

**COMMISSION CONSULTATIVE COMMUNALE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE MOBILITÉ**  
**PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION DU 12 MAI 2015**

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

Le président ouvre la séance à 19h10.

---

**1<sup>er</sup> objet : Approbation du procès-verbal de la séance du 14 avril 2015.**

---

Le procès-verbal de la séance du 14 avril 2015 est approuvé.

---

**2<sup>ème</sup> objet : Compte-rendu de la formation du 4 mai 2015 organisée par la Maison de l'Urbanisme à l'attention des CCATM.**

---

### **1. Présentation**

Ont participé à la formation : Patricia PIRON, Annette COURTOY, Jean-Paul DELPORTE, Gérard PASTELEUR, Luc BERNARD et Jean-Louis De WALS.

Jean-Paul DELPORTE présente le compte-rendu de cette formation.

Celle-ci a abordé 3 sujets :

#### **1. le rôle des CCATM**

Pour pouvoir émettre des avis pertinents, il faut :

- se former à la matière (urbanisme et droit de l'urbanisme),
- aller sur place pour se rendre compte de la situation,
- connaître sa commune et ses caractéristiques,
- connaître les plans (plan de secteur,...) et les schémas (schéma de structure communal,...)

#### **2. la motivation des actes et permis**

L'illégalité de l'avis peut entraîner l'illégalité du permis sauf si on peut démontrer que cet avis n'a pas eu d'incidence sur la décision.

Le rôle premier de l'avis de la CCATM est d'éclairer le Collège sur les éléments déterminants à aborder dans le permis.

Il existe une jurisprudence très abondante du Conseil d'Etat qui sanctionne les formules stéréotypées, les affirmations non justifiées et l'absence totale de motivation.

Il y a trois principes de base :

- la motivation doit figurer dans l'acte,
- il faut énoncer les circonstances de fait et de droit qui servent de fondement,
- la motivation doit être adéquate : c'est une question de quantité et de qualité (elle doit être suffisante et exacte).

S'ensuit la présentation de quelques cas de figure qui permettent de passer en revue 10 pièges à éviter dans la rédaction d'un avis.

Le cas des demandes de dérogation est particulier :

- Les dérogations ne concernent que les dispositions à valeur réglementaire.
- La motivation de l'avis doit être plus circonstanciée.
- Il faut motiver par rapport à toutes les conditions de la dérogation.
- Il faut répondre aux réclamations et avis.
- La dérogation doit pouvoir justifier d'un caractère exceptionnel : besoin de démontrer "la nécessité de déroger à une norme pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis".

- Il faut toujours s'assurer que le projet respecte, structure ou recompose les lignes de force du paysage (sites bâtis ou non bâtis) : c'est l'analyse de l'incidence paysagère.

Les conditions liées à un avis doivent respecter certains principes :

- Elles doivent être précises et ne pas laisser de marge de manœuvre au demandeur.
- Elles doivent être limitées à des éléments accessoires.
- Il ne peut pas y avoir de conditions suspensives.
- Il ne peut pas y avoir de décision en deux temps.
- On ne peut pas délivrer un permis avec obligation de respecter un avis pas encore rendu.

Si la CCATM ne respecte pas ces exigences dans ses avis, elle risque d'inciter le Collège à délivrer un permis illégal.

### **3. le CoDT I et II**

Comme ce texte subit encore de nombreuses modifications, il n'y a pas beaucoup d'intérêt à s'attarder dessus pour l'instant.

Le contenu de la présentation est repris dans un document préparé par Jean-Paul DELPORTE qui est intégralement annexé au présent procès-verbal de réunion.

Ce fichier sera mis à disposition de la CCATM, de façon permanente, sur le site Internet communal.

---

### **3<sup>ème</sup> objet : Canevas pour les différents thèmes à aborder : discussion sur la proposition du Président.**

---

Le président constate que les débats relatifs à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire reviennent souvent sur la mobilité, ou d'autres thèmes.

D'où sa proposition de partir d'un canevas plus large, l'idée étant d'aborder les points dans l'ordre de ce canevas, en gardant les questions et/ou remarques pour le moment venu, afin d'éviter une dispersion des débats.

Le canevas proposé n'est pas figé, il doit plutôt être vu comme un aide-mémoire qui peut toujours être complété.

Il est donc convenu que chacun prenne le canevas avec lui à chaque réunion et que, pour chaque dossier examiné, on aborde les points dans l'ordre du canevas.

Celui-ci sera également mis sur le site Internet communal en format PDF.

---

### **4<sup>ème</sup> objet : Demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Christophe CARRETTE pour la construction d'une cabane multifonction, sentier Muraes : discussion et avis.**

---

#### **1. Présentation**

Le projet vise à construire une cabane multifonction :

- pour l'entreposage de matériel et le stockage des récoltes de fruits dans le cadre de l'entretien de la propriété du demandeur située en zone d'espaces verts d'intérêt paysager (après échange avec la Commune) ;
- comme lieu de restauration, d'hygiène et de détente du demandeur, seul, en famille ou entre amis, pendant les jours de travail sur le terrain ou les week-ends.

Le projet s'implante à la place d'une cabane vétuste.

La cabane multifonction présente une superficie de 72 m<sup>2</sup> au sol, comme prévu dans l'acte d'échange avec la Commune, augmentée d'un abri couvert pour le rangement de bûches, de 13,53 m<sup>2</sup>.

La construction est prévue avec un parement en bardage de bois naturel et des tuiles en cèdre.

#### **Contexte :**

- La partie du terrain où s'implante la construction est situés en zone d'habitat à caractère rural, tout le reste de la propriété étant en zone d'espaces verts d'intérêt paysager, puis en zone d'aménagement communal concerté et en zone forestière d'intérêt paysager.
- Le projet n'est pas situé en zone inondable.
- Le projet est situé à 260 mètres environ du site Natura 2000 le plus proche.

#### **SSC :**

Le bien est situé dans une zone d'habitat à densité moyenne (densité recommandée : 15 à 25 logements par hectare).

Le projet n'est pas concerné par cette disposition puisqu'il ne s'agit pas de la création d'un logement.

#### **Enquête publique :**

La demande a été soumise à enquête publique pour les raisons suivantes :

- remblais et aménagement d'un réseau d'égouttage en zone d'espaces verts d'intérêt paysager.

Cette enquête a suscité l'introduction d'une lettre de réclamations et les remarques verbales formulées par 2 personnes lors de la séance de clôture d'enquête.

Avis extérieur :

La Zone de Secours a émis un avis favorable sur le projet à condition de laisser l'aire de retournement libre de tout obstacle, avec interdiction de stationnement.

Remarque :

Le demandeur a déposé un courrier dans lequel il répond aux remarques des réclamants, avec proposition de certaines adaptations de son projet.

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

- Quelle est la définition du logement aux yeux de la loi ?  
*Secrétaire : Le logement est soumis à permis d'urbanisme quand il sert de résidence, c.-à-d. quand il y a domiciliation. Dans le cas présent, la demande de permis d'urbanisme ne porte pas sur un logement. Toute domiciliation a posteriori serait donc une infraction urbanistique.*
- Est-ce le bon projet au bon endroit ?  
La construction projetée est en zone d'habitat. Il n'y a donc pas d'incompatibilité. Il pourrait même être possible d'en faire un logement.
- L'intitulé ne correspond pas au plan.
- En cas de revente, il y aura possibilité de faire une réelle plus-value. Quel sera donc le devenir de cette construction ?
- Luc BERNARD fait part du fait que le demandeur lui a confié que son intention primaire était de construire une maison pour son fils.
- Le cabanon est-il soumis aux mêmes règles de ventilation, isolation, ... qu'un logement ?  
*Secrétaire : Non.*
- D'où vient la surface de 72 m<sup>2</sup>convenue avec la Commune ?  
*Échevin : Cela correspond à l'emprise au sol de la construction actuelle.*
- Est-il apte à gérer les parcelles ?  
Ce n'est plus du ressort de la CCATM.
- Si le permis est délivré, peut-il contenir une clause de non-logement ?  
*Secrétaire : Oui c'est possible.*
- Pourquoi y a-t-il eu enquête publique ?  
*Secrétaire : à cause du remblai et de l'égoûtage prévus en zone d'espaces verts et donc, en dérogation au plan de secteur.*
- Est-on en droit de faire un procès d'intention au demandeur en imaginant que sa demande ne porte pas sur ce qu'il souhaite réellement faire ?
- Le châssis coulissant vers la terrasse sera trop près de la limite de propriété.
- L'entrée de l'espace de stockage ne permet même pas l'entrée d'un tracteur.
- Le projet est une amélioration par rapport à l'abri vétuste qui se trouve là maintenant.
- Même s'il est prévu de raccorder la construction au réseau d'eau de ville, il faut imposer une citerne d'eau de pluie pour le wc, la douche, le nettoyage, ..., par souci d'écologie.
- La taxe est-elle différente entre une cabane et une seconde résidence ?  
*Échevin : Oui, il y a une taxe annuelle sur les secondes résidences mais pas pour les constructions telles que les cabanes. Par contre, la taxe de bâtisse unique calculée en fonction du volume construit s'applique à toute nouvelle construction, quelle que soit sa nature.*
- On ne peut pas s'opposer à la construction d'un volume en zone d'habitat mais on peut s'opposer à la dérogation en zone d'espaces verts. Or la zone d'habitat ne suffit pas au projet puisque celui-ci nécessite des interventions dans la zone d'espaces verts.
- Pour éviter la station d'épuration, on peut mettre une toilette sèche (non polluante).
- Par rapport à la question de mobilité : où vont se garer ses invités ?
- Il y a lieu d'être inquiet sur les plantations envisagées par le demandeur : il semble avoir une notion "jardinée" de la nature qui va à l'encontre de l'équilibre réel de la nature et de la protection de la faune et de la flore.  
Le questionnement est peut-être juste, mais ce n'est pas sur cela que la CCATM est invitée à se prononcer.
- L'abri actuel est une infraction urbanistique.  
De nouveau, ce n'est pas le sujet du débat.
- On pourrait juste autoriser le cabanon en interdisant les infrastructures liées. Le projet devra alors être repensé pour se limiter à la zone d'habitat.

### **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 Christophe CARRETTE pour la construction d'une cabane multifonction, sentier Muraes ;

Considérant que le projet est conforme à la destination de la zone d'habitat à caractère rural ;

Considérant que le débordement du projet dans la zone d'espaces verts ne peut trouver de justification valable dans la mesure où il s'agit d'une construction neuve qui devrait donc être conçue pour être entièrement implantée dans la zone urbanisable (zone d'habitat à caractère rural), en ce compris les équipements et l'aménagement des abords ;

Considérant que la Zone de Secours a émis un avis favorable sur le projet à condition de laisser l'aire de retournement libre de tout obstacle, avec interdiction de stationnement ; que cela impose de prévoir au moins une place de stationnement sur le terrain du demandeur ; que celle-ci doit être située dans la zone d'habitat à caractère rural ;

Considérant que l'installation d'une citerne d'eau de pluie avec récupération de celle-ci pour les installations sanitaires du cabanon permettrait de réduire l'impact environnemental du projet ;

Après en avoir débattu ;

Par 9 voix pour et 1 abstention,

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

- de limiter l'intégralité du projet à la zone d'habitat à caractère rural, de sorte qu'aucune dérogation ne soit nécessaire dans la zone d'espaces verts.
- de respecter les exigences de la Zone de Secours relatives à l'aire de retournement et d'aménager une place de stationnement sur la parcelle, dans la zone d'habitat à caractère rural.
- d'équiper la construction d'une citerne d'eau de pluie, à implanter dans la zone d'habitat à caractère rural, avec un dispositif de récupération des eaux pour l'équipement du cabanon.

---

**5<sup>ème</sup> objet : 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 : discussion et avis.**

---

À la demande de la Commission, M. Jean-Werner de BUEGER, architecte du projet dont question, se retire du débat et s'abstient donc de toute intervention.

#### **1. Présentation**

Le projet vise à :

- construire un double garage en bordure de la zone de manœuvre actuelle située devant la maison, avec une zone de stockage à l'étage ;
- régulariser diverses constructions en zone d'habitat (une piscine couverte et un abri de jardin) et en zone forestière d'intérêt paysager (un abri à bois et un abri à outils), pour partie également en Natura 2000 (un atelier et une serre à l'emplacement d'un ancien terrain de tennis).

Le garage est prévu dans des matériaux similaires à ceux de l'habitation (briques peintes en blanc et tuiles en terre cuite de ton rustique).

Contexte :

- Le terrain est situé pour partie en zone d'habitat et pour partie en zone forestière d'intérêt paysager.
- Le projet n'est pas situé en zone inondable.
- Une partie du terrain est comprise dans un site Natura 2000.

SSC :

La partie urbanisable du bien est située dans une zone d'habitat à faible densité (densité recommandée : 10 à 15 logements par hectare).

Le projet n'est pas concerné par cette disposition puisqu'il n'y a pas de création de logement.

Enquête publique :

La demande a été soumise à enquête publique pour les raisons suivantes :

- dérogation aux prescriptions du plan de secteur (régularisation partiellement en zone forestière d'intérêt paysager).

Cette enquête a suscité les remarques verbales formulées par 1 personne lors de la séance de clôture d'enquête.

Avis extérieur :

Le Département de la Nature et des Forêts a indiqué que le garage était situé en zone forestière (contrairement aux indications des plans de la demande).

Il a émis un avis strictement défavorable sur la construction du garage et sur la régularisation de l'abri à bois et de l'atelier en zone forestière.

Il s'interroge également sur l'existence d'un permis d'urbanisme pour la serre et l'abri à outils.

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

▪ Le président propose que le débat et les votes soient scindés en fonction des différents éléments de la demande : (1) les régularisations en zone d'habitat, (2) les régularisations en zone forestière et zone Natura 2000, (3) les régularisations en zone forestière seulement et (4) la construction du garage en zone forestière.

(1) les régularisations en zone d'habitat (piscine couverte et abri de jardin) :

▪ La piscine et l'abri de jardin situés sont acceptables : il s'agit d'un équipement normal en zone de jardin, surtout dans une propriété d'une telle superficie.

(2) les régularisations en zone forestière et zone Natura 2000 (serre et atelier) :

▪ Le terrain de tennis date de l'époque de l'habitation, soit bien avant l'entrée en vigueur du plan de secteur et l'inscription de la zone Natura 2000.

▪ Pour la définition des périmètres Natura 2000, les propriétaires n'ont pas été consultés. En 2013, une enquête publique a été organisée mais en 2015, la Région wallonne a décidé de ne pas répondre aux questions posées lors de l'enquête.

▪ Le Département de la Nature et des Forêts accuse le demandeur d'une situation problématique que la Région wallonne a elle-même créé.

▪ À partir du moment où le terrain de tennis existe, on ne peut plus considérer qu'à cet endroit, le terrain a encore une affectation de zone forestière.

▪ Au contraire, il faut faire abstraction de la présence de ce terrain de tennis pour se prononcer sur les constructions qui s'y trouvent : vu son ancienneté, ce n'est pas une infraction, mais on est quand même en zone forestière.

▪ Le propriétaire actuel a acheté la maison avec cette situation (terrain de tennis) mais c'est bien lui qui y a placé les constructions.

▪ Si le propriétaire avait construit un hangar, l'aurait-on accepté ?

▪ Peut-on accepter de construire tout n'importe où ?

▪ Les constructions ne sont visibles de nulle part, donc ça ne dérange personne. Alors, pourquoi ne pas accepter leur régularisation ?

▪ Il ne faut pas accepter la politique du fait accompli pour des constructions contraires au plan de secteur.

▪ Il faudrait conscientiser le demandeur sur le fait qu'il y a des précautions particulières à prendre dans et à proximité de la zone Natura 2000 pour éviter que ce qu'il fait sur sa parcelle ne mette à mal la faune et la flore de cette zone.

▪ Il faut suivre l'avis du Département de la Nature et des Forêts et inviter le demandeur à mieux justifier sa demande.

(3) les régularisations en zone forestière seulement (abri à bois et abri à outils) :

▪ On peut formuler les mêmes remarques que pour les autres constructions en zone forestière.

▪ Il y a suffisamment de place en zone d'habitat sur la parcelle pour implanter ces constructions.

▪ C'est logique d'avoir un abri à bois pour stocker du bois dans une zone boisée. Idem pour le stockage du matériel d'entretien de la zone boisée.

(4) Garage en zone forestière :

▪ La limite de la zone forestière n'est pas logique : l'habitation devrait se trouver en zone d'habitat et, par conséquent, le projet de garage le serait aussi. Ce ne serait donc pas logique de le refuser.

▪ Le demandeur pourrait implanter son garage à un autre endroit sur la parcelle qui soit en zone d'habitat.

▪ L'implantation du garage est cohérente par rapport à l'habitation et à la zone de manœuvre existantes.

▪ La hauteur paraît excessive par rapport celle de la maison : il faudrait réduire le gabarit en hauteur en démarrant la toiture au niveau du plancher de l'étage.

▪ Vu de la rue, le garage sera caché par un massif végétal.

▪ Les matériaux sont en harmonie avec la maison.

▪ Il y a un risque de pollution lié au stockage de divers produits.

▪ Les eaux de toiture seront-elles raccordées sur le réseau d'égouts de l'habitation ?

*Secrétaire : Non, des drains dispersants sont prévus sous l'aire de manœuvre.*

## **3. Avis**

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

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

Vu l'avis strictement défavorable émis par le Département de la Nature et des Forêts pour les constructions en zone forestière d'intérêt paysager, dont certaines sont également situées en zone Natura 2000 ;

Considérant que le projet n'est conforme à la destination de la zone d'habitat qu'en ce qui concerne la piscine couverte et l'abri de jardin ;

Considérant qu'il ne faut pas accepter la politique du fait accompli pour des constructions qui dérogent au plan de secteur ;

Considérant que, malgré sa localisation en zone forestière d'intérêt paysager, l'implantation du garage est cohérente par rapport à l'emplacement de l'habitation existante puisque proposée dans le voisinage immédiat de celle-ci ; que le garage reste à distance raisonnable de l'entrée de la propriété, tout en étant plus proche de celle-ci que l'habitation ;

Considérant que l'implantation proposée pour le garage permet de mettre à profit la zone de manœuvre existante et évite ainsi de devoir sacrifier plus de terrain pour l'extension du chemin d'accès et/ou de la zone de manœuvre si le garage devait être déplacé ailleurs sur la parcelle ;

Considérant que, par rapport à la fonction même d'un garage, il est pertinent d'implanter celui-ci à proximité d'une limite parcellaire située en bordure de voirie ;

Après en avoir débattu ;

- À l'unanimité,

Émet un **avis favorable** sur la régularisation de la piscine couverte et de l'abri de jardin situés en zone d'habitat ;

- Par 5 voix contre et 5 abstentions,

Émet un **avis défavorable** sur la régularisation de la serre et de l'atelier situés en zone forestière d'intérêt paysager et en zone Natura 2000 ;

- Par 3 voix contre et 7 abstentions,

Émet un **avis défavorable** sur la régularisation de l'abri à bois et de l'abri à outils situés en zone forestière d'intérêt paysager ;

- Par 9 voix pour et 1 abstention (qui serait favorable à condition de réduire la hauteur du garage),

Émet un **avis favorable** sur la construction du garage dans la zone forestière d'intérêt paysager, tel que proposé.

---

#### **6<sup>ème</sup> objet : Création de zones SUL (sens uniques limités) dans la commune.**

---

Un groupe de travail est constitué :

- Jean-Paul DELPORTE
- Amaury de PATOUL
- Jean-Claude DENIS
- Jean-Louis DE WALS
- Annette COURTOY qui coordonnera le groupe.

Le groupe de travail fera l'inventaire des sens uniques et les explorera pour juger de l'opportunité et de la faisabilité de les convertir en SUL.

---

#### **7<sup>ème</sup> objet : Pollution lumineuse : présentation de la problématique par M. Luc BERNARD et discussion.**

---

Luc Bernard fait une présentation très complète dont le diaporama est intégralement annexé au présent procès-verbal de réunion. Ce fichier sera mis à disposition de la CCATM, de façon permanente, sur le site Internet communal.

Vu l'heure tardive, le débat est reporté à la prochaine séance.

---

#### **8<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.**

L'étude suit son cours et devrait être finalisée prochainement.

##### **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 n'a pas encore terminé l'analyse du dossier 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.**

La décision doit être prise par les fonctionnaires technique et délégué et non par le Collège (projet en zone d'extraction). Le délai de décision a été suspendu le temps que le Conseil communal statue sur la question de voirie (en application du décret du 06/02/2014 relatif à la voirie communale), ce qui a été fait le 28/01/2015, suite à quoi le Collège communal a émis son avis le 13/02/2015. Le délai de décision expire donc début juillet, mais celle-ci devrait tomber avant, puisque le permis (PUN1-2008/01) dont dispose VAN GANSEWINKEL expire le 30/06/2015.

**6. Demande de permis d'urbanisation introduite par Madame Yanick VANDERVLiet-MAERE relative à la division en 3 lots, avec élargissement de voirie, d'un terrain sis rue Idès Vanshepdael (entre les n<sup>os</sup> 65 et 73), pour la construction d'habitations unifamiliales.**

Le 29/04/2015, le Conseil communal a approuvé la modification de voirie telle quelle, c.à.d. sans le rétrécissement demandé par la CCATM. Le dossier n'est pas encore passé au Collège.

---

**Prochaine réunion : non précisé**

---

Le président clôture la séance à 22h30.