

COMMISSION CONSULTATIVE COMMUNALE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE MOBILITÉ
PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION DU 6 JUIN 2017

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

Le président ouvre la séance à 19h09.

1^{er} objet : Approbation du procès-verbal de la séance du 28 mars 2017.

Le procès-verbal de la séance du 28 mars 2017 est approuvé.

2^{ème} objet : Demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Pedro DUBOIS en vue de la régularisation de l'agrandissement d'un garage/atelier et de sa transformation en habitation unifamiliale, rue de Tubize 151/A à Braine-le-Château : avis.

1. Présentation

Le projet vise à régulariser des travaux réalisés sans permis d'urbanisme par les propriétaires précédents (M. et Mme Nicola **PETRULLO-DEMARINIS**).

Le 18 juillet 1990, ceux-ci avaient obtenu un permis d'urbanisme pour la construction d'un volume secondaire à l'habitation, avec un garage au rez-de-chaussée et un atelier à l'étage.

Ce permis n'a pas été respecté sur plusieurs points :

- rehaussement du bâtiment pour aligner sa toiture à celle de l'habitation ;
- construction d'une avancée à toiture plate, sur 2 niveaux, en façade arrière ;
- aménagement de l'ensemble en habitation unifamiliale.

L'ensemble constitué par les 2 habitations a été scindé il y a plusieurs années et l'habitation initiale a été vendue sans que l'administration communale se rende compte du problème, M. et Mme Nicola **PETRULLO-DEMARINIS** ayant gardé la nouvelle habitation pour eux.

C'est récemment, lors de la vente de cette 2^{ème} habitation, que l'administration communale s'est rendu compte de l'existence d'une infraction urbanistique. Il n'y a cependant pas eu de procès-verbal et le problème a été évoqué avec le Fonctionnaire délégué qui a considéré qu'un logement pouvait être régularisé à cet endroit.

Contexte :

- Le terrain est situé en zone d'espaces verts.
- Le bâtiment est situé en zone inondable d'aléa faible, tandis que la majeure partie du jardin est en aléa moyen.
- Le projet est situé à moins de 100 mètres d'un site Natura 2000 (de l'autre côté de l'ancienne voie de chemin de fer).

SDC :

Le bien est situé dans une zone non urbanisable (espaces verts) pour laquelle aucune densité n'est fixée.

La superficie de la parcelle est de 3 ares 96 ca, ce qui, pour 1 logement, induit une densité de 25,25 logements par hectare.

Enquête publique :

La demande a été soumise à enquête publique du 8 au 23 mai 2017 pour la raison suivante : dérogation aux prescriptions du plan de secteur (habitation en zone d'espaces verts).

L'enquête n'a suscité aucune réaction.

Avis extérieurs :

Le dossier a été soumis aux avis suivants :

- Direction des Cours d'Eau non navigables (avis favorable)
- Département de la Nature et des Forêts (avis favorable)
- Direction des Routes du Brabant wallon (avis favorable conditionnel)

2. Discussion

- On est dans la politique du fait accompli. Quand on n'est pas sûr d'avoir le permis, il vaut effectivement mieux faire les travaux sans demander parce qu'il y a peu de risque de devoir démolir après.
- Si on accepte la régularisation, il faudrait appliquer une amende.
 - *Intervention du secrétaire* : On ne peut appliquer d'amende que si un procès-verbal a été dressé, ce qui n'est pas le cas ici. À partir du moment où une demande de permis d'urbanisme est introduite, il n'est plus possible de dresser procès-verbal. Donc, il ne pourra pas y avoir d'amende.
- La demande est quand même tardive et pas vraiment spontanée puisqu'il fallait bien demander la régularisation pour la mise en vente du bien.
- Il faut tenir compte du fait que le demandeur n'est pas le contrevenant.
- Peut-on refuser la régularisation et faire démolir ?
 - *Réponse du secrétaire* : Oui, c'est un des modes de réparation prévus par le CWATUP. Ça s'appelle la "remise en état des lieux".
- Si on accepte la régularisation, ça pourrait créer un précédent. En quelque sorte, ça encourage à faire des infractions.
- Certains pensent que si ça ne se voit pas, ils peuvent faire ce qu'ils veulent.
- *Intervention du secrétaire* : Dans le cas d'une régularisation, la demande doit toujours être examinée comme si rien n'avait été fait, en se demandant si les travaux réalisés auraient été autorisés dans ce cas.
- Est-on dans le respect du Code civil ?
 - *Réponse du secrétaire* : Non, il y a des vues droites vers la parcelle de gauche au R+1 et au R+2.
- Puisqu'à l'origine, il n'y avait qu'une seule parcelle cadastrale divisée ensuite par son propriétaire après avoir fait les constructions, les servitudes ne sont pas contestables : selon le Code civil, c'est le principe de la "destination du père de famille".
- C'est une "dent creuse" qui a été construite : selon le CWATUP, une habitation est tout à fait acceptable à cet endroit.
- C'est le seul volume secondaire arrière qui se développe sur 2 niveaux.
- Peut-être n'y a-t-il pas eu de réclamations lors de l'enquête publique parce que les voisins ont peur qu'on constate leurs propres infractions (annexes sans permis sur les autres parcelles ?)
- Le logement n'est pas un problème : ça provoque moins de nuisances qu'un atelier.
- Par contre, il ne faut pas tout accepter, par exemple en empêchant l'accès à la terrasse au 2^{ème} étage.
- L'ensemble est harmonieux vu de l'avant.
- On pourrait accepter la partie avant et contester l'annexe arrière, en tout ou en partie.

3. Avis

La Commission,

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Pedro DUBOIS en vue de la régularisation de l'agrandissement d'un garage/atelier et de sa transformation en habitation unifamiliale, rue de Tubize 151/A à Braine-le-Château ;

Vu la situation du bien en zone d'espaces verts au plan de secteur ;

Vu la situation du bien en zone inondable d'aléa faible ;

Vu que l'enquête publique n'a suscité aucune réaction ;

Considérant qu'il était opportun de construire une habitation pour combler une "dent creuse" au sein d'une ensemble d'habitations ;

Considérant que le volume secondaire arrière a été construit avant que la parcelle soit divisée et l'habitation de gauche revendue ;

Considérant que la toiture plate doit être végétalisée conformément aux dispositions du guide communal d'urbanisme ;

Considérant que les eaux de pluie doivent aussi être gérées conformément aux dispositions du guide communal d'urbanisme ;

À l'unanimité,

ÉMET UN AVIS FAVORABLE sur la demande de permis d'urbanisme, aux conditions suivantes :

- la toiture plate du 2^{ème} étage devra être végétalisée et rendue inaccessible ;
- les propriétaires du bien renonceront à tout recours contre la Commune et la Région wallonne en cas

- d'inondation ;
- une citerne d'eaux pluviales d'une capacité minimale de 3.000 litres devra être mise en place.

3^{ème} objet : Demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Jean-Marc POELAERT pour la réhabilitation d'un ancien immeuble de télécommunications en résidence à appartements avec une surface de bureaux ou commerces et parkings, rue de la Libération 15 à Braine-le-Château : avis.

1. Présentation

Le projet vise à transformer l'ancien bâtiment BELGACOM en y aménageant une surface de bureaux (au rez-de-chaussée) et 7 appartements (trois 3 chambres et quatre 2 chambres), avec installation d'un ascenseur.

Le passage couvert vers l'arrière est maintenu pour l'accès au parking : l'aire de parking existante sur tout l'arrière de la propriété sera réaménagée avec un revêtement en dalles-gazon et une replantation en périphérie.

Le bâtiment gardera 3 entrées distinctes, toutes situées le long du passage couvert :

- 1 porte pour l'accès direct vers le sous-sol ;
- 1 porte d'entrée pour la surface de bureaux ;
- 1 porte d'entrée pour les appartements, plus loin sous le passage couvert.

La façade avant sera recouverte d'un enduit blanc et pourvue de nouvelles fenêtres.

Procédure :

La demande a été introduite avant le 1^{er} juin 2017. Elle est donc encore soumise à la procédure d'instruction prévue par le CWATUP.

Contexte :

- Le terrain est situé en zone d'habitat sur une profondeur de 50 mètres, le reste étant en zone de parc d'intérêt paysager.
- Le bâtiment n'est pas situé en zone inondable ni dans ou à moins de 100 mètres d'un site Natura 2000.
- Le bien est situé le long d'une route régionale.

SDC : centre semi-urbain de Braine-le-Château

La densité recommandée est de 25 logements par hectare, avec un maximum possible jusqu'à 35 logements par hectare.

La superficie de la parcelle, mesurée sur les 50 premiers mètres, est de 10 ares 26 ca, ce qui permet un maximum de 3 logements (soit 29,2 lgts/ha). Avec 7 logements, le projet atteint une densité de 68,23 logements par hectare. Le dossier comporte une note de motivation par rapport au non-respect de la norme de densité du SSC.

GCU : aire différenciée de bâti continu (centre de Braine-le-Château)

- Art. 4.1.8 : non respecté : le bâtiment présente plus de 2 teintes de matériaux de parement :
 - façade avant : enduit blanc + panneaux gris foncé + soubassement en pierre naturelle ;
 - façade arrière : brique rouge-brun existante + panneaux gris foncé + soubassement en pierre naturelle ;
 - façades latérales : brique rouge-brun existante.
- Art. 4.1.12 : respecté : il est prévu 21 places de parking dans la zone de jardin et 6 places supplémentaires pour le personnel des bureaux, dans le sous-sol, avec accès depuis le jardin via un monte-voitures. Cela équivaut à 2 places de parking par appartement + 4 pour les visiteurs + 9 pour les bureaux (95 m²).
- Art. 4.1.15 : respecté :
 - les superficies des logements sont suffisantes ;
 - il est prévu un local à poubelles et un garage à vélos ;
 - chaque logement dispose d'une cave et d'une buanderie.

Enquête publique :

En l'état, la demande devra être soumise à enquête publique pour les raisons suivantes :

- dérogation au plan de secteur en ce qui concerne l'aménagement de parkings en zone de parc d'intérêt paysager ;
- dérogation au RCU en ce qui concerne les matériaux de parement.

Avis extérieurs :

Le dossier sera soumis aux avis suivants :

- Zone de Secours du Brabant wallon ;
- Direction des Routes du Brabant wallon.

La demande devra aussi être transmise au Fonctionnaire délégué pour décision sur la dérogation au plan de secteur.

2. Discussion

- Il est tout à fait souhaitable d'amener du logement et des bureaux dans le centre du village. C'est donc "le bon projet au bon endroit".
- Le dépassement de la densité peut être justifié :
 - le bâtiment n'est pas agrandi ;
 - les appartements sont confortables, de taille raisonnable ;
 - le risque de chancre disparaît avec ce projet.
- Il faut encourager de telles initiatives bien réfléchies.
- Attention au dépassement de la densité préconisée par le schéma de développement communal (*ex-schéma de structure communal*) : si on déroge, ça crée un précédent.
- Plus de logements, ça signifie aussi plus de voitures.
- Le nombre de logements est raisonnable : la politique actuelle prône la densification des centres plutôt que l'étalement vers la périphérie.
- Il est aussi préférable de dépasser les densités préconisées plutôt que de laisser le bâtiment se détériorer. C'est un avis généralement partagé par le Fonctionnaire délégué.
- Il y aura un problème d'accès aux PMR si le rez-de-chaussée est aménagé en commerce. Il faudrait plutôt que ce soient des bureaux.
- Mieux vaut un logement en plus au rez-de-chaussée qu'une plus grande surface de bureaux. Cela permettra un meilleur contrôle visuel sur l'arrière du terrain.
- Les bureaux pourront être transformés en logements.
 - *Réponse du secrétaire* : La création de logements ne peut pas se faire sans permis d'urbanisme. La Commune aura donc toujours la maîtrise sur le nombre de logements.
- Le gabarit est inchangé et l'aspect architectural sera amélioré.
- Le blanc est-il approprié pour une façade le long d'une chaussée ?
- Il faudrait demander une couleur d'enduit moins "crue".
- Le parking arrière risque de ne pas être utilisé, ce qui provoquerait un engorgement du parking public le long de la chaussée.
- La demande devra être soumise à enquête publique parce que le parking arrière est situé en zone de parc d'intérêt paysager et donc en dérogation au plan de secteur.
- Le projet prévoit l'abattage de 4 arbres. Vu la situation en zone de parc, il faut demander de réorganiser le parking pour permettre plus de végétation, avec la plantation d'au moins 3 arbres pour respecter le guide communal d'urbanisme.
- Si cela intéresse la Commune pour éventuellement agrandir son propre parking, pourquoi ne pas demander, comme charge d'urbanisme, la cession du fond du terrain à la Commune ?
- Il faut imposer l'installation d'une citerne d'eau de pluie de 20.000 litres (+/- 3.000 litres par appartement), avec récupération de l'eau pour les appartements.

3. Avis

La Commission,

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Jean-Marc POELAERT pour la réhabilitation d'un ancien immeuble de télécommunications en résidence à appartements avec une surface de bureaux ou commerces et parkings, rue de la Libération 15 à Braine-le-Château ;

Vu la situation du bien en zone d'habitat sur une profondeur de 50 mètres, le reste étant en zone de parc d'intérêt paysager, au plan de secteur ;

Vu que le bien n'est pas situé en zone inondable ;

Considérant qu'il est opportun de réhabiliter un bâtiment désaffecté en logements et bureaux dans le centre du village ;

Considérant que le gabarit du bâtiment à réhabiliter permet l'aménagement de plus d'appartements que ce qu'autorise la densité maximale prévue par le schéma de développement communal ; que ce dépassement est acceptable du fait de l'absence d'agrandissement du bâtiment, de la taille confortable des appartements proposés et dans la mesure où la réalisation de ce projet permet d'éviter le développement d'un chancre ;

Considérant que la teinte proposée pour l'enduit de façade ne s'intégrera pas valablement par rapport aux constructions avoisinantes ;

Considérant que l'aménagement des parkings doit mieux respecter la destination de zone de parc d'intérêt paysager en prévoyant davantage de plantations ;

Considérant que les eaux de pluie doivent être gérées conformément aux dispositions du guide communal d'urbanisme ;

Par 8 voix pour, 0 voix contre et 2 abstentions (Luc BERNARD - qui estime qu'il vaut mieux supprimer l'appartement du rez-de-chaussée au profit des bureaux pour une meilleure mixité dans le centre du

village - et Myriam WETS - qui estime que la Commission n'a pas à intervenir dans la teinte du parement),

ÉMET UN AVIS FAVORABLE sur la demande de permis d'urbanisme, aux conditions suivantes :

- le parking arrière devra être réorganisé pour permettre une plus grande végétalisation, en ce compris la plantation d'au moins 3 arbres à haute tige ;
- une teinte de parement mieux intégrée au contexte bâti devra être soumise à l'approbation du Collège ;
- une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 20.000 litres devra être installée, avec dispositif de récupération à l'usage des appartements.

4^{ème} objet : CoDT : compte-rendu de la formation organisée par la Maison de l'Urbanisme du Brabant wallon, par les membres qui y ont assisté.

La présentation de Jean-Werner de BUEGER est annexée au présent procès-verbal.

Les précisions suivantes sont apportées :

- Comme la population de Braine-le-Château dépasse maintenant les 10.000 habitants, la CCATM doit être constituée du président et de 12 membres effectifs et elle doit se réunir au moins 6 fois par an. Cela ne change donc pas par rapport au fonctionnement de notre Commission jusqu'à présent.
- Les nouvelles dispositions, et plus particulièrement celle relative à l'interdiction pour un membre suppléant d'assister aux réunions si son effectif est présent, n'entreront en vigueur qu'après les prochaines élections communales. Elles s'appliqueront donc à la CCATM qui sera constituée à ce moment-là. L'ensemble des membres regrette par ailleurs cette disposition qui limitera l'intérêt des débats et la motivation des suppléants.
- Un membre effectif pourra toujours bien exercer 2 mandats consécutifs (mais pas plus). À ce sujet, un membre suppléant qui a siégé en remplacement de son effectif à plus de la moitié des réunions sera considéré comme membre effectif.
- Le président informe les membres qu'une réunion est déjà prévue le 17 octobre 2017 pour que la Maison de l'Urbanisme du Brabant wallon vienne faire sa présentation à l'ensemble de la Commission. Il suggère que cette séance soit élargie à la CLDR et, éventuellement, à d'autres qui pourraient être intéressés (personnel communal, échevins, ...).

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

1. Demande de permis d'urbanisme introduite par la S.A. MONSEU RECYCLING pour le réaménagement du site "La Filature" en surfaces commerciales.
Suite à l'avis favorable conditionnel du Collège confirmé par le Fonctionnaire délégué, le demandeur a introduit des plans modifiés. Le permis d'urbanisme a été délivré par le Collège en séance du 5 mai 2017.
2. Demande de permis d'urbanisation introduite par la S.A. VLASIMMO, rue Jean Theys.
Suite à la décision du Collège du 20 janvier 2017 quant aux charges à imposer dans le cadre de cette demande de permis, le demandeur a transmis un dossier partiel au Collège en l'invitant à solliciter l'accord de principe du DNF sur :
 - *la réalisation d'un aqueduc à travers la zone Natura 2000 pour l'évacuation gravitaire des eaux usées vers l'égout public de l'avenue des Boignées ;*
 - *le rejet des eaux pluviales dans le ruisseau du Village à hauteur du pont de la rue Jean Theys.**Cette demande a été transmise au DNF par courrier du 21 mars 2017 et le Collège est toujours dans l'attente de son avis.*
3. Demande de permis d'urbanisme introduite par Messieurs Amaury de PATOUL et Fidel OTERO pour la construction d'un immeuble de 8 appartements, rue Latérale 2.
La modification de voirie a été approuvée par le Conseil communal en séance du 19 avril 2017. Le délai de suspension de la procédure d'instruction de la demande de permis d'urbanisme du fait de l'application du "décret voirie" a pris fin le 15 mai 2017 après la période d'affichage de cette décision du Conseil communal.
Le Collège devrait émettre son avis sur la demande lors de sa prochaine séance, avant d'envoyer le dossier, pour avis, au Fonctionnaire délégué.

Divers

- Arbres remarquables :

Les fiches élaborées par Étienne DUQUENNE et le groupe de travail seront partagées par le secrétaire sur la page de la CCATM du site Internet communal.

- Pré-Ravel :
 - Les travaux sont terminés et la réception provisoire a eu lieu récemment.
- SUL :
Annette COURTOY prévoit la publication d'un article de sensibilisation dans *A s'crienn'*, édition du mois de septembre.

Prochaine réunion : *non précisé*

Le président clôture la séance à 21h31.

CCATM DE BRAINE-LE-CHATEAU DU 6 JUIN 2017

INTRODUCTION

Qu'est-ce que le CoDT ?

Le Code du Développement Territorial (qui vient après l'Aménagement du Territoire).

Pourquoi le CoDT ?

Le CWATUP(E) étant jugé illisible et obsolète, assimilée à une « lasagne administrative », une réforme était nécessaire (en gestation depuis 2011 à l'initiative du ministre Henry) afin de simplifier et accélérer (délais de rigueur) les procédures de Permis d'Urbanisme.

Quels sont les objectifs du CoDT ?

- lutter contre l'étalement urbain
- répondre au défi démographique (350 000 nouveaux habitants en 2040 en Wallonie)
- encourager le développement économique.

Quand rentre-t-il en vigueur ?

Le 1^{er} juin 2017

QUELLES IMPLICATIONS POUR LA CCATM ?

Globalement, pas de grands changements, la CCATM reste consultative au niveau communal.

Dans le cas d'une population inférieure à 10.000 habitants, la CCATM doit comporter 8 membres effectifs + 1 président.

Les candidats doivent être domiciliés dans la commune ou le siège social de l'association qu'il représente doit être situé dans la commune.

La CCATM est composée de :

- $\frac{3}{4}$ désignés sur base de candidatures après appel public (de minimum 1 mois)
- $\frac{1}{4}$ choisi par le Conseil communal
- le président n'est ni un membre effectif, ni un membre suppléant, ni un membre du Conseil communal.

Quand doit-elle donner son avis ?

- lorsque le CoDT lui en donne la charge
- lorsque le Collège ou le Conseil communal lui soumet un dossier
- à sa propre initiative

En outre, la CCATM est consultée obligatoirement dans les cas suivants :

- lors de demande de permis ou de CU2 impliquant des dérogations au PdS (Plan de Secteur) ou au normes du GRU (Guide Régional d'Urbanisme)
- lors de l'adoption d'un SOL (Schéma d'Orientation Local)
- lors de l'adoption d'un GCU (Guide Communal d'Urbanisme)
- lors de l'adoption d'un périmètre SAR (Site à Réaménager)
- lors d'une révision de PdS
- lors de l'élaboration de dossiers de rénovation urbaine en collaboration avec le Conseil communal.

Règlement d'ordre pratique

La CCATM ne délibère valablement qu'en présence de la majorité des membres ayant droit de vote (président, membre effectif ou membre suppléant en son absence).

PS : le membre suppléant assiste aux réunions uniquement en cas d'absence de membre effectif ! dans cette hypothèse, le membre effectif prévient le membre suppléant de son absence.

. L'échevin de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de la mobilité siège d'office, avec voix consultative.

. Le secrétaire de la CCATM = personnel de l'administration communale désigné par le collège communal. Il ne peut être exercé par un membre ou le président.

Le vote est acquis à la majorité simple. Si égalité, la voix du président est prépondérante.

La CCATM doit se réunir (minimum) 4 x par an.