

COMMISSION CONSULTATIVE COMMUNALE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE MOBILITÉ
PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION DU 13 DÉCEMBRE 2016

Présents : M. Jean-Louis DE WALS	<i>Président</i>
MM. Rudi HANNON (à partir de 20h06), Gérard PASTELEUR , Luc BERNARD , Jean-Paul DELPORTE , Amaury de PATOUL , Jean-Claude DENIS , Claude PARLIER	<i>Effectifs</i>
Mme Annick BUELINCKX (jusqu'à 20h06),	<i>Suppléant votant</i>
Mme Annick BUELINCKX (à partir de 20h06), MM. Étienne DUQUENNE , Stéphane DEKEIRSSCHIETER , M. Guy PILATE	<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), M. Pasqual RIMEAU (effectif non suppléé), Mmes Dominique FINNÉ , Myriam WETS , MM. Yvan VANDER MEEREN (effectif non suppléé), Jean-Werner de BUEGER , Vincent PEETROONS , Mmes Véronique LAKAIE , Candice DEBRUYNE (effectif non suppléé), Annette COURTOY , M. Stéphane LACROIX	
Absents : M. Guillaume THIRY , Mme Salomé MAHY	
Démissionnaires : M. Frédéric DAUW (effectif non suppléé), Mme Virginie DESPEER	

Le président ouvre la séance à 19h12.

1^{er} objet : Approbation du procès-verbal de la séance du 11 octobre 2016.

Le procès-verbal de la séance du 11 octobre 2016 est approuvé.

2^{ème} objet : Règlement communal d'urbanisme : prise de connaissance des remarques formulées lors de l'enquête publique et avis sur le texte adopté provisoirement par le Conseil communal.

1. Enquête publique

Le secrétaire informe la Commission que l'enquête publique n'a suscité aucune réaction, ni écrite (lettre ou courriel), ni orale (lors de la séance de clôture).

Par ailleurs, personne ne s'est présenté à la séance d'information organisée le lundi 21 novembre 2016 à 19 heures.

2. Discussion (résumé des idées exprimées)

- Le fait d'exclure les coupes à blanc des prescriptions relatives aux arbres remarquables (article 3.1.4) implique que s'il y a un arbre intéressant dans l'ensemble, il pourra être coupé. Ça risque d'ouvrir la porte aux excès.
- Pour information, une coupe à blanc est une coupe d'arbres matures effectuée sur une parcelle ou une partie de parcelle dans le cadre d'une bonne gestion forestière. Elle peut être suivie d'une replantation ou d'une régénération naturelle contrôlée, la parcelle devant garder son statut forestier (terrain boisé).
- Le RCU ne régleme pas les éclairages publicitaires (parfois intempestifs et perturbants pour la circulation automobile).

Réponse du secrétaire : Cette matière est déjà couverte par le CWATUP. Les enseignes publicitaires étant soumises à permis d'urbanisme, le non-respect du CWATUP constitue une infraction urbanistique verbalisable.

- À quel point le RCU sera-t-il figé ? Un changement est-il possible à court ou moyen terme ?

Réponse du secrétaire : Après son approbation définitive par le Conseil communal (ce 21 décembre 2016) et par le Ministre (vers mars/avril 2017), le RCU ne pourra plus être modifié que par une procédure équivalente à celle qui a présidé à son élaboration. C'est donc une procédure assez lourde et coûteuse qui pourra cependant être initiée par le Collège à n'importe quel moment. On considère en général que la validité d'un RCU est d'une dizaine d'années. Il faut savoir que lorsque le CoDT sera approuvé (il est annoncé pour juin 2017, peut-être...), le RCU perdra sa force obligatoire pour devenir un Guide communal d'urbanisme (GCU). Toute dérogation devra quand même toujours être motivée et impliquera une enquête publique allégée.

- Le texte actuel pourra-t-il encore être modifié par le Ministre ?

Réponse du secrétaire : Le Conseil communal peut décider d'apporter des modifications au texte mais celles-ci ne peuvent pas porter sur des points essentiels au risque de devoir remettre le projet de RCU à enquête publique. Le Ministre de l'aménagement du territoire aura, quant à lui, le pouvoir de confirmer la décision du Conseil communal (ce qui signifiera l'entrée en vigueur officielle du RCU) ou de l'annuler (auquel cas, il faudrait revoir le texte, le remettre à enquête publique et le faire à nouveau approuver par le

Conseil communal).

- Ce sera une bonne chose d'avoir un RCU mais il faut aussi que le Collège se donne les moyens de le faire appliquer en ne laissant pas les infractions impunies (exemple : hauteurs de plantations non respectées). Sinon ça ne sert à rien d'avoir un RCU.
- Cela pourrait être utile de publier le RCU dans le bulletin communal *A S'crienn'*, soit intégralement, en plusieurs fois, soit sous la forme d'un résumé permettant de vulgariser le texte parfois ardu. Il est surtout important de faire connaître les éléments du RCU qui régissent ce qui n'est pas soumis à permis d'urbanisme. L'organisation de cette publicité pourrait être confiée à la CLDR.

3. Décision

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

Vu le projet de règlement communal d'urbanisme provisoirement approuvé par le Conseil communal en séance du 26 octobre 2016 ;

Vu le procès-verbal de clôture de l'enquête publique qui s'est déroulée du 7 novembre 2016 au 7 décembre 2016 dont il résulte que celle-ci n'a suscité aucune réaction ;

Après en avoir délibéré,

À l'unanimité,

Décide d'approuver, sans réserve, le projet de règlement communal d'urbanisme.

3^{ème} objet : Demande de permis d'urbanisation introduite par la S.A. VLASIMMO en vue de diviser un terrain sis rue Jean Theys à 1440 Wauthier-Braine, en 8 lots destinés à la construction d'habitations unifamiliales, avec élargissement de voirie : avis après enquête publique.

1. Présentation

Le projet vise à diviser deux terrains situés de part et d'autre de la rue Jean Theys pour y créer 4 terrains à bâtir de chaque côté.

Le projet s'implante au bout de la rue, après les dernières habitations.

Il prévoit des possibilités de constructions mitoyennes ou 4 façades.

Ce tronçon de la rue n'est pas égoutté et il n'est pas possible de prolonger l'égout existant jusqu'au lotissement à cause de sa situation en contrebas par rapport à cet égout.

Le lotisseur propose la construction d'une station de pompage pour relever les eaux vers la chambre de visite terminale de la rue Jean Theys.

Contexte :

- L'essentiel des terrains est situé en zone d'habitat, les fonds de parcelles étant en zone agricole (à l'Ouest) ou en zone forestière (à l'Est) et, dans les 2 cas, en zone Natura 2000.
- Les abords de la voirie sont situés en zone inondable d'aléa très faible et, au bout du lotissement (vers le Sud), d'aléa faible.
- Tout ce qui est en zone agricole et en zone forestière fait également partie d'un site Natura 2000.

SSC :

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

La superficie utile du lotissement est d'environ 81a 72ca, ce qui, pour 8 logements, induit une densité brute de 9,79 logements par hectare.

Enquête publique :

La demande a été soumise à enquête publique du 3 octobre au 2 novembre 2016 pour la raison suivante :

- modification d'une voirie communale (art. 129 quater du CWATUP).

Avis extérieurs :

Les avis suivant ont été reçus :

- Direction des Cours d'Eau non navigables (Service public de Wallonie)
- Direction du développement rural (Service public de Wallonie)
- Département de la Nature et des Forêts (Service public de Wallonie)
- Zone de Secours du Brabant wallon
- Intercommunale du Brabant wallon (IBW)
- ORES
- Intercommunale des Eaux du Centre du Brabant wallon (IECBW)

Les avis suivants sont encore en attente :

- PROXIMUS

- TECTEO
- Service technique communal

Remarque :

La CCATM a déjà émis un avis favorable conditionnel sur une version précédente du projet, en séance du 9 juin 2015.

Le présent projet a été modifié en prenant en compte certaines remarques de la CCATM : mise à double sens du tronçon de voirie concerné et suppression de l'aqueduc à travers la zone Natura 2000.

2. Discussion (résumé des idées exprimées)

- Le Président donne lecture de l'avis précédemment émis par la Commission :

*"La Commission communale consultative d'aménagement du territoire et de mobilité,
[...]*

Considérant que l'option de réaliser l'égouttage via un aqueduc est insuffisamment justifiée et qu'il manque une étude d'alternatives à ce choix ;

Considérant que le dossier de la demande est lacunaire quant aux incidences du projet sur le site Natura 2000 et ne propose pas de prescriptions spécifiques pour la protection de cette zone ;

Considérant que la capacité des citernes d'eau pluviales prévues aux prescriptions urbanistiques du lotissement est insuffisante ;

Considérant que l'éclairage de la voirie devra être étudié pour limiter la pollution lumineuse vis-à-vis de la zone Natura 2000 ;

Considérant que la création de 8 lots en fin de voirie entraînera une augmentation sensible de la circulation dans toute la rue Jean Theys puisque celle-ci est à sens unique depuis la Grand'Place de Wauthier-Braine ; qu'il y a lieu de limiter cet impact ;

Considérant que le goulot à l'entrée de la rue, côté Grand'Place, ne permet pas le passage de véhicules de chantier ; qu'il n'est pas certain que le pont sur le ruisseau du Bois de Clabecq soit capable de supporter un lourd charroi ;

Après en avoir débattu,

Attire expressément l'attention du Collège sur le fait que, dans ses différents éléments, le dossier ne prend pas suffisamment en compte la présence du site Natura 2000 situé à proximité immédiate du projet et sur une partie des terrains lotis ;

Et, par 9 voix pour et 1 abstention,

Émet un avis favorable sur la demande, sous réserve :

- *de renoncer à l'aqueduc et au raccordement à l'égout de l'avenue des Boignéees pour mettre en place une alternative plus respectueuse de la zone Natura 2000 telle que, par exemple, une solution d'épuration naturelle des eaux usées, sans rejet dans le ruisseau ;*
- *d'imposer la mise en place de citernes d'eau pluviale d'une capacité de 5.000 litres (plutôt que 3.000 litres) ;*
- *d'inclure dans les prescriptions urbanistiques du lotissement des directives strictes (impositions et interdictions) visant à protéger la zone Natura 2000, selon les instructions à recevoir du Département de la Nature et des Forêts ;*
- *d'équiper la voirie d'un éclairage intelligent ou, au minimum, d'un éclairage concentré sur la voirie uniquement ;*
- *d'aménager la voirie du lotissement à double sens depuis la rue du Grand Lombroux, avec une zone de manœuvre permettant les demi-tours à l'extrémité Nord du lotissement (au raccord avec le reste de la rue Jean Theys) ;*
- *de contrôler la résistance du pont existant sur le ruisseau du Bois de Clabecq et, le cas échéant, de le renforcer avant les travaux d'équipement du lotissement pour qu'il supporte le charroi lié à ce chantier."*

- La notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est remplie de façon totalement lacunaire, avec des erreurs et des manquements. Dans un projet aussi sensible que celui-ci (présence du site Natura 2000), c'est inacceptable.

- Il est regrettable que les remarques émises par la Commission par rapport au respect de la zone Natura 2000 n'aient pas du tout été prises en compte. Côté Ouest, les terrains ont été déboisés pour faire la place aux futurs jardins jusque dans la zone Natura 2000, sans contraintes particulières, ce qui n'est pas acceptable.

- Le secrétaire signale que le Département de la Nature et des Forêts a dénoncé ces abattages et il donne lecture de l'avis de ce service :

"[...] Considérant que nos services ont remis un avis défavorable pour un dossier similaire en date du 23 juillet 2015 ;

considérant que le projet est relatif à la division de 4 parcelles castrales en 8 lots, avec l'élargissement de la voirie en vue de la construction de 8 habitations ;

considérant que les parcelles cadastrales concernées par la demande sont situées dans une zone

d'habitat, une zone agricole et dans une zone forestière au plan de secteur ;
 considérant qu'elles sont localisées à proximité ou partiellement dans le site Natura 2000 BE31001 « Affluents brabançons de la Senne » ;
 considérant que les parcelles 342E2 et 5T étaient boisées sur les orthophotos-plans de 2006-2007 et que les arbres ont été abattus entre 2007 et 2010 ;
 considérant que ces parcelles sont actuellement déboisées et que tout déboisement et modification de la végétation d'une zone dont le Gouvernement juge la protection nécessaire doivent être couverts par un permis d'urbanisme préalable ;
 considérant que nos services n'ont pas connaissance de l'éventuel permis d'urbanisme qui a été accordé pour déboisement et modification de végétation d'un site Natura 2000 ;
 considérant qu'il est prévu que les abris de jardin et les serres soient implantés dans une zone de 10 m dans le fond des futurs jardins, soit dans le site Natura 2000 et dans la zone agricole ;
 considérant l'absence d'évaluation appropriée des incidences sur le site Natura 2000: description détaillée du site (faune, flore, nature du sol) et de l'éventuel impact du projet sur celui-ci, ainsi que des mesures mises en place pour les limiter et/ou les compenser ;
 considérant que la limite du site Natura 2000 n'est pas correctement matérialisée sur les plans (décalage d'environ 15 à 20 mètres au Sud)
 considérant qu'il y aura un impact sur le milieu naturel environnant ;
 L'avis rendu est défavorable pour la demande tel que présentée"

- Il faut imposer une replantation de la zone Natura 2000 avec des arbres à développement moyen (aubépines, noisetiers, prunelliers, ...) pour créer une lisière forestière qui constituera une zone tampon entre les jardins en zone d'habitat et le reste de la zone Natura 2000. Cette bande arborée devra rester naturelle, ce qui implique la présence de "mauvaises herbes" (ronces, orties, ...).
- Comment est-il possible que la limite entre les zones ne soit pas juste sur les plans ?
Réponse du secrétaire : C'est à cause du manque de précision du plan de secteur, dessiné à petite échelle sur une carte IGN et pas sur le plan cadastral, ce qui pose un problème supplémentaire de correspondance. C'est pourquoi le Collège a invité le géomètre du projet de lotissement à prendre ses instructions auprès du DNF.
- On doit interdire toute construction dans la zone Natura 2000.
- On devrait même imposer une distance minimale (3,00 mètres par exemple) entre les abris de jardin et la zone Natura 2000 pour éviter que l'arrière des abris devienne une zone de stockage de matériaux divers qui empiète sur la zone Natura 2000.
- N'est-ce pas mieux de placer l'abri contre la limite pour créer un écran entre le jardin et le boisement et ainsi mieux protéger celui-ci ?
- Les prescriptions pourraient imposer que les abris de jardin soient intégrés dans la construction (au carport ou au garage).

 20h06 - M. Rudi HANNON entre en séance.

- La zone Natura 2000 risque de devenir un terrain de jeux si elle est intégrée à la zone de jardin. On devrait demander de la clôturer.
- Imposer de clôturer l'intérieur d'une propriété, c'est compliqué.
- Les prescriptions devraient interdire l'utilisation de la zone Natura 2000 comme jardin.
- Il faut demander la remise en état de la zone Natura 2000 (création d'une lisière forestière) avant la mise en vente des lots.
- La création d'une zone tampon devrait être demandée chaque fois qu'une zone urbanisable côtoie un site Natura 2000.
- Les remarques précédentes de la Commission sont toujours d'actualité. Elles doivent être prises en compte.
- Il est difficile d'imposer des citernes d'eau de pluie de 5.000 litres si le règlement communal d'urbanisme limite l'obligation à 3.000 litres.
- Les égouts de la rue Jean Theys ont débordé lors des inondations de 2014. Il y a donc un problème avec l'égout public. Quel sera l'impact du lotissement ?
Intervention du secrétaire : Il faut préciser que ce ne sont que les eaux usées qui seront rejetées dans l'égout public.
- N'y a-t-il pas un risque de débordement et de pollution si la pompe de relevage tombe en panne ?
- Le lotissement ne prend pas vraiment en compte l'orientation des bâtiments pour permettre la pose de panneaux solaires. L'idéal serait d'avoir des toitures orientées au Sud et donc des habitations avec pignon à rue.
- Si les prescriptions permettent des constructions mitoyennes sans l'imposer, il est quasiment certain qu'il n'y aura que des habitations "4 façades". Il faut imposer la mitoyenneté pour les volumes principaux sur certains lots pour favoriser à une meilleure performance énergétique des constructions.
- On ne peut pas avoir à la fois des maisons mitoyennes et des toitures bien orientées.
- Les volumes secondaires peuvent aussi recevoir des panneaux solaires.

- Est-ce qu'on ne va pas trop loin dans nos exigences ? Il ne s'agit que d'un petit projet de 8 maisons, pas d'un gros lotissement.
- Il faut faire évoluer les mentalités. Et ça doit commencer même avec un petit projet.
- On pourrait donc imposer un bloc de maisons jumelées de chaque côté de la rue et une orientation des toitures pour profiter de l'apport solaire sur les autres lots.

3. Avis

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

Vu la 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 ;

Considérant que le dossier de la demande est lacunaire quant aux incidences du projet sur le site Natura 2000 et ne propose pas de prescriptions spécifiques pour la protection de cette zone ;

Considérant que la zone Natura 2000 a été mise en péril par le déboisement des parcelles situées à l'Ouest de la voirie ; qu'il y a lieu de régénérer cette zone ;

Considérant que les parties de lots affectées en jardins dans la zone Natura 2000 doivent être particulièrement protégées ;

Considérant que l'éclairage de la voirie devra être étudié pour limiter la pollution lumineuse vis-à-vis de la zone Natura 2000 ;

Considérant que la réalisation du projet (voirie + habitations) entraînera le passage d'un charroi lourd sur le pont qui enjambe le ruisseau du Bois de Clabecq ; qu'il n'est pas certain que ce pont soit capable de supporter un tel charroi ;

Considérant que les prescriptions doivent encourager une conception des bâtiments qui favorise une meilleure performance énergétique par le recours à la mitoyenneté et/ou par une orientation optimale des toitures ;

Par 7 voix pour, 0 voix contre et 1 abstention (motifs : préférence pour l'imposition d'abris de jardin intégrés à la construction principale et désaccord avec la notion de mitoyenneté obligatoire pour les volumes principaux),

Émet un avis favorable sur la demande de permis d'urbanisation, sous réserve :

- de préciser les limites de la zone Natura 2000 selon les instructions du Département de la Nature et des Forêts ;
- de recréer une lisière forestière sur toute la zone Natura 2000 déboisée, selon les bonnes pratiques sylvicoles et en accord avec le Département de la Nature et des Forêts et ce, avant la mise en vente des lots ;
- d'interdire toute construction de volumes annexes (abris de jardin, serres, ...) à moins de 3,00 mètres de la zone Natura 2000 ;
- d'inclure dans les prescriptions urbanistiques du lotissement toute directive utile (impositions et interdictions) visant à protéger la zone Natura 2000, selon les instructions à recevoir du Département de la Nature et des Forêts ;
- d'équiper la voirie d'un éclairage intelligent ou, au minimum, d'un éclairage concentré sur la voirie uniquement ;
- de contrôler la résistance du pont existant sur le ruisseau du Bois de Clabecq et, le cas échéant, de le renforcer avant les travaux d'équipement du lotissement pour qu'il supporte le charroi lié à ce chantier ;
- de prévoir sur plan et dans les prescriptions, une limite mitoyenne obligatoire pour les volumes principaux tant à droite qu'à gauche de la voirie (de façon à avoir un bloc de maisons jumelées de chaque côté de la rue) ;
- de prévoir dans les prescriptions, pour les habitations non mitoyennes, l'obligation de disposer d'une surface suffisante de toiture bien orientée (volume principal ou secondaire) pour permettre la pose de panneaux solaires.

4^{ème} objet : Arbres et haies remarquables : communication des propositions du groupe de travail et discussion sur les ajouts à apporter à la liste actuelle.

M. Étienne DEQUENNE présente les ajouts proposés par le groupe de travail.

Il est demandé si le classement du site "Les Monts" implique la protection des arbres qui s'y trouvent. N'ayant pas l'arrêté de classement sous la main, le secrétaire n'a pu répondre immédiatement à la question. Vérification faite, ces arbres sont effectivement protégés par l'article 2 de l'arrêté de classement, lequel précise que : *"sauf autorisation accordée comme il est dit ci-dessus, il est interdit aux propriétaires du site [...] d'abattre, de détruire, de déraciner ou d'endommager les arbres et les plantes ; l'entretien normal des plantations reste toutefois autorisé"*.

La Commission accepte toutes les propositions faites et propose d'ajouter à la liste un charme isolé situé sur la propriété du moulin "DEBACKER" (rue de Mont Saint-Pont 118).

La Commission convient également de ce qui suit :

- Le secrétaire transmettra prochainement à M. Étienne DEQUENNE le modèle de fiche à remplir pour chaque nouvel arbre ou haie dont l'inscription est proposée.
- Le groupe de travail "arbres remarquables" complétera ces fiches et les transmettra au secrétaire qui en donnera connaissance au Collège.
- Sachant que certains arbres remarquables ont disparu, il est demandé au groupe de travail de vérifier la liste des arbres classés et de proposer une mise à jour de celle-ci.
- La Commission souhaite que le Collège informe les propriétaires privés concernés par les arbres ou haies proposés à l'inscription en les informant des droits et obligations qui en découlent, afin qu'ils puissent donner leur accord ou faire part de leur opposition.

Il est proposé de créer un groupe de travail pour étudier les possibilités de plantation d'arbres à différents endroits du domaine public communal pour y apporter une plus-value paysagère.

L'idée n'est pas retenue parce que la CLDR y travaille déjà dans le cadre du PCDN (Plan communal de Développement de la Nature).

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

1. Demande de permis d'urbanisation introduite par l'IBW sur le site de l'Espérance.

La création de voirie a été approuvée par le Conseil communal en séance du 26 octobre 2016. Cette décision est devenue exécutoire à l'échéance du délai de publication (aucun recours introduit). Le Collège devrait émettre son avis prochainement avant de le transmettre au Fonctionnaire délégué, pour décision.

2. Demande de permis d'urbanisme introduite par la S.A. MONSEU RECYCLING pour le réaménagement du site "La Filature" en surfaces commerciales.

Le demandeur a répondu aux questions et remarques formulées pendant l'enquête publique et le Collège devrait émettre son avis prochainement avant de le transmettre au Fonctionnaire délégué, pour avis.

Divers

M. Stéphane DEKEIRSSCHIETER fait remarquer que la transformation du bâtiment de l'entreprise DERIDDER, rue de Mont Saint-Pont 120-122, est particulièrement bien réussie, alors que, sur plan, le projet semblait mal intégré.

Par contre, le bâtiment à rue des anciens établissements "CHALOT", rue de Tubize 137, pour la transformation duquel un permis a été délivré à la société CRESCENTIAL est particulièrement peu esthétique, d'autant que le permis n'a pas été correctement respecté.

Prochaine réunion : non précisé

Le président clôture la séance à 21h36.