

COMMISSION CONSULTATIVE COMMUNALE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE MOBILITÉ
PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION DU 26 SEPTEMBRE 2017

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

Le président ouvre la séance à 19h09.

1^{er} objet : Approbation du procès-verbal de la séance du 6 juin 2017.

Le procès-verbal de la séance du 6 juin 2017 est approuvé.

2^{ème} objet : Demande de permis d'urbanisme introduite par Madame Héléna LUNDQVIST pour la régularisation de diverses installations et la construction d'une nouvelle piste équestre, Bois du Foyau 2/B à Braine-le-Château : avis.

1. Présentation

Le projet vise à :

- régulariser divers travaux essentiellement réalisés par les propriétaires précédents (DEGROIDE-VANDERVLIEET) sans permis d'urbanisme :
 - chalet en extension du séjour
 - bow-window
 - piscine hors sol
 - 7 boxes pour chevaux et 1 sellerie
 - extension du hangar (réserves et rangement de matériel)
 - fosse étanche
 - abri en prairie
- construire 1 boxe supplémentaire
- aménager une nouvelle piste extérieure de 25,00 x 50,00 mètres.

Contexte :

- Le terrain est situé en zone agricole.
- Le bâtiment n'est pas situé en zone inondable.
- Le projet n'est situé ni dans un site Natura 2000 ni à moins de 100 mètres.

Historique :

- Quand le propriétaire précédent a racheté la ferme, il y a aménagé des boxes pour 4 à 5 chevaux dans le hangar existant mais sans activité commerciale de manège.

SDC :

Le bien est situé dans une zone non urbanisable (zone agricole) pour laquelle aucune densité n'est fixée. Le SDC propose d'inclure ce bien dans une zone à classer en intérêt paysager.

GCU :

Le bien est situé dans l'aire différenciée des bâtiments ruraux.

Enquête publique :

La demande a été soumise à enquête publique du 25 août au 11 septembre 2017 pour la raison suivante : dérogation aux prescriptions du plan de secteur (projet en zone agricole).

L'enquête a suscité l'introduction de 9 lettres individuelles et d'une pétition de 8 signatures ainsi que des remarques formulées par 4 personnes lors de la séance de clôture.

Les remarques sont les suivantes :

- pertinence de l'activité à cet endroit par rapport aux nuisances ;
- nombre insuffisant de parkings ; les voitures stationnement loin dans le Bois du Foyau ;

- problème de sécurité (sorties avec chevaux sur les voiries avoisinantes) ;
- présence d'une caravane sur le site ;
- demande d'une haie à l'arrière des habitations de la rue de Nivelles ;
- crainte de l'installation d'une future buvette.

Avis extérieurs :

Le dossier a été soumis à l'avis suivant :

- Direction du développement rural (avis favorable)

2. Discussion

- AMÉNAGEMENT (bon projet au bon endroit ?) :
 - Il y a trop de chevaux pour la taille du manège.
 - Il est dangereux de faire des sorties avec les chevaux dans les rues d'une zone aussi fortement urbanisée.
 - Le site ne dispose que d'un seul accès assez étroit.
 - L'implantation du manège n'est pas illogique, si le taux d'exploitation reste raisonnable.
 - On voit bien sur la photo aérienne que les pâtures sont surexploitées.
 - Si la poneyterie n'était pas là, une exploitation agricole serait tout aussi gênante pour le voisinage.
 - Il faut s'assurer que l'exploitant respecte les conditions d'exploitation.
 - Le plan de secteur permet la création d'un centre équestre en zone agricole donc le projet est acceptable.
 - La piste supplémentaire servira à l'organisation de stages, ce qui entraînera une augmentation du trafic.
 - Vu le nombre d'enfants dans le quartier, une poneyterie a sa place à cet endroit.
 - Il faut adapter le projet pour qu'il soit acceptable pour le voisinage et les animaux : il ne faudrait pas accepter une extension de l'activité actuelle et notamment la construction de nouvelles boxes parce qu'il y a déjà beaucoup de chevaux.
- URBANISME (implantation, configuration) :
 - Il n'y a qu'un léger remblai pour la piste 2, ce qui n'entraîne aucun impact paysager.
- ARCHITECTURE (gabarits, matériaux, ...) :
 - Une caravane n'a pas sa place à cet endroit.
- MOBILITÉ :
 - Les sorties passent par la rue de Nivelles avec des enfants qui ne maîtrisent pas les chevaux, c'est beaucoup trop dangereux.
 - Ça, c'est la responsabilité des accompagnateurs !
 - Le parking est manifestement insuffisant :
 - stationnement des parents/élèves ;
 - plus de chevaux en pension signifie besoin de plus de place pour les vans ;
 - périodes de plus grande concentration à prévoir (concours, remise des brevets, événement exceptionnel, fête de fin d'année, ...).
 - Pour répondre à ces besoins, il faudrait transformer la piste 1 en parking. De plus, cela libérerait la cour intérieure pour les manœuvres des vans et des véhicules de pompiers tout en permettant d'éviter un plus grand développement de l'activité, déjà limitée vu la taille du site.
 - Il faudrait avoir l'avis de la Zone de Secours sur le projet puisque l'activité est accessible au public.
 - On pourrait aussi proposer d'agrandir la piste 1 plutôt que d'aménager une nouvelle piste, avec le parking à côté, près de l'entrée, pour éviter l'étalement.
 - Mais cet agrandissement impliquerait plus de modification du relief du sol.
- POLLUTION :
 - Il faut s'assurer que la gestion des effluents est efficace.
 - Il faudrait insister sur une meilleure gestion des chevaux lors des sorties (ramassage du crottin).
- VÉGÉTATION :
 - Il faut prévoir une haie vive libre le long des jardins de la rue de Nivelles.
- GESTION DES EAUX :
 - Il n'y a pas de plan des égouts dans le dossier ! On ne sait donc pas ce qui existe et ce qui est prévu.
 - Il faut imposer une station d'épuration individuelle d'une capacité minimale de 15 EH (équivalent-habitants), tenant compte de la nécessité d'avoir des toilettes accessibles aux élèves et aux parents.
 - Les plans ne montrent qu'un seul WC à l'intérieur de l'habitation : où vont les élèves ?
 - L'accès carrossable doit rester en dolomie et le parking devra être en revêtement perméable.

3. Avis

La Commission,

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame Hélène LUNDQVIST pour la régularisation de

diverses installations et la construction d'une nouvelle piste équestre, Bois du Foyau 2/B à Braine-le-Château ;

Vu la situation du bien en zone agricole ;

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

Vu que l'enquête publique a suscité l'introduction de 9 lettres individuelles et d'une pétition de 8 signatures ainsi que des remarques formulées par 4 personnes lors de la séance de clôture ;

Considérant que la présence d'un manège à cet endroit est acceptable à condition de maintenir la taille de l'exploitation en adéquation avec celle du site ;

Considérant que le nombre de places de parking est manifestement insuffisant, la cour intérieure étant régulièrement encombrée de véhicules, de même que, par moments, la voirie du Bois du Foyau ;

Considérant qu'il y a lieu de disposer de l'avis de la Zone de Secours sur le projet puisque l'activité est ouverte au public ;

Considérant qu'un écran végétal est souhaitable à l'arrière des habitations de la rue de Nivelles ;

Considérant qu'il y a lieu de déplorer le manque d'informations quant au réseau d'égouttage ; que la gestion des eaux usées et des eaux de pluie doit donc être précisée par la demandeuse ; que l'installation devra satisfaire aux dispositions du guide communal d'urbanisme ;

Considérant que la caravane résidentielle présente sur le site n'est pas mentionnée sur les plans ; qu'elle n'a pas sa place dans le paysage ; que sa régularisation n'a pas été demandée ;

À l'unanimité,

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

- l'exploitation sera maintenue à sa taille actuelle et, à cette fin, la superficie totale des pistes sera limitée à 1.500 m², ce qui implique la suppression de la piste 1 et sa transformation en parking (perméable) afin de satisfaire pleinement aux besoins en places de stationnement induites par l'activité et de dégager la cour intérieure pour les manœuvres des vans et des véhicules de pompiers.
- l'avis de la Zone de Secours du Brabant wallon sera sollicité, tenant compte de la transformation de la piste 1 en parking.
- une haie libre mixte constituée d'espèces indigènes comportant quelques hautes tiges sera plantée le long de la limite Ouest de la propriété, à l'arrière des jardins des habitations de la rue de Nivelles, à 2.00 mètres de ceux-ci et avec une hauteur minimale de 2.00 mètres.
- une station d'épuration individuelle d'une capacité minimale de 15 EH sera mise en place.
- la caravane résidentielle sera évacuée.

3^{ème} objet : Demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Vincent CARBONNELLE pour la création de deux logements supplémentaires dans une ancienne ferme, Vieux chemin de Nivelles 20 à Braine-le-Château : avis.

1. Présentation

Le projet vise à créer 2 logements supplémentaires dans d'anciens bâtiments de ferme déjà précédemment transformés en 3 logements, de façon à obtenir un habitat groupé de 5 logements disposant d'un espace de vie collectif.

Ceci implique, notamment, la disparition d'un espace professionnel.

Antécédents :

- 14 avril 2010 : Permis unique portant sur :
 - la transformation d'une grange en logement ;
 - la transformation de l'ancien corps de logis en bureaux et son agrandissement pour la création d'un logement ;
 - l'installation et l'exploitation d'une unité d'épuration individuelle en dérogation à l'obligation de raccordement à l'égout.
- 9 février 2011 : Permis d'urbanisme portant sur la transformation de la ferme en trois logements avec 2 locaux à usage professionnel, avec un refus pour une piscine avec poolhouse.
- 20 septembre 2013 : Refus portant sur la construction d'une piscine.

Contexte :

- Le terrain est situé en zone d'aménagement communal concerté.
- Le bâtiment n'est pas situé en zone inondable.
- Le projet n'est situé ni dans un site Natura 2000 ni à moins de 100 mètres.

SDC :

Le bien est situé dans une zone d'aménagement communal concerté à affecter en zone d'habitat à densité forte, en priorité 1 (à l'horizon 2010-2020).

GCU :

Le bien est situé dans une zone d'aménagement communal concerté destinée à être aménagée en aire

différenciée de bâti semi-continu.

Égouttage :

Le projet prévoit le raccordement des logements à l'égout public qui traverse le fond de la parcelle.

Enquête publique :

La demande est soumise à enquête publique du 11 au 26 septembre 2017 pour la raison suivante : dérogation aux prescriptions du plan de secteur (habitations situées en zone d'aménagement communal concerté).

L'enquête a suscité l'introduction d'une lettre de remarques.

Les remarques sont les suivantes :

- l'affectation doit rester strictement résidentielle ;
- crainte d'un nombre insuffisant de places de parking ;
- barrière automatique à déplacer dans le bas du chemin d'accès (public), à la limite de la propriété privée.

Avis extérieurs :

Le dossier est soumis à l'avis obligatoire des services suivants :

- Zone de Secours du Brabant wallon (en attente)
- CCATM (en attente)

2. Discussion

- AMÉNAGEMENT :

- Le projet vise à réaffecter des bâtiments existants en logements, ce qui est acceptable à cet endroit.

- URBANISME :

- Pas de remarques.

- ARCHITECTURE :

- Pas de remarques.

- MOBILITÉ :

- Il faudrait placer un panneau "Stop" à la sortie du chemin d'accès pour la sécurité des usagers faibles
- Un panneau "Attention cyclistes/piétons" serait plus approprié.
- Comme c'est un chemin communal, ce serait plutôt à la Commune de placer ce panneau.
- L'étroitesse du Vieux chemin de Nivelles jusqu'au carrefour avec le tronçon asphalté pose problème parce qu'il n'est pas possible de s'y croiser. De plus le revêtement n'y est pas de bonne qualité. Il faudrait attirer l'attention des futurs occupants du projet sur cette situation et les inciter à modérer leur vitesse et à se comporter en bonne harmonie avec les riverains.
- Les demandeurs achètent en connaissance de cause !

- POLLUTION

- L'infiltration des eaux pluviales dans le terrain est conforme aux dispositions du guide communal d'urbanisme.
- Une citerne d'eau de pluie de 10.000 litres est prévue ; il faudrait imposer 3.000 litres par logement et le raccordement des sanitaires à l'eau de pluie, conformément au guide communal d'urbanisme.
- Le bâtiment existe, on ne peut pas imposer de revoir tout le réseau d'égouttage ; ce n'est pas une rénovation, mais une réaffectation. L'ampleur des travaux n'est pas la même.
- On peut demander d'étendre la capacité de stockage d'eau de pluie à 15.000 litres avec raccordement des nouveaux logements déclarés et des nouvelles installations sanitaires.

- VÉGÉTATION :

- Pas de remarques.

- GESTION DES EAUX :

- Que deviendra le tuyau d'égout s'il y a mise en valeur de la ZACC ?
- Ça fera partie des contraintes de la ZACC et ce tuyau pourra être repris dans le nouvel égouttage de la ZACC valorisée.
- 150m d'égout, ça semble excessif. Comment s'assurer qu'il se raccordera effectivement ? Il faudrait exiger d'apporter la preuve que le raccordement est fait avant les premières domiciliations.

- DIVERS :

- Il faut savoir qu'il n'y a jamais eu de bureaux et que ça a toujours été des logements.

3. Avis

La Commission,

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Vincent CARBONNELLE pour la création de deux logements supplémentaires dans une ancienne ferme, Vieux chemin de Nivelles 20 à Braine-le-Château ;

Vu la situation du bien en zone d'aménagement communal concerté, au plan de secteur ;

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

Considérant qu'il est opportun de réhabiliter les espaces disponibles de l'ancien corps de logis de la ferme en logements, d'autant que le bien est situé dans une zone d'aménagement communal concerté que le schéma de développement communal a classée en priorité 1 avec une affectation en zone d'habitat à densité forte ;

Considérant que le projet ne modifie pas l'aspect extérieur du bâtiment ;

Considérant que la sortie des véhicules sur le Vieux chemin de Nivelles, à la jonction du tronçon carrossable et du sentier, pourrait être source de danger pour les usagers faibles ;

Considérant que la longueur du raccordement à l'égout public (150 mètres) pose question, d'autant que le dossier ne précise pas le niveau de l'égout public par rapport au bâtiment ;

Considérant que les eaux de pluie doivent 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 capacité de stockage des eaux pluviales sera portée à 15.000 litres.
- les nouvelles installations sanitaires seront alimentées à l'eau de pluie.
- la preuve de l'exécution du raccordement à l'égout public sera exigée avant toute domiciliation dans les nouveaux logements.
- un panneau signalant la présence d'usagers faibles sera placé à la sortie du chemin d'accès.

4^{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 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.

En séance du 25 août 2017, le Collège a considéré que le gabarit du volume secondaire arrière était trop important et inacceptable et il a donc émis un avis favorable sur le projet conditionné à la suppression de l'étage du volume secondaire arrière. Il a également demandé la suppression du balcon et de l'escalier extérieur attenants au volume secondaire arrière ainsi que la pose d'un matériau de parement sur le rez-de-chaussée du volume secondaire.

Divers

- Statut des suppléants :

Une question est posée quant au statut des suppléants dans la CCATM.

La modification prévue par le CoDT n'entrera en application que pour la CCATM qui sera constituée après les prochaines élections communales. Pour l'instant, rien ne change.

Comme la nouvelle disposition est fortement contestée de toutes parts, il est même possible qu'elle soit supprimée lors de la première révision du CoDT.

- Mobilité :

Il n'y a aucun passage pour piétons devant le cimetière de Braine-le-Château, ce qui est particulièrement dangereux.

Après en avoir débattu, la CCATM demande au Collège d'aménager au moins 3 passages pour piétons : 2 pour la traversée de la rue Auguste Latour et 1 pour la traversée de la rue Notre-Dame au Bois.

- Groupe de travail "sécurité de la mobilité douce" :

Le groupe (Annette COURTOY, Jean-Louis DEWALS et Jean-Claude DENIS) ne s'est pas encore réuni.

Il veillera à organiser une réunion prochainement.

Prochaine réunion : le mardi 17 octobre 2017 à 19h00

Le président clôture la séance à 21h10.