

**COMMISSION CONSULTATIVE COMMUNALE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE MOBILITÉ**  
**PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION DU 18 NOVEMBRE 2014**

---

Présents : M. Jean-Louis **DE WALS** *Président*  
Mme Patricia **PIRON**, MM. Gérard **PASTELEUR**, Luc **BERNARD**, Jean-Paul **DELPORTE**,  
Yvan **VANDER MEEREN**, Amaury de **PATOUL**, Jean-Claude **DENIS**, Frédéric **DAUW**,  
Mme Candice **DEBRUYNE**, Claude **PARLIER**, *Effectifs*  
Mmes Annick **BUELINCKX**, Salomé **MAHY**, *Suppléants votant*  
MM. Étienne **DUQUENNE**, Stéphane **DEKEIRSSCHIETER**, Jean-Werner de **BUEGER**,  
Vincent **PEETROONS**, Mme 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*  
Mme Audrey **THIRION** *Conseillère en aménagement du territoire et urbanisme - Co-Secrétaire*

Excusés : MM. Rudy **HANNON** (effectif suppléé par Mme Annick **BUELINCKX**), Pasqual **RIMEAU** (effectif suppléé par Mme Salomé **MAHY**), Mmes Dominique **FINNÉ**, Annette **COURTOY**

Absents : M. Guillaume **THIRY**, Mmes Myriam **WETS**, Véronique **LAKAIE**,

Le président ouvre la séance à 19h07.

---

**1<sup>er</sup> objet : Approbation du procès-verbal de la séance du 9 septembre 2014.**

---

Le procès-verbal de la séance du 9 septembre 2014 est approuvé.

---

**2<sup>ème</sup> objet : Demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Bernard WILLEMS pour l'agrandissement d'une habitation unifamiliale en zone d'espaces verts d'intérêt paysager, sentier Muraes 7 à 1440 Braine-le-Château.**

---

**1. Présentation**

Le projet vise à agrandir une habitation unifamiliale.

Il a pour but premier d'offrir une chambre complémentaire, actuellement au nombre de 3, et d'agrandir l'espace de vie en créant un séjour plus spacieux tourné vers le jardin et vers la vallée arborée.

Agrandissement : 6,70 m x 7,50 m = 48,75 m<sup>2</sup>, sur 2 niveaux (prolongement du gabarit de l'habitation existante).

Le terrain est en zone d'assainissement autonome (pas d'égout public, ni actuel ni futur) : la micro-station est couverte par une déclaration de classe 3 du 02/10/2009 (réf.: DEN3-2009/29).

**Contexte :**

- Le terrain est situé en zone d'habitat à caractère rural et en zone d'espaces verts d'intérêt paysager (à l'endroit de l'extension, notamment)
- Le projet n'est pas situé en zone inondable.
- Le projet n'est pas situé à proximité d'un site Natura 2000.

**SSC :**

Il n'y a pas de création de nouveau logement et donc pas d'incompatibilité du projet avec les densités recommandées par le schéma de structure communal.

Le projet n'est pas situé dans le champ de vision d'un point de vue remarquable répertorié au schéma de structure communal.

**Enquête publique :**

La demande a été soumise à enquête publique pour la raison suivante (application de l'article 111 du CWATUPE) : dérogation aux prescriptions du plan de secteur (habitation partiellement située en zone d'espaces verts d'intérêt paysager).

Cette enquête s'est clôturée ce 18 novembre, avec une réaction par rapport à des remblais importants déjà effectués sur le terrain. Le voisin se plaint des modifications du relief du sol effectuées à côté de chez lui. Ça ne lui pose aucun problème si ce n'est pas permanent, mais c'est dérangeant dans le cas contraire.

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

- Deux membres ont transmis un courriel au secrétaire avant la séance :
  - Est-on certain qu'il y avait bien autrefois une construction à l'emplacement de l'agrandissement projeté ?

Réponse du secrétaire : le demandeur l'affirme mais rien ne l'atteste dans le dossier. De toute façon, l'article 111 du CWATUPE couvre aussi bien les travaux d'agrandissement (et de transformation) que ceux de reconstruction.

- Existe-t-il une législation spécifique pour la démolition et la reconstruction ? (voir réponse du secrétaire ci-dessus).

Le secrétaire lit et commente les articles 37 (destination de la zone d'espace verts) et 452/22 (zones d'intérêt paysager) du CWATUPE.

- Questionnement quant à l'habitabilité de la nouvelle chambre.

Réponse du secrétaire : Il n'y a pas de règles de salubrité concernant les surfaces minimales des chambres ; il n'y en a que pour la surface totale du logement. Il n'y a donc aucun souci dans ce cas.

- Contrairement à ce qu'affirme l'architecte du projet dans son rapport, il n'y a pas vraiment de continuité avec le bâtiment existant : la lucarne imposante en façade arrière rompt l'harmonie de l'ensemble.

- Il y a une différence entre l'axonométrie et les élévations concernant le percement dans le mur perpendiculaire au bâtiment.

Remarque du secrétaire : Ce sont les plans qui priment sur l'axonométrie, on peut donc considérer que la porte sera transformée en grande baie cintrée.

- Il y aura une vue importante (et gênante) depuis l'extérieur (et donc, depuis le sentier) vers l'intérieur de la chambre et de la salle de bains.

- Existe-t-il une législation par rapport au recul de l'habitation vis-à-vis au sentier ?

Réponse du secrétaire : aucune ; seul le Code civil impose des distances minimales (1m90) pour les baies, mais c'est uniquement par rapport à d'autres propriétés privées.

- Le président rappelle la question prioritaire à se poser : est-ce le bon projet au bon endroit, le bon projet dans la bonne zone ?

- Si le demandeur possède le terrain de l'autre côté de son habitation, pourquoi ne construit-il pas son extension de ce côté ?

- Le demandeur risque de faire référence à l'article 37 du CWATUPE à chaque fois qu'il voudra agrandir et il pourrait donc rogner à chaque fois un peu plus dans la zone d'espaces verts.

- Cela risque de créer un précédent. Ce n'est pas une bonne idée.

- On a bien compris que l'article 111 du CWATUPE ouvre la possibilité à de tels agrandissement, mais cela sera-t-il aussi prévu par le futur CoDT (Code du Développement territorial) ?

Réponse du secrétaire : impossible de le savoir ; il semblerait que ce CoDT sera encore fortement amendé avant son approbation définitive.

- Le demandeur a la possibilité d'agrandir en zone d'habitat à caractère rural et il cherche directement à le faire en zone d'espaces verts d'intérêt paysager. Son architecte a-t-il au moins essayé de faire son projet de l'autre côté ? Cette solution est-elle la seule ?

- C'est un peu facile de privilégier cette option d'emblée, simplement parce qu'elle est plus confortable.

- Le demandeur a-t-il introduit une demande de CU2 (certificat d'urbanisme n° 2) avant ?

Réponse du secrétaire : non.

- Juridiquement, ce permis peut-il être accordé ?

Réponse du secrétaire : oui si le fonctionnaire délégué est convaincu par les arguments du demandeur et qu'il accorde la dérogation au plan de secteur.

- Il arrive régulièrement qu'on accorde des dérogations au plan de secteur. La question c'est de savoir si, dans ce cas précis, la commission accepte que l'agrandissement se fasse dans la zone d'espaces verts.

- Doit-on accepter de créer un précédent ?

- Soit la législation permet ce genre de dérogation et la Commission doit être d'accord, soit ce n'est juridiquement pas possible et la CCATM doit refuser.

- C'est exagéré de dire que ce projet dégrade la zone d'espaces verts ; au contraire, c'est une amélioration.

- Le demandeur propose de cacher le (vilain) mur pignon aveugle par une extension plus agréable à regarder, mais ça ne l'empêche pas d'embellir ce pignon avec de nouvelles baies et un nouveau parement et d'agrandir de l'autre côté. Les alternatives existent.

- Il y a un moment où le grignotage en dehors des zones habitables doit cesser.

### **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 Bernard WILLEMS pour l'agrandissement d'une habitation unifamiliale en zone d'espaces verts d'intérêt paysager, sentier Muraes 7 à 1440 Braine-le-Château ;

Considérant qu'il faut protéger les espaces verts et limiter le grignotage des zones non urbanisables du plan de secteur quand d'autres solutions existent ;

Considérant que le terrain dispose encore d'une grande surface libre en zone d'habitat à caractère rural ; que le demandeur n'a proposé aucune étude sur les alternatives possibles dans cette zone ;

Considérant que, sauf preuve du contraire, il est possible d'agrandir l'habitation dans la zone d'habitat à caractère rural tout en améliorant l'esthétique du pignon aveugle ;

Considérant qu'il faut éviter de créer des précédents ;

Considérant que le projet n'est pas opportun à cet endroit (dans la zone d'espaces verts) ;

Après en avoir débattu;

Par 7 voix contre 6,

**Émet un avis défavorable** sur la demande.

---

**3<sup>ème</sup> objet : Demande de certificat d'urbanisme n° 2 introduite par Monsieur Jules WINCKEL pour la création de deux terrains à bâtir en zone agricole (en application de l'article 112 du CWATUPE), rue de Nivelles (entre les numéros 204 et 208) à 1440 Braine-le-Château.**

---

### **1. Présentation**

La demande vise à confirmer la possibilité de construire des habitations unifamiliales sur deux parcelles déjà reprises distinctement au cadastre.

Ces deux parcelles sont situées le long de la rue de Nivelles, en zone agricole.

Il reste une troisième parcelle vierge à droite de celles-ci mais elle n'est pas visée par la demande (elle appartient à un autre membre de la famille du demandeur).

Les terrains étant situés dans une zone non urbanisable du plan de secteur, ils sont d'office soumis au régime d'assainissement autonome. Il existe cependant un égout public en voirie auquel les habitations pourraient être raccordées.

#### Contexte :

- Les terrains sont situés en zone agricole.
- Le projet n'est pas situé en zone inondable.
- Le projet n'est pas situé à proximité d'un site Natura 2000.

#### SSC :

Le schéma de structure communal n'a pas défini de densité pour les zones non urbanisables du plan de secteur.

Pour la zone agricole, le schéma de structure communal a retenu l'option suivante :

*"Préserver les étendues agricoles (destinées à l'agriculture au sens général du terme) et le caractère champêtre de la commune."*

Il reprend également la recommandation suivante :

*"[...] en cas de nouvelles constructions, celles-ci devront être de type groupé et devront respecter la ligne de crête. Il est recommandé d'éviter une implantation au sein d'un paysage ouvert. Dans le cas contraire, les constructions devront être réalisées à proximité de bosquets d'arbres existants ou intégrées au paysage au moyen de plantations adéquates."*

Le projet n'est pas situé dans le champ de vision d'un point de vue remarquable répertorié au schéma de structure communal.

#### Enquête publique :

La demande a été soumise à enquête publique pour la raison suivante (application de l'article 112 du CWATUPE) : dérogation aux prescriptions du plan de secteur (création de 2 terrains à bâtir en zone agricole).

Cette enquête s'est clôturée le 28 octobre 2014 et n'a suscité aucune réaction.

#### Avis extérieurs :

- Service de gestion des infrastructures et du patrimoine non bâtis de la Province du Brabant wallon :  
Avis favorable conditionnel.
- Direction du développement rural :  
Avis défavorable : *"Le projet n'a pas de finalité agricole. Cette propriété garde des potentialités pour l'agriculture, en conformité avec l'article 35 du CWATUPE."*

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

- Deux membres ont transmis un courriel au secrétaire avant la séance :
  - Le plan de la situation existante montre 3 parcelles; par ailleurs, la demande de CU2 porte sur la

construction sur 2 parcelles. Qu'en est-il des intentions du demandeur sur la 3<sup>ème</sup> parcelle ?

Réponse du secrétaire : la 3<sup>ème</sup> parcelle appartient au frère du demandeur. Il semblerait qu'il attend le résultat de la présente demande de CU2 pour également faire une demande pour son terrain.

- Etant donné que le bien au n° 208 est une ferme alors que le 204 est une habitation, peut-on considérer cela comme du remplissage ? (voir réponse du secrétaire ci-dessous)

- L'article 112 du CWATUPE énumère les conditions à remplir pour la dérogation. Sont-elles remplies ?  
Réponse du secrétaire : 3 points de l'article 112 sont sujets à interprétation (les autres conditions sont remplies) :

- *le terrain doit être situé entre deux habitations [...] distantes l'une de l'autre de 100 mètres maximum ;*  
à ce sujet :

1° comme évoqué par la question précédente, on pourrait contester qu'un corps de logis de ferme soit assimilé à une habitation;

2° il y a moins de 100 mètres si on mesure à partir de l'arrière du corps de logis mais il y a plus de 100 mètres si on mesure à partir de l'avant du corps de logis ;

- *ces habitations doivent être situées à front de voirie :*

3° vu leur recul par rapport à la rue de Nivelles, peut-on considérer que les habitations concernées sont bien à front de voirie ?

- Il semble logique de considérer le corps de logis de la ferme comme une habitation..

- C'est dommage d'aller construire à cet endroit : on perdra la belle vue sur la ferme (bien rénovée) et le cadre champêtre sera détruit.

- Comment les 3 parcelles ont-elles pu être créées au départ d'une seule sans passer par un lotissement ?  
Réponse : parce qu'il s'agissait d'une succession ; dans ce cas, la division ne nécessite pas de permis de lotir.

- Ces terrains font encore partie d'un ensemble cultivé (avec la parcelle arrière).

- La commune revendique sa ruralité (il existe un plan de développement rural à Braine-le-Château) ; ce projet n'est pas en adéquation avec cela et il n'est donc pas acceptable.

- Il faut penser au futur : il existe une étude en Région wallonne concluant qu'il resterait juste assez de terres à cultiver pour nourrir la population belge. Il ne faut donc plus soustraire de nouveaux terrains à l'agriculture.

- L'article 112 a certainement été écrit pour les petites surfaces agricoles difficilement exploitables parce que coincées dans un tissu bâti. Ce n'est pas le cas ici.

- Si on remplit là, ça va se remplir aussi à proximité immédiate.

- Il faut arrêter de développer les constructions en "rurban" : la Région wallonne préconise le regroupement dans les centres.

- La notion de "front de voirie" est incertaine. Strictement parlant, une construction à front de voirie est celle dont la façade est implantée à la limite du trottoir.

### **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 Monsieur Jules WINCKEL pour la création de deux terrains à bâtir en zone agricole (en application de l'article 112 du CWATUPE), rue de Nivelles (entre les numéros 204 et 208) à 1440 Braine-le-Château ;

Considérant qu'il faut protéger les zones agricoles exploitées et exploitables ;

Considérant que la vue dégagée sur la ferme est intéressante et mérite d'être préservée ;

Considérant que l'urbanisation des terrains concernés est contraire à la volonté communale de préserver le caractère rural de Braine-le-Château ;

Considérant qu'il y a lieu de rester cohérent par rapport à la volonté régionale de densifier prioritairement les centres des villages ;

Considérant qu'il faut éviter de créer des précédents ;

Considérant que le projet n'est pas opportun à cet endroit ;

Après en avoir débattu;

Par 12 voix pour et 1 abstention (M. Amaury de PATOUL),

**Émet un avis défavorable** sur la demande.

M. Amaury de PATOUL justifie son abstention par le doute quant au respect des conditions de l'article 112 du CWATUPE (distance de 100 mètres et situation des habitations à "front de voirie")

---

### **4<sup>ème</sup> objet : Rapport du groupe de travail "Arbres Remarquables".**

---

Luc BERNARD indique qu'il y a eu une sélection drastique pour aboutir à une proposition de 6 arbres et

de 5 alignements ou ensembles d'arbres.

Ceux-ci sont présentés dans un diaporama et chaque proposition est explicitée par Luc BERNARD.

Aucune haie n'est proposée, car c'est trop compliqué. Par contre, dans le PCDN (plan communal de développement de la nature), il est prévu des fiches projets pour sensibiliser les propriétaires de haies intéressantes.

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

- Il faudrait sensibiliser les propriétaires et distinguer le domaine public du privé.
- Il faudra informer les propriétaires des arbres retenus.
- Cela pourrait poser problème à un propriétaire d'avoir un arbre protégé car sera sans doute plus difficile pour lui de prendre les mesures nécessaires s'il y a, par exemple, un risque de déracinement.
- Y a-t-il des avantages pour les propriétaires ?  
Réponse : a priori, non.
- Il est regrettable qu'il n'y ait pas de haies supplémentaires proposées. En effet, elles ont une grande utilité à différents points de vue : biodiversité, écran végétal acoustique, blocage du vent, ...
- Avant de fixer définitivement une liste, il faudrait connaître toutes les contraintes, les systèmes de classement, ...

## **3. Décision)**

La commission demande au secrétaire de préparer une information précise sur la portée de la liste des arbres remarquables et sur les implications (pour le propriétaire, notamment) de l'inscription d'un arbre sur cette liste.

Le vote sur la liste des arbres à proposer comme remarquables est donc reportée à une séance ultérieure.

Entretemps, le secrétaire mettra la présentation de Luc BERNARD à disposition de la Commission sur le site Internet communal. Il lui est aussi demandé d'y mettre la liste actuelle des arbres remarquables.

---

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

---

Les deux demandes de permis d'urbanisme de la S.A. CARIMAT GROUP examinées par la Commission lors de sa séance précédente ont fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué.

Dans ses avis préalables, le Collège communal avait repris les remarques principales de la Commission et le fonctionnaire délégué les a intégrées dans ses décisions, sous la forme des conditions suivantes :

- *remplacer la couleur jaune au sommet des bâtiment par une couleur plus neutre ;*
- *planter une haie de charme au dessus du merlon et la maintenir à une hauteur de 1,50 m ;*
- *planter des arbres à haute tige à l'avant de l'écran visuel en grilles galvanisées.*

---

## **Divers.**

---

### **Ordre du jour de la prochaine réunion :**

Une demande de permis d'urbanisme introduite par la S.A. VUE SUR HAIN est actuellement soumise à enquête publique.

Après en avoir débattu, la Commission estime que ce projet revêt une importance suffisante pour être inscrit à l'ordre du jour de sa prochaine séance.

### **Intervention de Jean-Paul DEPORTE :**

Quelle est la suite donnée par le Collège communal à la demande de la Commission de réaliser un passage pour piétons à l'embranchement de la rue Latérale sur la rue de Nivelles ?

Réponse de l'Échevin : la décision de réaliser ce passage pour piétons a été votée par le Conseil communal ; son exécution suivra.

### **Intervention du Président :**

Le Président rappelle aux membres l'utilité d'examiner les dossiers avant la réunion, pour permettre de débattre en meilleure connaissance de cause.

---

## **Prochaine réunion : mardi 9 décembre 2014**

---

Le président clôture la séance à 21h10.