

COMMISSION CONSULTATIVE COMMUNALE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE MOBILITÉ
PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION DU 26 AOÛT 2014

Présents : M. Jean-Louis **DE WALS** *Président*
M. Rudy **HANNON**, Mme Patricia **PIRON**, MM. Luc **BERNARD**, Jean-Paul **DELPORTE**,
Yvan **VANDER MEEREN**, Jean-Claude **DENIS**, Frédéric **DAUW**, Claude **PARLIER** *Effectifs*
M. Vincent **PEETROONS**, *Suppléant votant*
Mmes Myriam **WETS**, Virginie **DESPEER**, M. Guy **PILATE** *Suppléants*
M. Stéphane. **LACROIX** *Échevin de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire*
M. Pierre. **MILLECAMPS** *Conseiller en aménagement du territoire et urbanisme - Secrétaire*

Excusés : Mme Annick **BUELINCKX**, M. Pasqual **RIMEAU**, Mme Salomé **MAHY**, MM. Gérard **PASTELEUR**,
Stéphane **DEKEIRSSCHIETER**, Jean-Werner de **BUEGER**, Amaury de **PATOUL**, Mmes Candice
DEBRUYNE, Annette **COURTOY**, Audrey **THIRION**

Absents : MM. Guillaume **THIRY**, Étienne **DUQUENNE**, Mmes Dominique **FINNÉ**, Véronique **LAKAIE**

Le président ouvre la séance à 19h12.

Remarque.

Pour respecter la logique des différentes interventions, les points n'ont pas été abordés dans l'ordre initialement proposé mais bien selon la chronologie reprise dans le présent procès-verbal.

1^{er} objet : 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 à Braine-le-Château : présentation du projet par Monsieur OTÉRO et Monsieur MALDAGUE (architecte du projet) suivie d'une séance de questions-réponses

1. Description du projet

Le projet vise à construire un immeuble de 10 appartements dans la propriété sise à l'angle de la rue Latérale et de la rue de Nivelles, en contrebas de celle-ci.

Le projet nécessite le déboisement d'une partie de la parcelle. Les arbres remarquables régionaux seront conservés : un Erable sycomore et un Tilleul à grandes feuilles. Les arbres le long de la rue de Nivelles sont également conservés. Deux arbres remarquables situés dans le périmètre de construction seront abattus : un If commun et un Cryptomera du Japon

Le bâtiment a une superficie au sol de 419 m² (largeur max.: 28,60m, profondeur max.: 19,74 m).
La parcelle réservée à l'immeuble fait 1. 710 m² (sur un total de 3.344 m²)

L'immeuble est constitué d'un rez-de-chaussée, de deux étages et un troisième étage en recul.
Le bâtiment a une hauteur d'acrotère à 75,66 (9,51 m par rapport au rez-de-chaussée) et une hauteur au faite à 78,92 (12,77 m par rapport au rez-de-chaussée).
L'immeuble des appartements situés de l'autre côté de la rue Latérale a une hauteur sous corniche à 75,88 et 76,85 et une hauteur de faite à 80,20 soit de 0,22 m à 1,19 m plus haut en corniche (75,66) et pour les faites de 1,28 m plus haut (78,92)

Il est prévu neuf garages encastrés dans le talus avec toiture végétalisée le long de la rue de Nivelles et onze emplacements dans la zone de recul à rue. Un espace est également prévu pour un accès aux véhicules de secours : pompiers, ambulances.

Le projet prévoit un tout-à-l'égout pour les eaux chargées et un puits perdant pour les eaux pluviales, avec trop-plein vers l'égout public.

Contexte :

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

SSC :

Le bien est situé dans le "centre semi-urbain" de Braine-le-Château (densité recommandée : 25 à 35 logements par hectare).

La superficie de la parcelle initiale est de 33a 44ca.

Avec les 2 logements déjà existants dans l'habitation et les 10 logements prévus, le projet présente une densité de 35,9 lgts/ha.

En séance du 24/05/2013, le Collège a considéré que cette densité était acceptable, vu que celle de l'immeuble d'en face (qui abrite 25 logements et 5 commerces sur une parcelle de 13a 75ca) est de 182 lgts/ha.

Enquête publique :

La demande est soumise à enquête publique pour les raisons suivantes :

- le projet nécessite des modifications à la voirie communale : déplacement partiel du sentier n° 143 et élargissements ponctuels de la rue Latérale pour l'aménagement de 3 places de stationnement (art. 129 quater du CWATUPE) ;
- la profondeur de construction est supérieure à 15 m (à partir de la voirie) et dépasse de plus de 4 mètres l'arrière de l'habitation située sur la parcelle contiguë (art. 330, 2° du CWATUPE).

Cette enquête se clôture le vendredi 19 septembre.

2. Information complémentaire donnée par Messieurs OTERO et MALDAGUE

- Le nombre d'appartements prévu répond à la demande du Collège de limiter la densification du site.
- Le projet n'aura aucun impact sur la rue de Nivelles, aucune modification n'étant prévue à front de celle-ci.
- Le sentier vicinal n'est plus utilisé depuis longtemps et plus personne ne connaît son existence. Cependant, son déplacement est obligatoire parce que sa suppression n'est plus autorisée par la législation actuelle. Il s'agit d'une servitude publique de passage.
- Les 20 places de stationnement exigées par la Commune sont réparties en 11 parkings extérieurs et 9 garages.
- Il est prévu un ascenseur dans la partie gauche du projet mais pas dans celle de droite.
- L'accès en voiture se fera uniquement par la rue Latérale en fonction du sens unique.
- L'isolation du bâtiment tendra vers le K25. Les pièces de vie seront situées côté Sud (arrière) et les chambres et les salles de bains côté Nord (rue Latérale). Les arbres le long de la rue de Nivelles sont aussi gardés pour éviter les surchauffes.

3. Échange avec Messieurs OTERO et MALDAGUE

- CCATM : Les racines des arbres ne seront-elles pas endommagées lors de la construction des garages dans le talus de la rue de Nivelles ?
Demandeur : Pour l'arbre remarquable, un espace suffisant est préservé sur base du relevé de géomètre.
- CCATM : Les autres arbres le long de la rue de Nivelles devront être abattus parce que les garages sont trop proches.
Demandeur : On gardera tout ce qui sera possible.
- CCATM : Quels arbres seront abattus ?
Demandeur : L'inventaire n'a pas été fait mais c'est dans l'intérêt des occupants de garder des arbres (pour limiter trop d'ensoleillement direct).
- CCATM : Est-il prévu une récupération de l'eau de pluie ?
Demandeur : Il n'y a pas de citerne dessinée sur les plans mais ce n'est pas un problème d'en prévoir.
- CCATM : Il est dommage de prévoir tant de parking sur la parcelle ; une localisation en sous-sol et un aménagement paysager à l'extérieur auraient été préférables.
Demandeur : Il y aurait des risques d'inondation en sous-sol.
- CCATM : Il y a un risque que les parkings soient squattés par les clients des commerces situés en face.
Demandeur : Le recul par rapport à la rue est suffisant pour éviter ce problème.
- CCATM : L'immeuble en face est équipé d'un parking souterrain ; les solutions techniques existent toujours.
Demandeur : Ca ne change rien au fait qu'il faut de toute façon des parkings extérieurs pour les visiteurs.
- CCATM : Alors, il y n'y aura pas assez de parkings pour les visiteurs puisqu'il y aura des appartements avec 2 voitures.
Demandeur : C'est une tendance générale de donner moins d'importance à la voiture en privilégiant d'autres modes de déplacement ; il y aura donc de moins en moins de voitures et moins de besoin de parkings.
- CCATM : Le gravier est un matériau de revêtement bruyant ; il existe d'autres matériaux semi-perméables qui dérangeraient moins les riverains.
Demandeur : L'avantage du gravier est sa perméabilité par rapport au pavement mais une autre solution peut être envisagée (par ex. du gravier dans des dalles alvéolées).
- CCATM : Dans le projet de SDER, il est question de remettre un train sur le site du RAVeL à l'arrière du projet. Si cela se fait, il y aura un problème de proximité avec les appartements.

- Demandeur : Un train n'est pas plus bruyant que des voitures. Ce sera de toute façon le RAVeL avant le train. De plus, il existe différence de niveau suffisamment importante pour atténuer le bruit.
- CCATM : D'après les plans, il est prévu un débouché des ventilateurs des niveaux inférieurs à hauteur du 3ème étage, ce qui serait une nuisance pour le penthouse.
- Demandeur : Il s'agit de la sortie de la ventilation double flux des locaux, ce qui ne crée pas de nuisance ; les sorties de hottes sont prévues en façade.
- CCATM : Pourquoi un parement en rouge et blanc ? Pourquoi ne pas envisager une partie du parement en bois (cèdre), plus noble et plus prestigieux que le béton ?
- Demandeur : D'autres parements peuvent effectivement être envisagés.
- CCATM : Pourquoi un toit en pente ?
- Demandeur : Pour l'intégration avec les constructions avoisinantes.
- CCATM : Est-il prévu de placer des panneaux photovoltaïques ?
- Demandeur : Ce n'est pas prévu parce que c'est difficile à gérer dans une copropriété. De plus, la présence des arbres poserait un problème de rendement.
- CCATM : Le recul de l'immeuble par rapport à l'habitation existante est très faible. Le propriétaire de l'habitation en est-il conscient ?
- Demandeur : Il s'agit du même propriétaire. Il est quand même prévu un recul de 3 mètres côté maison et de 5 mètres côté immeuble.
- CCATM : Est-il prévu de commercialiser les parkings avec les appartements ?
- Demandeur : Oui, chaque appartement serait obligatoirement vendu avec 2 parkings.
- CCATM : Ne serait-ce pas mieux de maintenir les parkings dans la copropriété ?
- Demandeur : Si c'est légal, le permis pourrait imposer des contraintes à ce sujet.
- CCATM : Comment le chantier sera-t-il géré ?
- Demandeur : Les travaux devraient durer un an. Matériaux, camions et grue viendront sur le terrain, de sorte que la rue ne devra pas être bloquée.

2^{ème} objet : Communication des lettres transmises par Claude PARLIER et Guy PILATE après la dernière réunion.

Claude PARLIER regrette qu'on n'ait pas permis à ceux qui s'étaient abstenus de donner les raisons de leur abstention. Cela aurait peut-être fait réfléchir les autres membres sur leur vote.

Stéphane LACROIX est d'accord sur la motivation des abstentions, comme cela se fait pour les votes du Conseil communal. Cela permet au Collège de mieux comprendre les raisons de tous.

Par contre, les arguments doivent être exprimés pendant la discussion avant le vote et le débat ne doit plus être relancé après celui-ci.

3^{ème} objet : Procédure de déroulement des débats.

Le Président expose sa proposition :

- *Laisser libre cours à chacun de s'exprimer*
- *Avant de faire un résumé et de passer aux votes, proposer à ceux qui ne se sont pas encore exprimés de le faire*
- *Les débats sont clos*
- *Résumé par le secrétaire : du POUR et du CONTRE*
- *VOTE :*
 - o *POUR sans conditions*
 - o *POUR conditionnel*
 - o *CONTRE*
 - o *ABSTENTION : libre à chacun de ne pas s'exprimer, sans pour cela devoir le justifier.*

Il n'y a plus de prise de position par rapport au vote qui a eu lieu, chacun ayant pu s'exprimer au préalable !

La Commission approuve cette façon de procéder qui sera testée lors de la discussion sur le dossier à examiner aujourd'hui.

Claude PARLIER demande de limiter le temps de parole des intervenants.

Le Secrétaire demande à chacun d'éviter de faire des apartés qui créent une pollution sonore qui perturbe la discussion.

4^{ème} objet : Approbation du procès-verbal de la séance du 6 mai 2014.

Le procès-verbal de la séance du 6 mai 2014 est approuvé.

5^{ème} objet : Mise au point d'un canevas de réflexion pour l'analyse des dossiers.

Le Président présente sa proposition de canevas pour structurer les débats et les avis de la Commission :

1° AMÉNAGEMENT : « Est-ce bien le bon projet au bon endroit ? »

Ex.: une usine à gaz à la rue Latérale serait-elle opportune ?

2° URBANISME : « L'implantation, la configuration, sont-elles bonnes ? »

Ex.: la disposition des bâtiments est-elle correcte ?

3° ARCHITECTURE : « Gabarits, les toitures, les matériaux, ... sont-ils appropriés ? »

Il s'agit de l'analyse des détails architecturaux du projet après avoir répondu aux questions précédentes.

4° MOBILITÉ, PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT, ...

Il s'agit donc d'analyser les projets tiroir par tiroir, dans l'ordre.

La Commission approuve ce canevas qui sera testé lors de la discussion sur le dossier à examiner aujourd'hui.

La question est soulevée que les dossiers arrivent déjà bien ficelés devant la CCATM. Il semble donc difficile de s'y opposer.

Stéphane LACROIX et le Secrétaire expliquent qu'en règle générale, les architectes proposent un avant-projet qui est discuté au sein du service de l'urbanisme et avec l'Échevin. Dans le cas de gros dossiers, ceux-ci sont aussi soumis à l'avis préalable du Collège à ce stade d'avant-projet. Lorsque la demande de permis est introduite, celle-ci est présentée à la CCATM si le Collège le juge utile pour sa décision. Il y a donc une attente du Collège et l'avis de la CCATM est réellement susceptible d'orienter la position du Collège.

En ce qui concerne la question de la densification, le Collège veille à faire appliquer le schéma de structure communal et le service de l'urbanisme en informe les demandeurs dès les premiers contacts.

6^{ème} objet : Suite à donner aux avis d'enquête publique envoyés aux membres.

Le Président rappelle la procédure :

Si un membre estime qu'il faut que la CCATM examine un projet, il le communique à tous les membres (par courriel) ; les membres qui sont d'accord sur l'examen de ce dossier doivent le faire savoir par retour de courriel. Si plus d'un tiers des membres a confirmé, le Secrétaire met ce point à l'ordre du jour de la réunion suivante qui doit être organisée dans les plus brefs délais.

7^{ème} objet : 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 à Braine-le-Château : discussion et avis.

1. Discussion (résumé des idées exprimées)**1° AMÉNAGEMENT**

- La fonction de logement est conforme au plan de secteur.
- La destination d'immeuble à appartements répond à la volonté de densifier de la Région wallonne et est conforme au schéma de structure communal.
- La localisation est cohérente, près du centre du village et des commerces
- La construction d'un immeuble à appartements est donc acceptable à cet endroit.

2° URBANISME

- Un recul est nécessaire par rapport à la rue Latérale sinon la rue serait trop refermée.
- Une implantation à front de la rue de Nivelles poserait un problème de bruit. Ici, le projet préserve l'aspect de parc et conserve la verdure qui forme un écran par rapport à la vue et au bruit vis-à-vis de la rue de Nivelles. C'est préférable pour le confort de l'immeuble qui sera sans doute essentiellement habité par des personnes âgées.
- L'implantation de l'immeuble est donc bonne.

3° ARCHITECTURE

- Le gabarit est raisonnable par rapport au contexte.
- Les toitures inclinées sont purement décoratives ; elles ne servent à rien. Le projet serait plus intéressant et plus discret avec un toit plat.
- Si on autorise un bâtiment à toiture plate à cet endroit (dans le centre du village), ce serait un grave précédent.

- Il y a un questionnement sur l'aspect du béton gris comme matériau de parement. Il faut voir ce qu'il en sera réellement.
- Le cèdre est un matériau plus noble qui peut être bien mis en œuvre pour limiter les risques de coulées noires.
- La brique semble de couleur particulièrement vive, trop voyante pour une bonne intégration du bâtiment.
- Comme revêtement de sol extérieur, on pourrait prévoir des pavés drainants ou du gravier dans dalles alvéolées.
- L'architecture du projet nécessite donc quelques réserves.

4° MOBILITÉ (autour du bâtiment)

- Il y a discordance entre la représentation du photomontage (parkings en épis) et le plan (parkings perpendiculaires). C'est le plan qui prime, le photomontage n'a pas été adapté à l'évolution du projet.
- Les parkings extérieurs, ça fait supermarché.
- Après terrassements des boxes dans le talus de la rue de Nivelles, toute la végétation aura disparu.
- La construction de garages en sous-sol permettrait d'éviter de prendre dans le talus, ce qui épargnerait les arbres. Des parkings extérieurs moins nombreux serviraient aux visiteurs et préserveraient plus de jardin.
- C'est de toute façon un mauvais terrain qui nécessitera des fondations importantes. Autant en profiter pour construire un niveau en sous-sol.
- S'il faut des pieux, ça ne facilite ni ne justifie pas nécessairement la construction d'un sous-sol.
- Un niveau en sous-sol permettrait aussi l'aménagement de caves qui manquent dans ce projet.
- L'aménagement d'une place de parking publique supplémentaire (4 au lieu de 3) ne serait pas du luxe vu le nombre de nouveaux logements que ce projet amènera dans le quartier.
- À cause de la haie, les conducteurs qui se gareront sur les nouveaux emplacement de parking publics ne pourront pas ouvrir leur portière. Un trottoir est nécessaire et il devrait être aménagé devant toute la propriété.
- Il faudrait prévoir un passage piétons pour traverser la rue Latérale.

5° PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

- Il n'y a pas de problème de pollution à relever.
- Il manque d'informations sur les arbres à abattre.
- Il faudrait joindre au dossier un plan de plantations reprenant des essences indigènes.
- Il est important de soigner les fonds de jardin.
- Ne peut-on prévoir une pénalité si un arbre remarquable meurt ?
- À tout le moins, il faut prendre toutes les mesures pour ne pas toucher aux racines en mettant en place une zone de protection physique (dispositif d'isolement protégeant les arbres pendant le chantier).
- Il faut imposer des citernes d'eau de pluie, avec utilisation de celle-ci dans installations sanitaires du bâtiment. La capacité minimale des citernes doit être déterminée par le Collège.

2. Avis

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

Vu la 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 à Braine-le-Château;

Considérant que ce projet nécessite des modifications à la voirie communale : déplacement partiel du sentier n° 143 et élargissements ponctuels de la rue Latérale pour l'aménagement de 3 places de stationnement ;

Considérant que le projet est opportun à cet endroit ;

Considérant que la configuration du projet est adaptée à son contexte ;

Considérant que le projet peut être amélioré sur ses aspects architecturaux, de mobilité et environnementaux ;

Après en avoir débattu;

Par 10 pour, 0 voix contre et 0 abstention,

Émet un avis favorable sur la demande, à condition :

- de mettre en œuvre des matériaux de parement discrets et de qualité, des doutes étant émis quant à la finition en béton gris et quant au choix de la couleur de brique ;
- de mettre en œuvre des revêtements de sol extérieurs perméables et moins bruyants que le gravier libre,

- tels que des pavés drainants ou du gravier dans dalles alvéolées ;
- de prévoir un niveau en sous-sol pour l'aménagement d'au moins une place de parking et d'une cave par appartement ;
 - d'organiser tout le chantier sur terrain privé et de ne pas bloquer la rue Latérale ;
 - d'aménager une place de stationnement publique supplémentaire le long de la rue Latérale (devant l'habitation existante) ;
 - d'aménager un passage pour piétons dans la rue Latérale, à proximité du carrefour ;
 - d'aménager un trottoir sur toute la longueur de la propriété, en continuation de celui qui existe jusqu'au début de celle-ci ;
 - de ne pas modifier le talus le long de la rue de Nivelles afin de préserver toute la végétation qui s'y trouve et de mettre en place un dispositif d'isolement (écran physique) autour des arbres classés pour les protéger pendant le chantier ;
 - de présenter un plan reprenant en détail les arbres à abattre, ceux à maintenir et les nouvelles plantations prévues, celles-ci devant être d'essences régionales, avec un soin particulier à apporter aux fonds de jardin ;
 - d'installer des citernes de récupération de l'eau de pluie afin d'utiliser celle-ci dans les installations sanitaires de l'immeuble.

8^{ème} objet : Problématique des permis d'urbanisme en zone agricole.

Le Président pose les questions suivantes :

- *Devons-nous prendre une attitude ?*
- *Si OUI : laquelle ?*
- *Devons-nous établir un schéma décisionnel ?*
- *Si OUI : qui s'en charge ? Quels sont les volontaires pour créer cela ?*

Virginie DESPEER fait remarquer qu'à Bruxelles, aucune extension n'est possible en zone agricole.

Il est suggéré de reprendre la grille qui avait été établie par la Commission précédente comme base d'analyse pour ces projets, sachant cependant que cette grille visait la problématique de la création de nouveaux logements.

Frédéric DAUW prendra l'initiative, par courriel, de la mise sur pied d'un groupe de travail sur ce sujet. Aux volontaires d'y donner suite.

9^{ème} objet : Rapport du groupe de travail "Arbres Remarquables".

Il n'y a pas eu de réunion depuis la dernière séance de la CCATM.

Une liste avait déjà proposée précédemment par Jean-Claude DENIS et elle avait été jugée trop importante.

Le groupe de travail se réunira donc pour examiner cette liste et proposer d'élaguer ou non dans celle-ci, voire de la compléter si nécessaire.

10^{ème} objet : Information par le secrétaire sur l'évolution des dossiers précédemment examinés par la Commission.

1. *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.*

La Division de l'Eau n'a pas émis son avis dans le délai qui lui était imparti.

Le Collège a donc décidé de lui, adresser un rappel vu la situation du bien en zone inondable et du fait que celui-ci a été touché lors des inondations du 29 juillet dernier.

Le dossier est donc en attente de cet avis.

2. *Avant-projet d'agrandissement d'une habitation unifamiliale, rue Landuyt 54 à Braine-le-Château. Demande de Monsieur et Madame FRANCOIS-STRUBE.*

Le fonctionnaire délégué a exprimé un avis défavorable sur ce projet.

Les demandeurs ont donc été invités à proposer un projet moins contemporain et mieux intégré.

Prochaine réunion : 9 septembre 2014

Le président clôture la séance à 22h10.