

COMMISSION CONSULTATIVE COMMUNALE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE MOBILITÉ
PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION DU 14 AVRIL 2015

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

Le président ouvre la séance à 19h06.

1^{er} objet : Approbation du procès-verbal de la séance du 13 janvier 2015.

Le procès-verbal de la séance du 13 janvier 2015 est approuvé.

2^{ème} objet : Demande de permis d'urbanisation introduite par Monsieur et Madame Guy 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 : avis.

1. Présentation

Le projet vise à diviser une parcelle (actuellement à usage de pâture) en trois lots pour la construction d'habitations unifamiliales, le long de la rue Idès Vanschepdael, entre les habitations sises aux numéros 65 et 73.

Seule la partie du terrain située en zone d'habitat (soit les 50 premiers mètres à partir de la limite actuelle de la voirie) est visée par la demande.

La superficie estimée des futurs lots est de 699 m², 715 m² et 679 m².

Le Collège a demandé, comme charge d'urbanisme, l'aménagement et la cession à la commune d'une zone de parking et d'un trottoir devant tout le lotissement.

La demande de permis d'urbanisation est donc accompagnée d'une demande de modification de voirie qui justifie la mise à enquête publique du projet.

Contexte :

- Le terrain à lotir est situé en zone d'habitat à caractère rural ; l'arrière est situé en zone agricole d'intérêt paysager.
- Le terrain n'est pas situé en zone inondable.
- Le projet s'implante à environ 200 mètres d'un site Natura 2000.
- Le terrain est longé par le sentier vicinal n° 63 (sentier du Hasart), en limite Sud (à droite).

SSC :

Le bien est situé en zone d'habitat à densité moyenne (densité recommandée : 15 logements par hectare).

La superficie de la parcelle située en zone d'habitat, déduction faite de la partie à céder pour l'élargissement de la voirie, est de 20a 93ca.

Avec 3 logements prévus, le projet présente une densité de 14,33 logements par hectare.

La densité du lot le plus petit sera de 14,73 logements par hectare.

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 12 du

décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale : demande d'élargissement partiel de la rue Idès Vanschepdael (entre les numéros 65 et 73).

Cette enquête s'est clôturée le 19 mars 2015 et n'a suscité aucune réaction.

2. Discussion (résumé des idées exprimées)

Information complémentaire donnée par le secrétaire :

Les limites des lots indiquées sur le plan masse n'ont qu'une valeur indicative. Seul le plan d'occupation devra obligatoirement être respecté.

Questions sur le projet :

- *Avec le recul du talus, sera-t-il nécessaire de réaménager l'entrée du sentier du Hasart ?*

Le plan n'est pas clair à ce sujet.

Il faudra s'assurer que le sentier est respecté et préservé.

- *Est-ce un sentier qui est affecté à une parcelle propre?*

Non, il est repris à l'Atlas des sentiers vicinaux, c'est donc bien un sentier public. Mais il ne s'agit que d'une servitude de passage sur un terrain privé. L'assiette du sentier fera donc partie du lot sur lequel il passe, avec obligation pour le propriétaire de laisser un passage public d'une largeur de 1,65 mètre.

- *Y a-t-il un risque que des véhicules à moteur utilisent le sentier ?*

Rien n'interdit au propriétaire d'utiliser une partie du sentier comme zone de circulation mais il doit toujours laisser le sentier libre pour le public (piétons).

- *Quel est le taux de remplissage des parkings publics de l'autre côté de la rue?*

Selon certains membres qui fréquentent cette rue, ce n'est pas très rempli.

Y a-t-il donc une nécessité de parkings supplémentaires à cet endroit?

- *Dans quelle optique la commune demande-t-elle deux emplacements de stationnement par logement ?*

Pour que chaque logement puisse garer ses propres voitures sans devoir empiéter sur le domaine public, les parkings publics pouvant alors être utilisés par les visiteurs.

Suggestions, remarques et débat :

- Il faudrait demander un recul latéral de 3 mètres (minimum) entre le sentier et la zone de bâtisse, comme en limite latérale gauche.
- Il faudrait placer des poteaux ou une barrière à l'entrée du sentier pour éviter l'accès aux véhicules motorisés.
- Certains ont peur du risque d'une augmentation de la vitesse dans la rue I. Vanschepdael s'il y a un élargissement supplémentaire à cet endroit.
- Pourquoi pas des parkings perpendiculaires à la voirie sur le terrain privé ?
- Les parkings publics supplémentaires sont-ils nécessaires ? Pourquoi ne pas plutôt élargir le trottoir et supprimer les parkings publics ?
- Pourquoi pas un étranglement qui empêcherait ponctuellement le croisement des véhicules ? Ça ralentirait la circulation.
Attention aux convois exceptionnels (largeur +/- 2,60 mètres).
- Pourquoi pas des casse-vitesses ?
Au Vieux chemin de Nivelles, il y a les deux, et ça ne fonctionne pas forcément.
- Plutôt que de limiter l'élargissement du domaine public sur la largeur des 3 lots, on pourrait l'exiger sur la totalité de la largeur de la propriété des demandeurs.
Le demandeur devrait reculer son mur de 1,00 ou 1,50 mètre pour permettre la création par la commune d'un trottoir continu mais, dans cette zone de recul, il y a de la végétation et des arbres importants.
- On pourrait demander un élargissement du trottoir à gauche des lots qui empiéterait sur la voirie actuelle pour créer un étranglement avec un passage piétons pour rejoindre le trottoir d'en face ?

Questionnement et suggestions concernant les prescriptions du lotissement :

- Citernes à eau de pluie : sur quelle base la capacité de 5.000 litres est-elle calculée ? C'est arbitraire, une même capacité peut être surdimensionnée pour une petite habitation et insuffisante pour une grosse (Bruxelles impose 33 litres/m² de toiture).
- Matériaux : les prescriptions sont trop restrictives en laissant un choix très limité. Elles ne laissent pas la possibilité à une personne sensible au développement durable de mettre en œuvre une habitation qui le prône.
Pourquoi ne pas autoriser des parements en bois ?
Il faut laisser la porte ouverte à de nouvelles techniques.
- Profession libérale autorisée sur "25% de la superficie plancher des volumes bâtis" : attention à ne pas pouvoir compter également les abris de jardin, serre, piscine, ... dans cette superficie plancher. Il faudrait reformuler la prescription pour ne pouvoir prendre en compte que le volume principal et les volumes secondaires.

- L'article 8.1.5 risque de rendre inconstructible une partie des zones de bâtisse : il faut mieux préciser la prescription pour éviter tout doute.
- La notion d'"actes et travaux traditionnellement fixés" dans la zone de jardin devrait être précisée par rapport à ce que couvre le terme "traditionnellement".
- Quel est l'intérêt d'imposer la couleur verte pour les clôtures en treillis ?
- Ne faudrait-il pas une prescription particulière pour la limite le long du sentier ? Peut-être imposer la plantation d'une haie d'essence feuillue indigène et interdire tout accès à l'arrière de la propriété par le sentier.
- Le niveau du garage est prévu 50 cm plus bas ou plus haut que le niveau de la voirie. N'est-ce pas risqué pour les futurs propriétaires de les laisser construire plus bas que la rue ?
La faible hauteur du talus ne permettra pas nécessairement d'implanter les garages au niveau ou plus haut que la rue. On pourrait garder la prescription telle quelle et laisser les architectes prendre les options qu'ils jugent les plus appropriées.

3. Avis

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

Vu la demande de permis d'urbanisation introduite par Monsieur et Madame Guy VANDERVLIEET-MAERE relative à la division en 3 lots d'un terrain sis rue Idès Vanschepdael (entre les numéros 65 et 73), pour la construction d'habitations unifamiliales ;

Vu la demande de modification d'une voirie communale introduite simultanément par Madame Yanick VANDERVLIEET-MAERE, portant sur l'élargissement ponctuel de la rue Idès Vanschepdael (entre les numéros 65 et 73) pour l'aménagement d'une zone de stationnement et d'un trottoir ;

Considérant que le projet est opportun à cet endroit ;

Considérant que le sentier communal situé sur la limite droite du terrain doit être protégé ;

Considérant que la création du lotissement devrait s'accompagner d'un aménagement de voirie visant à ralentir la vitesse de la circulation automobile tout en sécurisant la traversée des piétons ;

Considérant que les prescriptions urbanistiques nécessitent quelques adaptations ;

Après en avoir débattu ;

À l'unanimité,

Émet un **avis favorable** sur la demande, sous réserve :

- d'assurer la protection et la valorisation du sentier par :
 - la création d'une zone de recul non aedificandi de 3,00 mètres minimum en limite latérale avec le sentier ;
 - le placement d'un potelet à l'entrée du sentier pour empêcher tout passage de voitures sur celui-ci ;
 - l'ajout d'une prescription particulière imposant aux propriétaires du lot contigu au sentier de délimiter celui-ci avec un aménagement paysager de qualité et confirmant l'obligation de maintenir en permanence un passage libre de 1,65 mètre de largeur sur ce sentier ;
- de créer un rétrécissement de voirie à l'extrémité Nord de la future zone de parking (en réduisant la longueur de la zone de stationnement) afin de réduire la vitesse des voitures et d'amener la circulation piétonne vers une traversée de voirie, à concrétiser par un marquage au sol (passage piéton) ;
- de modifier ou préciser les prescriptions urbanistiques du lotissement comme suit :
 - art. 4.3 : fixer une règle proportionnelle (33 l/m² de toiture, par exemple) pour le calcul du volume de la citerne à eaux de pluie ;
 - art. 7.1 : exclure les volumes annexes de la surface bâtie prise en compte pour le calcul de la surface pouvant être affectée à une profession libérale ;
 - art. 8.1.5 : éviter de rendre inconstructible une partie des zones de bâtisse ;
 - art. 8.3.1 : davantage préciser les constructions autorisées dans la zone de jardin
 - art. 12 : laisser la possibilité de placer un parement différent sur les volumes secondaires sans imposer un pourcentage.

3^{ème} objet : Canevas pour les différents thèmes à aborder : proposition du Président.

Le président trouve que les débats partent souvent dans tous les sens et les mêmes questionnements reviennent souvent.

Il présente un canevas à suivre pour analyser les dossier point par point en suivant un ordre logique.

Par exemple, on pourrait décider que si 70% des membres estiment que le projet n'est pas opportun (pas le bon projet au bon endroit), on en resterait là et on ne continuerait pas l'étude du dossier.

Tout le monde est d'avis de canaliser les débats mais il sera préférable de discuter de cette procédure quand plus de membres seront présents.

Le secrétaire enverra la proposition de canevas à tous pour préparer le débat lors de la prochaine réunion.

4^{ème} objet : Création de zones SUL (sens uniques limités) dans la commune.

Le Président propose de créer un groupe de travail qui étudierait l'ensemble des rues à sens unique de la commune et qui ferait des propositions pour transformer certaines d'entre elles en SUL.

Les membres désireux de participer à ce groupe de travail sont invités à le signaler au secrétaire.

Ce point sera remis à l'ordre du jour de la prochaine réunion.

5^{ème} objet : Pollution lumineuse.

Il est suggéré que la Commission s'intéresse aux autres pollutions : ondes électromagnétiques, lignes haute tension, ...

La Commission est d'avis de reporter ce point à une séance ultérieure, lorsqu'il y aura plus de membres présents.

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

1. 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.

Le permis d'urbanisme a été délivré par le Collège communal en séance du 13 mars 2015, après avis favorable du fonctionnaire délégué.

2. Demande de certificat d'urbanisme n° 2 introduite par Monsieur Jules WINCKEL pour la création de deux terrains à bâtir en zone agricole, rue de Nivelles.

Le certificat d'urbanisme n° 2 qui a été délivré le 27 février 2015 reprend les avis défavorables du Collège et du fonctionnaire délégué et précise donc que "les travaux ou actes envisagés ne sont pas susceptibles d'être autorisés".

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

Le projet suit son cours.

Plus précisément, l'escalier fait l'objet d'études pour en faire un espace plus convivial.

L'éclairage de la place est aussi à l'étude.

Le projet abouti pourrait faire l'objet d'une présentation à la CCATM.

4. 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.

L'architecte communal doit encore finaliser son analyse du dossier et des réactions à l'enquête publique pour faire passer le projet au Collège, pour avis.

5. 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.

En séance du 13 février 2015, le Collège communal a émis un avis favorable conditionnel.

L'avis de la Commission a été transmis au fonctionnaire technique et au fonctionnaire délégué (ainsi qu'au Collège, pour information) en date du 16 janvier 2015. Cet avis devra être repris dans le rapport de synthèse que le fonctionnaire technique et le fonctionnaire délégué doivent maintenant rédiger conjointement et transmettre au Collège avec une proposition de décision.

6. Demande de certificat d'urbanisme n°2 introduite par Monsieur Vincent JADOT pour la construction d'un ensemble de garages, rue Les Cullus (à l'arrière des numéros 2 à 6).

Le certificat d'urbanisme n° 2 qui a été délivré le 27 février 2015 reprend les avis défavorables du Collège et du fonctionnaire délégué et précise donc que "les travaux ou actes envisagés ne sont pas susceptibles d'être autorisés".

Divers.

Ordre du jour de la prochaine réunion :

La Commission décide de mettre à l'ordre du jour de sa prochaine séance la demande de permis d'urbanisme relative à la construction d'une cabane multifonction au sentier Muraes (travaux en zone d'espaces verts).

Enquêtes publiques :

Il y a une demande générale de pouvoir consulter les dossiers PDF mis à enquête publique sur le site sécurisé.

Comme il serait difficile de le faire pour tous les dossiers, il est proposé de mettre en ligne les pièces les plus significatives d'un dossier si un des membres en fait la demande (par courriel) auprès du secrétaire.

Formation du 04/05/2015 organisée par la Maison de l'Urbanisme du Brabant wallon :

Le Président donne rendez-vous aux participants à 18h00 sur la Grand'Place de Braine-le-Château.

Prochaine réunion : mardi 12 mai 2015 (à confirmer)

Le président clôture la séance à 21h17.