utiliser des matériaux extérieurs qui s'intègrent au cadre environnant. L'ensemble devra garder un caractère rural, avec une typologie conforme à l'architecture traditionnelle locale.
- Le volume du hangar reste très imposant et même disproportionné par rapport au reste : il faut repenser la forme de cette partie du projet.
- Il serait intéressant d'essayer de recréer une ferme en carré comme on en trouve dans le Brabant wallon.
- Il faut proposer au demandeur de prévoir des logements diversifiés pour répondre à une demande mixte (familles, personnes âgées, ...).
- Des abris devront être prévus pour l'entreposage des poubelles pour éviter l'étalage des sacs à l'extérieur.
- Il faut profiter du projet pour remplacer des espèces végétales envahissantes (spirées) par des espèces indigènes. Les saules au Sud doivent être maintenus en raison de leur valeur paysagère certaine.
- Il faudra vérifier que les éléments à démolir ne contiennent pas de l'amiante et, si tel est le cas, procéder à la démolition en respectant les procédures prévues par la réglementation et éliminer les déchets en décharge contrôlée.
- Il faudrait s'assurer que le promoteur reste le promoteur pour être sûr que le projet soit bien fait.
- N'oublions pas que le projet devra aussi être soumis à l'avis des pompiers.

### **3. Avis**

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

Vu la demande de certificat d'urbanisme n° 2 introduite par Messieurs Raoul et Bernard BRANCART pour la transformation d'un ancien moulin en 12 logements, rue de Mont Saint-Pont 66 à Braine-le-Château ;

Considérant qu'un projet de logements est acceptable et souhaitable à cet endroit proche du centre du village ;

Considérant que la densité proposée est conforme au schéma de structure communal ;

Considérant que le bien est situé en zone inondable ;

Considérant que le gabarit du hangar actuel déstructure l'équilibre des constructions sur ce terrain et que rien ne justifie le maintien de ce volume disproportionné ;

Considérant qu'il faut développer des logements diversifiés pour favoriser une diversité sociale liée à la taille des ménages ;

Considérant que le nombre de logements prévus nécessite la réalisation d'une étude quant au nombre d'emplacements de stationnement nécessaires ;

Considérant qu'il y a lieu d'encourager la mobilité douce en prévoyant des locaux pour garer des vélos et des poussettes ;

Considérant qu'il faut sécuriser la sortie des véhicules sur la voirie ;

Considérant que la gestion des déchets ménagers doit être prise en compte ;

Après en avoir débattu,

À l'unanimité,

**Émet un avis favorable** sur le projet, sous réserve de :

- proposer des aménagements (niveaux d'implantation, citernes d'eau de pluie, revêtements perméables, ...) qui tiennent compte de la localisation du projet en zone inondable, les choix proposés devant être justifiés par des études appropriées ;

- réduire le gabarit du bâtiment à l'emplacement du hangar pour mieux l'harmoniser à l'ensemble des autres constructions en essayant de retrouver la typologie d'une ferme en carré ;
- proposer des logements de tailles variées pour permettre de répondre à une demande mixte (familles, personnes âgées, ...) ;
- prévoir 2 places de stationnement par logement, à localiser hors de la cour intérieure, ainsi que, le cas échéant, des emplacements supplémentaires pour les visiteurs dont la nécessité et le nombre seront dûment motivés par une étude spécifique ;
- prévoir des locaux pour garer des vélos et des poussettes ;
- vérifier la sécurisation de l'accès à la voirie (visibilité suffisante) et, le cas échéant, prévoir les aménagements nécessaires tels que, notamment, un plateau approprié (pente maximale de 4 % sur 5 mètres) ;
- prévoir des abris pour l'entreposage des déchets ménagers à front de rue.

---

**10<sup>ème</sup> objet : Avant-projet d'agrandissement d'une habitation unifamiliale, rue Landuyt 54 à Braine-le-Château. Demande de Monsieur et Madame FRANCOIS-STRUBE.**

---

## **1. Présentation**

Le projet vise à agrandir l'habitation pour la doter d'un séjour plus vaste et plus éclairé qu'actuellement.

L'implantation de cet agrandissement à l'avant de l'habitation est justifié par le souhait de préserver la terrasse et le jardin (avec sa piscine) situés à l'arrière, plein sud, et d'éviter de gêner l'ensoleillement du voisin mitoyen.

Matériaux proposés :

- enduit gris clair ;
- châssis en aluminium gris anthracite ;
- remplacement de la toiture du volume principal par des tuiles plates de couleur sombre

Contexte :

- Le bien est situé en zone d'habitat.
- Le bien est situé dans un lotissement d'avant 1962 (pas de valeur réglementaire).
- Le projet n'est pas situé en zone inondable.
- Le projet n'est pas situé à proximité d'un site Natura 2000.

SSC :

- Le projet est situé en zone d'habitat à densité moyenne (densité : 15 à 25 log/ha)
- Le projet n'a aucune incidence sur la densité (pas d'augmentation du nombre de logements).

Enquête publique :

La demande ne devra pas être soumise à enquête publique.

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

- Ce projet est vraiment laid, il n'est pas du tout intégré, il défigure la rue et dévalorise les habitations du quartier.
- Au contraire, c'est un projet de qualité, avec une réelle recherche architecturale.
- L'agrandissement a un volume trop important et son architecture est tout à fait hors contexte.
- L'habitation est petite et l'augmentation de surface du séjour n'est pas un luxe. Le changement d'aspect des façades est justifié par la pose d'une isolation extérieure qui améliorera sensiblement la performance énergétique du bâtiment.
- Ce qui pose problème, c'est le fait qu'il s'agit de maisons jumelées : le projet rompt l'harmonie de l'ensemble.
- Les deux habitations jumelées n'ont aucune qualité architecturale. Faut-il refuser un projet intéressant simplement pour préserver cet ensemble insignifiant ? Si oui, on fait du conservatisme et on empêche l'évolution du cadre bâti vers des formes contemporaines.
- Quel est l'intérêt de construire dans la zone de recul à rue ?
- L'agrandissement va projeter une ombre portée importante sur l'habitation voisine le soir.
- Les demandeurs justifient que l'agrandissement sera moins préjudiciable pour le voisin en terme d'ombre portée s'il est fait en façade avant plutôt qu'en façade arrière, où il y aurait en outre un impact direct sur la terrasse et le jardin voisins, qui sont plus des lieux de vie que la zone de recul avant.
- Puisqu'il s'agit d'une construction mitoyenne, il faudrait demander l'avis des propriétaires voisins ou au moins s'assurer qu'ils sont au courant du projet.

- S'il se réalise, ce projet permettra plus facilement aux voisins d'isoler aussi et d'agrandir leur habitation de façon similaire ;
- Le projet devrait être soumis à enquête publique.
- Si l'enquête publique n'est pas obligatoire, c'est dangereux de vouloir en imposer une car ça créerait un précédent et ce serait la porte ouverte à des enquêtes pour n'importe quel projet.
- N'y a-t-il pas un plan d'alignement ? *Réponse du Secrétaire : il n'y a aucun alignement à respecter à cet endroit.*

### **3. Avis**

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

Vu l'avant-projet introduit par Monsieur et Madame FRANCOIS-STRUBE pour l'agrandissement de leur habitation sise rue Landuyt 54 à Braine-le-Château;

Considérant que l'importance de l'agrandissement et sa très forte présence en façade avant le rendent particulièrement visible depuis la voirie ;

Considérant que la transformation totale de l'aspect architectural de l'habitation concernée (toit plat, grandes baies horizontales, crépi) rompt l'unité formée par les deux habitations jumelées ;

Considérant que le projet vise à créer des espaces de jour confortables dans une habitation de taille réduite, avec pose d'une isolation extérieure pour améliorer la performance énergétique de cet ancienne construction ;

Considérant que l'implantation de l'agrandissement en façade avant permet de tirer profit de la zone de recul sous-utilisée mais bien orientée tout en préservant la zone de jardin, dans l'intérêt tant des demandeurs que des propriétaires voisins ;

Considérant que l'acceptation du projet ouvrirait aux propriétaires voisins la possibilité d'améliorer également leur habitation de façon similaire ;

Considérant que la rupture de style avec l'aspect architectural actuel (inintéressant) des deux habitations jumelées, ne peut justifier à elle seule de refuser l'expression contemporaine du projet ;

Après en avoir débattu,

Par 4 voix pour (dont celle, prépondérante, du Président), 4 voix contre et 5 abstentions,

**Émet un avis favorable** sur le projet.

---

### **6<sup>ème</sup> objet (bis) : Élection des vice-présidents.**

---

Le vote à bulletin secret conduit à la désignation de :

Madame Patricia **PIRON** en qualité de 1<sup>ère</sup> vice-présidente (18 voix)

Monsieur Frédéric **DAUW** en qualité de 2<sup>ème</sup> vice-président (11 voix)

Monsieur Claude **PARLIER** a également récolté un total de 11 voix, mais un nombre moins élevé de votes comme 1<sup>er</sup> vice-président (4 contre 5 pour M. Frédéric DAUWE).

---

### **Divers.**

---

#### **Intervention de M. Stéphane DEKEIRSSCHIETER :**

Une demande de permis d'urbanisme est actuellement à l'enquête publique pour une dérogation au plan de secteur (agrandissement d'une habitation en zone agricole). Il regrette que l'avis de la CCATM n'ait pas été sollicité, estimant qu'il y a trop de dérogations accordées en zone agricole.

#### **Constitution d'une sous-commission "arbres remarquables" :**

Cette sous-commission a pour mission de réaliser un inventaire des arbres et haies remarquables présents sur le territoire de la Commune afin de préparer la décision de la Commission sur la liste à proposer au Gouvernement wallon.

Les membres volontaires suivants constitueront cette sous-commission :

MM. Gérard **PASTELEUR**, Étienne **DUQUENNE**, Luc **BERNARD** et Jean-Claude **DENIS**.

#### **Intervention de M. Jean-Paul DELPORTE :**

Dans son avis du 5 février 2014, le Conseil communal avait formulé plusieurs remarques pertinentes sur le projet de SDER (schéma de développement de l'espace régional) qui avait été soumis à enquête publique. Quelle suite y sera donnée par les autorités régionales ? La CCATM sera-t-elle à nouveau consultée à ce sujet ?

Réponse du Secrétaire : l'enquête publique a suscité beaucoup de réactions (des communes, d'associations, de particuliers, ...) sur base desquelles le gouvernement wallon pourrait amender le texte. Les changements apportés seront vraisemblablement mineurs pour préserver la cohérence avec le CoDT dont la partie décrétale a déjà été définitivement adoptée, sachant que ce nouveau code constitue un outil de concrétisation des objectifs du SDER. Aucune nouvelle consultation n'étant prévue, la CCATM ne sera plus invitée à se prononcer sur ce projet de SDER.

---

**Prochaine réunion : 17 juin 2014 (à confirmer)**

---

Le président clôture la séance à 21h28.