

COMMISSION CONSULTATIVE COMMUNALE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE MOBILITÉ
PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION DU 14 NOVEMBRE 2017

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

Le président ouvre la séance à 19h05.

1^{er} objet : Approbation du procès-verbal de la séance du 17 octobre 2017.

Le procès-verbal de la séance du 17 octobre 2017 est approuvé.

2^{ème} objet : Demande de permis d'urbanisme introduite par le Service public de Wallonie (DGO3 - Département de la ruralité et des cours d'eau - Centre de Mons), relative à des travaux d'aménagement pour la réalisation d'une zone de rétention sur le Hain (en amont du "moulin Brancart") avec aménagement hydromorphologique, le long de la rue de Mont-Saint Pont à Braine-le-Château : avis.

1. Présentation

Le projet vise à aménager une zone d'immersion temporaire (ZIT) dans les prairies situées en amont du "moulin Brancart", dans le cadre de la lutte contre les inondations.

Contexte :

- Les parcelles sont situées en zone d'espaces verts.
- Les parcelles sont situées en zone inondable d'aléa très faible à moyen.
- Le projet n'est situé ni dans un site Natura 2000 ni à moins de 100 mètres.

SDC :

Les parcelles sont situées dans une zone non urbanisable (espaces verts).
Le SDC propose de les inclure dans une zone à classer en intérêt paysager.

GCU :

Les parcelles sont situées dans l'aire différenciée à caractère écologique.

Enquête publique :

La demande a été soumise à enquête publique du 30 octobre au 14 novembre 2017 pour la raison suivante : dérogation au plan de secteur (travaux en zone d'espaces verts).

L'enquête a suscité l'introduction d'un courriel individuel de remarques.

Remarques :

Le demandeur étant public, la demande a été introduite auprès du Fonctionnaire délégué qui est l'autorité compétente.

Vu la dérogation au plan de secteur, la consultation de la CCATM est obligatoire.

2. Discussion

- AMÉNAGEMENT (bon projet au bon endroit ?)
 - Oui, l'emplacement est pertinent.
 - Si Braine-l'Alleud n'avait pas aménagé un étang de loisirs plutôt que la ZIT (zone d'immersion temporaire) prévue, celle-ci ne serait peut-être pas nécessaire !
- URBANISME (implantation, configuration)
 - Qu'est-ce qui sera exproprié ? Seulement la digue ?
 - Selon les informations données lors de la séance d'information, il n'y aura pas d'expropriation mais un dédommagement des propriétaires.
 - Une compensation est-elle prévue pour les arbres à abattre le long de la rive droite (qui, actuellement, marquent les méandres de la rivière) ?

- Il faut prévoir de replanter des arbres en rive gauche, des aulnes, par exemple, qui ont besoin d'eau et qui fixent les berges.
- Le dossier est lacunaire sur un certain nombre de points. Entre autres, il n'y est pas précisé que cette zone de rétention s'inscrit dans projet LIFE, ce qui implique la réalisation d'aménagements spécifiques pour favoriser la biodiversité dont, notamment, des replantations.
- La zone biologique n'est pas très bien située : les batraciens seront coincés entre chaussée et Hain !
 - Mais, apparemment, le propriétaire est déjà suffisamment impacté par le projet et cette zone de biodiversité est prévue à l'endroit le moins préjudiciable pour lui.
- La crainte de la personne qui a réagi à l'enquête publique n'est-elle pas justifiée ? Les habitations en amont de la zone ne risquent-elles pas d'être inondées ?
 - Tout dépend du niveau de la zone de débordement prévue dans la digue par rapport au niveau de ces habitations. On peut supposer que le calcul a été correctement fait.
- Le fonctionnement sera-t-il automatisé ?
 - Il y aura une mesure constante du filet d'eau et un actionnement automatique de la vanne lorsque l'eau dépassera un certain niveau.
- Des mesures de protection sont-elles prévues pour le chemin qui traverse la zone ? Le pont, déjà fragile, risque d'être détruit en cas d'inondation.
 - Il faut imposer le remplacement du pont pour que ce ne soit pas, plus tard, à charge de la Commune.
- N'y a-t-il pas un risque pour le collecteur ?
 - Les palplanches (à l'intérieur de la digue) descendront moins bas à l'endroit du collecteur pour garder une distance de 2 mètres par rapport à celui-ci.
- Qu'en sera-t-il du nettoyage après inondation (déchets, boue) ? Ce sera de la responsabilité de qui ? Existe-t-il une convention ? Est-ce compris dans l'indemnisation du propriétaire ?
 - C'est le locataire qui va pâtir d'une inondation, pas le propriétaire. Il faut voir ce qui est convenu pour le dédommagement. La DGO3 doit s'assurer du nettoyage, peu importe les moyens.
 - Il faut s'assurer d'un accord équilibré avec l'exploitant, à ce sujet.
- On n'a pas d'indications sur les dimensions et l'aspect de l'armoire de commande !
 - Il faudrait prévoir des gabions ou, mieux, de la végétation pour cacher cette armoire.
- C'est étonnant que les gabions en rive droite ne se prolongent pas derrière le "Moulin Brancart". Il pourrait y avoir un problème d'érosion de la berge à cet endroit.
- Quel impact pourrait avoir une inondation de la zone sur le fossé de l'autre côté de la chaussée et sur l'étang de "Vue sur Hain" ?
 - Il faudrait au moins prévoir un clapet anti-retour. Ça ne nécessite que très peu d'entretien.

3. Avis

La Commission,

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par le Service public de Wallonie (DGO3 - Département de la ruralité et des cours d'eau - Centre de Mons), relative à des travaux d'aménagement pour la réalisation d'une zone de rétention sur le Hain (en amont du "moulin Brancart") avec aménagement hydromorphologique, le long de la rue de Mont Saint-Pont à Braine-le-Château ;

Vu la situation du bien en zone d'espaces verts ;

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

Vu que l'enquête publique a suscité l'introduction d'une lettre individuelle ;

Considérant que la localisation du projet est pertinente ;

Considérant qu'il convient de s'assurer que les bâtiments sis en amont de la zone ne risquent pas d'être menacés par l'inondation de la zone ;

Considérant que le pont du chemin qui traverse la zone n'est plus en bon état ; qu'il y a lieu de garantir sa pérennité ;

Considérant que le fossé longeant l'autre côté de la chaussée et l'étang de "Vue sur Hain" risquent d'être impactés par la montée des eaux dans la zone de rétention ;

Considérant que l'abattage de nombreux arbres en rive droite doit être compensé par de nouvelles plantations pour préserver la qualité paysagère du site ;

Considérant que les mesures nécessaires doivent être prises pour limiter l'impact visuel de l'armoire de commande ;

Considérant que le nettoyage du site après inondation doit être assuré ;

Après en avoir délibéré,

À l'unanimité,

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

- avant la délivrance du permis, l'autorité compétente devra s'assurer que le niveau de la zone de

débordement prévue dans la digue est bien inférieur au niveau des constructions situées en amont de la zone de rétention ;

- le pont du chemin qui traverse la zone devra faire l'objet de travaux de renforcement dans le cadre de l'aménagement de la zone de rétention ;
- toutes les dispositions nécessaires (telles que, par exemple, l'installation d'un clapet anti-retour à l'entrée du pertuis sous la route) devront être prises pour empêcher toute montée des eaux de l'autre côté de la chaussée et plus particulièrement dans le fossé longeant la voirie et au niveau de l'étang du site "Vue sur Hain" ;
- l'abattage des arbres sur la rive droite du Hain sera compensé par la plantation d'aulnes sur l'autre rive ;
- un écran végétal (constitué d'essences indigènes) sera prévu autour de l'armoire de commande pour mieux intégrer celle-ci dans la zone d'espaces verts ;
- le nettoyage du site après toute inondation devra faire l'objet d'une convention avec les parties concernées précisant à qui incombe cette charge.

3^{ème} objet : Demande de certificat d'urbanisme n° 2 introduite par la famille DETROUX pour la création d'un lotissement de 10 lots sur un terrain de plus de 2 ha, avec modification de voirie, rue Hilaire Parmentier à Braine-le-Château : avis.

1. Présentation

Le projet vise à lotir un terrain de 2ha 49a 05ca situé le long de la rue Hilaire Parmentier pour la construction de 10 habitations unifamiliales, avec aménagement d'un trottoir public et de zones de croisement.

Contexte :

- L'essentiel du terrain est situé en zone d'habitat à caractère rural. Seule sa partie supérieure est située en zone agricole d'intérêt paysager.
- Le terrain n'est pas situé en zone inondable ni parcouru par un axe de ruissellement. Cependant, dans son rapport du 08/04/2011 sur les coulées boueuses, la Cellule GISER a identifié un point noir en amont du projet.
- Le projet est situé à moins de 100 mètres d'un site Natura 2000 (Bois Voilard).

SDC :

Le bien est situé en zone d'habitat à faible densité (densité recommandée : 10 à 15 logements par hectare). La surface à prendre en compte (profondeur de 50 mètres) est d'environ 1,75 ha, ce qui autoriserait de 17 à 26 logements. Avec 10 lots, la densité du projet est de l'ordre de 5,71 logements par hectare.

Le SDC a inclus le terrain concerné dans un "Périmètre moins propice à l'urbanisation", pour les raisons suivantes : ouverture paysagère ou zone tampon (Carte n° 19).

Complémentairement, la carte n° 20 reprend le terrain en "Zone à reconversion forestière". Dans le chapitre 3 (Mesures et moyens de mise en œuvre) de la phase 3 du SDC, il est précisé, pour les parcelles situées de part et d'autre de la rue Hilaire Parmentier, à hauteur du projet : *"Bien qu'elles se trouvent en zone d'habitat à caractère rural au Plan de Secteur, ces deux zones sont dites non urbanisables du fait de la présence de contraintes physiques (inondation, éboulement, Natura 2000 ou encore forte pente). De plus, le présent SSC propose de les classer en zone d'ouverture paysagère. C'est pour ces raisons qu'il est proposé de les reconvertir en zone naturelle (partie Nord, dessinée sur base du parcellaire et du Plan de Secteur, concernée par Natura 2000) et en zone forestière (partie Sud, dessinée sur base du parcellaire et concernée par de fortes pentes)".*

GCU :

Le bien est situé dans l'aire différenciée de bâti discontinu.

PASH :

Le bien est situé en zone d'assainissement autonome.

Enquête publique :

La demande est soumise à enquête publique du 6 novembre au 6 décembre 2017 pour les raisons suivantes :

- écart au schéma de développement communal : terrain situé dans un périmètre moins propice à l'urbanisation où les constructions et les modifications du relief du sol sont déconseillées ;
- modification de voirie communale : élargissement ponctuel de la rue Hilaire Parmentier pour l'aménagement d'un trottoir et de zones de croisement.

À ce jour, l'enquête a suscité l'introduction d'une lettre individuelle d'opposition.

Avis extérieurs :

Le dossier a été soumis aux avis suivants :

- Département de la Nature et des Forêts
- CCATM
- Cellule GISER
- IECBW
- ORES

- Proximus
- VOO

Autre :

Comme la demande porte sur un terrain de plus de 2 hectares, la demande de permis d'urbanisme ou la demande de permis d'urbanisation qui suivra devra être soumise à étude d'incidences.

Par contre, cette procédure ne s'applique pas aux demandes de CU2 où seule une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est exigée.

2. Discussion

- Il y a fort à craindre qu'un tel projet fasse l'objet d'une revente immédiate (comme cela a été le cas avec "Vue sur Hain") !
- Qu'en est-il de la servitude de passage pour l'accès à l'habitation existante ?
 - Les voisins et les demandeurs (via le rapport d'un géomètre) avancent des points de vue différents. En l'absence d'accord entre les parties concernées, une décision de justice sera sans doute nécessaire.
 - La prescription acquisitive ne peut pas jouer puisque le droit de passage est une servitude discontinue.
 - Quand l'habitation était enclavée, la servitude était nécessaire, mais il ne s'agit plus d'une propriété enclavée.
 - Il ne faut pas se mêler d'un problème de voisinage
 - Ça ne remet pas forcément tout le projet en question puisqu'on peut modifier celui-ci pour garder l'accès existant à travers la propriété : sur base du plan proposé, il n'y aurait que 2 maisons à supprimer.

 20h15 - M. Rudi HANNON entre en séance.

- AMÉNAGEMENT (bon projet au bon endroit ?) :
 - Légalement, on ne peut pas refuser des constructions car le terrain est en zone d'habitat à caractère rural.
 - Il y a un exemple similaire d'habitations dans un talus très raide à Lembeek (rue Dr Spitaels) et ça donne bien.
 - Il faudrait quand même limiter fortement les prétentions du lotisseur. On pourrait réduire de moitié le nombre de lots.
 - Le SDC (schéma de développement communal) est clair quant à sa volonté de limiter, voire empêcher l'urbanisation de ce terrain.
 - C'était une erreur d'inscrire ces terrains en zone urbanisable au plan de secteur.
 - C'est un projet de construction en ruban qui va dénaturer cette très belle vallée. C'est un gâchis du point de vue paysager.
- MOBILITÉ :
 - Le sentier n° 35 qui traverse le haut du terrain doit absolument être maintenu. C'est un beau sentier, qui fait partie d'un circuit de grande randonnée.
 - Comment pourra-t-on gérer la circulation pendant le chantier de voirie et les chantiers de toutes les habitations ?
 - Il faut penser à l'accès des véhicules de secours.
 - C'est quand même une voirie avec double accès. Le problème n'est pas aussi grave que si c'était une impasse.
 - Il y a déjà des problèmes de circulation dans toute la rue : par endroits, il n'y a que 3 mètres de large et il y a aussi du parking sauvage un peu partout.
 - L'ajout de 20-30 voitures après travaux aggravera encore la situation dans une rue déjà non adaptée au trafic actuel.
 - Le but de l'aménagement de voirie n'est pas de faire une autoroute, mais de donner la possibilité de se croiser.
 - La voirie ne peut être adaptée qu'à l'endroit du projet, donc le problème sera reporté en aval.
 - Si la rue Hilaire Parmentier n'était pas aussi étroite sur toute sa longueur, le projet serait viable mais ce n'est pas le cas. Et comme il n'est pas possible de refaire toute la rue, ce projet n'a pas sa place à cet endroit.
- VÉGÉTATION :
 - Le terrain est mal exposé : les habitations ne bénéficieront que de très peu de luminosité.
 - L'orientation n'est pas si mauvaise mais l'importance du boisement limitera effectivement fortement la luminosité.
 - Il y a un risque très important de déboisement sur 20 mètres (hauteur d'un arbre) derrière les maisons sous prétexte du risque de chute d'arbres et pour mieux profiter du soleil.
- GESTION DES EAUX :
 - Il risque d'y avoir un problème de gestion des eaux : ce sera difficile de disperser les eaux sur chaque lot.
 - Il faut éviter de surcharger la rue et le ruisseau en face, notamment en imposant des citernes-tampon.

- Les conséquences d'un éventuel dysfonctionnement des micro-stations d'épuration pourraient être très dommageables pour l'environnement.
- En cas d'inondation par ruissellement, les gens vont se plaindre et voudront être dédommagés : on reprochera à la commune d'avoir délivré le permis.
- Les experts préconisent d'éviter de construire dans un talweg (axe d'écoulement des eaux). Or le projet prévoit 2 habitations dans des talwegs.
- Le potentiel déboisement des jardins ne ferait qu'aggraver le risque de ruissellement et de coulées de boue.

3. Avis

La Commission,

Vu la demande de certificat d'urbanisme n° 2 introduite par la famille DETROUX pour la création d'un lotissement de 10 lots sur un terrain de plus de 2 ha, avec modification de voirie, rue Hilaire Parmentier à Braine-le-Château ;

Vu qu'au plan de secteur, le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural et, pour une petite partie, en zone agricole d'intérêt paysager ;

Vu qu'au schéma de développement communal, le bien est situé en zone d'habitat à faible densité ; qu'il y est également repris dans un "Périmètre moins propice à l'urbanisation" et comme "Zone à reconversion forestière" ;

Vu qu'au guide communal d'urbanisme, le bien est situé dans une aire différenciée de bâti discontinu ;

Vu que le bien n'est pas situé en zone inondable ; que, néanmoins, dans son rapport du 08/04/2011 sur les coulées boueuses, la Cellule GISER a identifié un point noir en amont du projet ;

Vu qu'au PASH, le bien est situé en zone d'assainissement autonome ;

Vu qu'à ce jour, l'enquête publique a suscité l'introduction d'une lettre individuelle de réclamation dénonçant :

- un risque de déboisement important et d'aggravation du ruissellement ;
- l'étroitesse et le mauvais état de la rue Hilaire Parmentier, rendant irréaliste l'augmentation du trafic sur ce type de voirie ;
- la destruction complète du côté champêtre du vallon à cet endroit ;

Considérant que les options du schéma de développement communal relatives à ce site traduisent clairement une volonté d'éviter l'urbanisation de celui-ci ; que la conversion de ce site, à terme, en zone forestière, telle que proposée par le schéma de développement communal, est effectivement souhaitable ;

Considérant que l'existence d'une servitude d'accès à l'habitation présente sur le bien (n° 44) doit être confirmée avant toute décision sur l'urbanisation du terrain ; qu'à défaut, le projet doit permettre un tel accès en pleine propriété ;

Considérant que la gestion des eaux posera problème (présence d'un point noir pour les coulées de boue, impact du déboisement, difficultés d'infiltration, constructions dans les talwegs) et que le dossier n'y apporte pas de réponses ;

Considérant que la rue Hilaire Parmentier n'est déjà pas adaptée au trafic actuel ; que l'apport de 20 à 30 véhicules supplémentaires aggravera la situation ; que les aménagements de voirie prévus devant le terrain ne compenseront pas l'impact négatif du projet sur le reste de la rue ;

Considérant que les travaux d'aménagement de la voirie et les chantiers de construction des habitations perturberont fortement la circulation dans la rue sur une période assez longue ; que le dossier ne comporte aucune étude relative à ce problème ni aucune solution ;

Considérant que le projet détruira un patrimoine paysager de qualité ;

Considérant que l'impact environnemental du projet sera particulièrement négatif, dans la mesure où le terrain concerné constitue une liaison privilégiée entre une zone agricole et une zone forestière (Natura 2000), sachant que le PCDN a inscrit ce site comme "Zone de développement" (couloir potentiel de liaison ou zone tampon) ;

Par 8 voix pour, 0 voix contre et 1 abstention,

ÉMET UN AVIS DÉFAVORABLE sur la demande de certificat d'urbanisme n° 2.

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 la S.A. MONSEU RECYCLING pour le réaménagement du site "La Filature" en surfaces commerciales.
Le recours au Conseil d'État (requête en annulation) introduit le 19 juillet 2017 est toujours pendant.
2. Demande de permis d'urbanisation introduite par la S.A. VLASIMMO, rue Jean Theys.
Le Collège est toujours dans l'attente des justificatifs que la S.A. VLASIMMO a annoncé vouloir introduire pour étayer sa contestation des charges qui lui sont imposées.
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.

Les demandeurs ont introduit un décompte pour demander une révision à la baisse des charges décidées par le Collège. Ce décompte est en cours d'analyse par le service technique communal.

4. 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.

Le Collège est dans l'attente des plans modifiés que le demandeur a été invité à introduire pour satisfaire aux conditions suivantes :

- *suppression de l'étage du volume secondaire arrière ;*
- *suppression du balcon et de l'escalier extérieur attenants à ce volume secondaire ;*
- *pose d'un matériau de parement sur le rez-de-chaussée de ce volume secondaire.*

5. 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.

Le Collège a reçu l'avis de la Zone de secours qui indique que la cour intérieure n'a pas les dimensions conformes. Le demandeur va être invité à modifier ses plans.

6. 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.

Le 24 octobre 2017, le demandeur a introduit des plans modificatifs afin de satisfaire à l'imposition de la Zone de secours du Brabant wallon d'aménager une zone de retournement pour les véhicules de secours.

En séance du 27 octobre 2017, le Collège a émis un avis favorable sur la demande, aux conditions suivantes:

- *se conformer à l'avis de la zone de secours ;*
- *se conformer à l'avis de la CCATM, à savoir :*
 - *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 présentée au Collège avant toute domiciliation dans les nouveaux logements ;*
- *installer toute éventuelle barrière mobile à la limite entre le domaine public et la propriété privée, soit au bout du chemin d'accès public, à proximité immédiate du bâtiment.*

Le dossier a été transmis, pour avis, au Fonctionnaire délégué.

Divers

Jean-Werner de BUEGER s'inquiète d'arbres (saules ?) qui poussent dans des gabions le long du ruisseau de l'Ermitage, entre la rue de la Grande Bruyère et la rue du Chapitre.

Selon certains membres, il s'agirait sans doute plutôt d'aulnes dont la présence ne pose pas de problème le long des ruisseaux.

Cependant, si les racines de ces arbres risquent de détruire les gabions, il faudrait peut-être prévoir une taille régulière pour les maintenir en taillis.

Il est demandé à Jean-Werner de BUEGER de réaliser un reportage photographique pour la prochaine réunion, de façon à avoir une meilleure idée du problème.

Prochaine réunion : le mardi 12 décembre 2017 à 19h00

Le président clôture la séance à 20h56.