

COMMISSION CONSULTATIVE COMMUNALE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE MOBILITÉ
PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION DU 3 NOVEMBRE 2015

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

Le président ouvre la séance à 19h17.

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

Le procès-verbal de la séance du 1^{er} septembre 2015 est approuvé.

2^{ème} objet : Règlement communal d'urbanisme : première analyse du texte proposé.

Généralités :

- Comment aborder l'analyse du document ?
 - On pourrait prévoir plusieurs réunions, par chapitre. Les généralités ce soir, puis entrer dans le vif du sujet lors des prochaines réunions.
- Le RCU sera-t-il définitif? Peut-il être révisé?
 - Dès son approbation, il aura force obligatoire. Mais le Conseil communal pourra décider de le réviser à tout moment. La procédure de modification est la même que celle de l'élaboration du RCU, donc assez longue, avec adoption provisoire par le Conseil communal, enquête publique, avis de la CCATM, adoption définitive par le Conseil communal et arrêté du gouvernement wallon pour rendre le RCU exécutoire.
 - Le CoDT fera du RCU un guide de l'urbanisme qui aura seulement valeur de référence, mais en attendant, il aura force obligatoire.
- Il fallait d'abord un SSC pour avoir un RCU. Celui-ci doit obligatoirement garder une cohérence par rapport au SSC.
- Les textes sont très rébarbatifs et il est très difficile d'avoir une vision globale du RCU. Le texte tombe trop vite dans l'analytique. On perd le fil. Le concept n'est pas directement tangible. Il faudrait une introduction pour faciliter le décryptage, avec une présentation de la structure générale du document. On pourrait, par exemple, scinder le document en deux livrets : un livret de motivations, explications, qui servira de compréhension au 2^{ème} livret de prescriptions légales et de définitions à proprement parler.
- Il faudrait placer le lexique en début de RCU.
- Il serait préférable de ne pas faire de sous-groupes. C'est mieux de traiter le sujet avec l'ensemble de la Commission, car c'est un sujet important qui doit intéresser tout le groupe.
- Plutôt que d'aborder le RCU page par page, il faudrait d'abord avoir une vue d'ensemble.
- Il y a beaucoup de répétitions, il faudrait peut-être d'abord définir les règles générales communes à toutes les zones, puis détailler les règles spécifiques à chaque zone.
- Il faut penser aux demandeurs et aux auteurs de projet qui vont devoir travailler avec ce RCU.
- Apparemment, il y a un problème de présentation, de structure, qui rend le document difficile à appréhender.
- On devrait prévoir de mettre le RCU à l'ordre du jour de chaque réunion de la Commission, en plus des dossiers en urgence.

- Il y a un comité de suivi qui va se pencher sur le RCU pour aboutir au texte final. Ce comité sera constitué de représentants du bureau d'études AGORA (auteur de projet désigné par la Commune), du Collège (Bourgmestre et échevin de l'urbanisme), du service communal de l'urbanisme (P. MILLECAMPS et A. THIRION) et de la Direction de l'aménagement local (service central de la DGO4 à Namur) ainsi que du Fonctionnaire délégué et de son assistante. Ce comité de suivi sera informé des avis de la CCATM et, inversement, la CCATM aura connaissance des remarques et décisions du comité de suivi.
- Il faut se poser la question de savoir ce qu'on attend du RCU : quels sont ses objectifs, à quoi va-t-il servir ?
- Les zones sont-elles pertinentes, ne devraient-elles pas être définies autrement ?
- Le RCU est trop strict, il va trop dans le détail. Il ne devrait pas fixer des chiffres aussi précis. Il est trop cadenassé pour permettre l'évolution et la création.
- Mieux vaut 10 pages bien réfléchies plutôt que 185 pages dans lesquelles on se perd.
- Certaines prescriptions laissent trop de place à l'interprétation.
- En général, les communes qui ont adopté un RCU le regrettent parce que c'est trop contraignant.
- Pourquoi un RCU?
 - Le CE a voulu un SSC pour limiter la densification. Le RCU est la suite logique du SSC.
 - Le jour où le RCU sera approuvé, la commune sera décentralisée. Pour tout projet conforme au RCU, l'avis du Fonctionnaire délégué ne sera plus nécessaire et tous les permis d'urbanisme seront directement délivrés par la Commune, sauf en cas de dérogation au plan de secteur.
- L'échéance pour l'adoption du RCU tombe en avril 2017.

Contenu du RCU :

- Il n'y a aucune prescription sur les normes minimales d'habitabilité; le RCU s'attache beaucoup au bâti extérieur mais rien sur l'intérieur.
 - Le RCU porte sur des règles d'urbanisme. Ce qui fait référence à l'aménagement intérieur est dans le Code du logement.
- Rien non plus sur des prescriptions relatives aux citernes d'eau de pluie, à leur dimensionnement. Ça pourrait être intégré au RCU.
 - Il faut savoir que les quatre communes de l'Ouest du Brabant wallon ont la volonté de mettre sur pied un règlement commun pour ce type de règles et elles ont mis sur pied un groupe de travail "Gestion des eaux pluviales". Dès lors, le RCU ne devra que se référer au règlement qui en résultera. Dans ce cas, il faut laisser ce groupe de travail établir un règlement pour tout ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, applicable à l'ensemble du territoire communal et non, de façon différenciée, par zone.
- Permettre un taux d'imperméabilisation de 70 % dans des zones inondables (comme le long de la rue de Tubize) est excessif. Même hors de ces zones, limiter l'exigence à 30% de surface perméable, ce n'est pas suffisant pour espérer régler les problèmes d'inondations de manière générale.
- On pourrait prévoir de laisser, coté chaussée, une zone de récupération des eaux pluviales dans le sol.
- Les emplacements de parking des habitations devraient tous être constitués de matériaux auto-drainant (dalles engazonnées ...) et pour les parkings des immeubles à caractère économique, leur surface devrait incorporer des réserves d'eau en cas de fortes pluies.
- Il est étonnant que toutes les toitures des bâtiments principaux soient prévues en pente. Dans certaines zones (bâti isolé, ...) le RCU pourrait laisser plus de liberté aux demandeurs et aux architectes.
- Par contre, il faudrait être beaucoup plus strict dans le centre historique de Braine-le-Château, notamment en ce qui concerne les possibilités de démolition, matériaux de façade, de châssis.
 - Le centre de Braine-le-Château est déjà repris comme zone protégée en matière d'urbanisme (articles 393 à 403 du CWATUPE qui fixent déjà ce genre de conditions).
- Il faudrait transposer dans le RCU la ligne de conduite du Collège quant au nombre d'emplacements de parkings à prévoir par projet.
- Tout aménagement de voirie devrait tenir compte du passage des véhicules forestiers et agricoles vers leur lieu de fonctionnement normal.
- L'obligation de permis pour toute intervention sur des arbres ou haies de plus de 30 ans doit concerner uniquement la zone d'habitat et pas les zones forestière ou agricole.
- Les haies de résineux doivent être interdites, de même que les haies de laurier-cerise.
- Le RCU devrait comporter des règles pour l'éclairage des jardins et des façades (utilisation de luminaires à faible consommation équipés de détecteurs de présence et n'éclairant pas vers le haut [au moins dans les aires proches de sites Natura 2000, de couloirs écologiques et de zones agricoles], encouragement de moyens d'éclairage économiques, tels que leds, ...).
- Il faudrait prévoir des règles spécifiques à proximité des sites Natura 2000.

- Vu l'aspect peu esthétique des balcons (chacun y dépose ses chaises de jardins, parasols, sèche linges, ...), on devrait les interdire en façade principale, ou visibles depuis la voirie.
- L'intégration des panneaux solaires dans le plan de la toiture ne devrait être imposée que pour les nouvelles toitures et pas pour les toitures existantes (problème de coût).
- Est-il vraiment nécessaire de rechercher la similitude entre les constructions (par exemple, en imposant des angles de toiture) ?
- Les toitures plates autorisées devraient toutes être des toitures vertes extensives.
- Il faudrait privilégier les bordures de type "trottoirs non franchissables" et non des bordures à coin coupé, pour éviter que les véhicules utilisent l'espace piéton.
- Pourquoi limiter les tuiles à trois couleurs?
- Pour les baies (fenêtres), il faudrait rappeler la distance légale pour les vues obliques (0,60 m).
- Le chapitre des voiries est trop léger. On ne pense pas aux PMR, aux obstacles sur les trottoirs, à la lumière, aux arbres, ... Il doit être développé.
- Dans les espaces publics, il faut imposer une largeur de passage minimale de 1,5 m (trottoirs).
- Sur l'espace public, le RCU devrait imposer que le mobilier soit rentré pendant la nuit..

Objectifs :

- La question c'est : "Que veut la commune?"
- Le RCU permettra-t-il de modifier une trame existante?
- Il faut se fixer un fil conducteur et, à partir de là, imposer certaines choses.
- Il pourrait y avoir 3 axes à suivre :
 - cadrer le bâti
 - soutenir le développement durable (par exemple : la lumière la nuit, ...)
 - protéger le patrimoine et l'environnement (voir CLDR, parcours avec identification, ...)
- Le but est d'éviter une anarchie urbanistique. Il faut baliser les projets pour éviter de construire n'importe quoi n'importe où.
- Le RCU devrait permettre d'orienter l'avenir urbanistique de Braine-le-Château en définissant une vision du développement de la commune. Il pourrait préciser les zones à protéger et celles à développer.
- La gestion de l'espace public est plus importante que la gestion de l'espace privé. Le RCU devrait favoriser le développement d'un espace public plus agréable.
- Le RCU devrait permettre de garantir le caractère villageois, semi-rural, de la commune, sans être passéiste, en autorisant une certaine originalité architecturale.
- Mais il faudrait se mettre d'accord sur les notions de "ruralité" et de "caractère villageois".

En résumé :

Le fil conducteur du RCU devrait s'articuler autour des notions suivantes :

- Maintien du caractère villageois (notion à préciser)
- Qualité du cadre bâti
- Soutien du développement durable
- Protection du patrimoine et de la nature
- Amélioration de l'espace public commun (en terme de qualité de vie)

Pour atteindre ces objectifs, la rédaction du RCU devrait être suffisamment stricte pour éviter n'importe quoi mais suffisamment souple pour permettre au cadre bâti d'évoluer avec son temps.

Méthodologie :

- La commission pourrait analyser quelques projets a priori réussis ou pas, bien ou mal intégrés. Par exemple : "Vue sur Hain, c'est moche!". Oui, mais pourquoi? Sur base de quels critères? En analysant un tel projet, on pourrait déduire des règles à intégrer dans le RCU.
- La Commission devrait se mettre d'accord sur ce qu'elle entend par "caractère villageois".
- Il faut faire comprendre aux membres de la CCATM absents à certaines réunions que le débat ne pourra pas reprendre dès le début à chaque fois.

3^{ème} 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.

Suite à l'avis de dossier incomplet adressé par le Fonctionnaire délégué au Collège le 11/08/2015, les compléments sont en cours de finalisation.

2. 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.

Le permis d'urbanisme a été délivré le 16 octobre 2015.

4. 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.

Le recours introduit par les demandeurs auprès du gouvernement wallon a été rejeté par arrêté du 29/10/2015. Le refus du permis est donc confirmé.

5. Demande de permis d'urbanisation introduite par Madame Yanick VANDERVLIEDT-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.

Après l'avis favorable conditionnel du Collège du 31/07/2015, le Fonctionnaire délégué a confirmé l'avis du Collège en date du 10/09/2015. Les demandeurs ont donc été invités à modifier le plan du lotissement en conséquence et à signer une convention pour l'exécution des travaux d'aménagement de voirie. Le permis d'urbanisation pourra être délivré dès réception de ces documents.

6. Demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Christophe CARRETTE pour la construction d'une cabane multifonction, sentier Muraes.

Suite à l'avis favorable conditionnel du Collège du 17/07/2015 reprenant, entre autres, toutes les recommandations de la CCATM, le Fonctionnaire délégué n'a pas transmis son avis dans le délai imparti de sorte que cet avis est réputé favorable. Le demandeur a donc été invité à modifier ses plans pour se conformer à l'avis du Collège. Le permis d'urbanisme pourra être délivré dès réception de ces modifications.

7. 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.

Suite à l'avis favorable conditionnel du Collège du 07/08/2015, le Fonctionnaire délégué a émis un avis défavorable sur le projet en date du 15/09/2015, refusant la dérogation au plan de secteur (constructions en zone forestière d'intérêt paysager). Le demandeur a été informé de cet avis et il a demandé de suspendre la décision dans l'attente d'une entrevue avec le Fonctionnaire délégué.

8. Demande de permis d'urbanisation introduite par la S.A. VLASIMMO pour la division de terrains sis rue Jean Theys à Wauthier-Braine, en vue de la construction de 8 habitations unifamiliales.

Suite à l'avis de la CCATM, par décision du 16/10/2015, le Collège a décidé de demander au lotisseur de modifier son projet pour mettre la voirie à double sens sur la longueur du lotissement. Il l'a également invité à proposer une alternative à l'aqueduc pour l'évacuation des eaux usées, qui soit possible et crédible, en épuration collective, en concertation avec le service assainissement de l'Intercommunale du Brabant wallon. Le Collège est dans l'attente d'un retour de la part des demandeurs.

9. Demande de permis d'urbanisme introduite par la Commune de Braine-le-Château pour la transformation et l'agrandissement de l'école des Coccinelles, rue des Écoles 1/A à Wauthier-Braine.

Le permis d'urbanisme a été délivré au Collège par le Fonctionnaire délégué en date du 14/09/2015.

Divers

Annette COURTOY confirme qu'elle va relancer le groupe de travail sur les SUL.

Prochaine réunion : non précisé

Le président clôture la séance à 21h09.