

COMMISSION CONSULTATIVE COMMUNALE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE MOBILITÉ
PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION DU 12 DÉCEMBRE 2017

Présents : M. Jean-Louis DE WALS	Président
Mme Patricia PIRON , MM. Gérard PASTELEUR , Jean-Paul DELPORTE , Yvan VANDER MEEREN , Jean-Claude DENIS , Mme Anne COURTOY , M. Claude PARLIER	Effectifs
M. Stéphane DEKEIRSSCHIETER , Mme Dominique FINNÉ ,	Suppléants votant
M. Etienne DUQUENNE , Mme Myriam WETS , M. Guy PILATE	Suppléants
M. Pierre MILLECAMPS	Conseiller en aménagement du territoire et urbanisme - Secrétaire
Mme Audrey THIRION	Conseillère en aménagement du territoire et urbanisme - Co-Secrétaire
Excusés : Mme Annick BUELINCKX , MM. Luc BERNARD (effectif suppléé par M. Stéphane DEKEIRSSCHIETER), Jean-Werner de BUEGER , Amaury de PATOUL (effectif non suppléé), Mme Candice DEBRUYNE (effectif suppléé par Mme Dominique FINNÉ), M. Stéphane LACROIX	
Absents : MM. Rudi HANNON (effectif non suppléé), Guillaume THIRY , Pasqual RIMEAU (effectif non suppléé), Mme Salomé MAHY , M. Vincent PEETROONS , Mme Véronique LAKAIE	

Le président ouvre la séance à 19h03.

Intervention du Président.

Un membre non présent lors de la séance précédente a fait parvenir une remarque sur le PV de cette séance. Le président pose la question de savoir si cette remarque doit être actée à ce PV.

- On ne peut pas rouvrir le débat : si quelqu'un est absent, il doit transmettre ses remarques par écrit avant la séance.
- Ici, il s'agit de vouloir rectifier une affirmation erronée formulée pendant la discussion et actée au PV.
- Alors, on peut l'acter au présent PV, dans le point "Divers".

Le Président lit la remarque de Patricia **PIRON** (voir "Divers" en fin de PV).

Tout le monde ne partage pas le point de vue de Patricia **PIRON** mais le débat n'est pas rouvert.

1^{er} objet : Approbation du procès-verbal de la séance du 14 novembre 2017.

Le procès-verbal de la séance du 14 novembre 2017 est approuvé.

2^{ème} objet : Demande de certificat d'urbanisme n° 2 introduite par Monsieur Jules **WINCKEL pour la construction de deux habitations unifamiliales sur des parcelles sises rue de Nivelles (entre les numéros 204 et 208) à Braine-le-Château : avis.**

1. Présentation

La demande vise à confirmer la possibilité de construire des habitations unifamiliales sur deux parcelles déjà reprises distinctement au cadastre.

Ces deux parcelles sont situées le long de la rue de Nivelles, en zone agricole.

Il reste une troisième parcelle vierge à droite de celles-ci mais elle n'est pas visée par la demande (elle appartient à un autre membre de la famille du demandeur).

Les terrains étant situés dans une zone non urbanisable du plan de secteur, ils sont d'office soumis au régime d'assainissement autonome. Il existe cependant un égout public en voirie auquel les habitations pourraient être raccordées.

Contexte :

- Les terrains sont situés en zone agricole.
- Le projet n'est pas situé en zone inondable.
- Le projet n'est pas situé à proximité d'un site Natura 2000.

SDC :

Le schéma de développement communal n'a pas défini de densité pour les zones non urbanisables du plan de secteur.

Pour la zone agricole, le SDC a retenu l'option suivante :

"Préserver les étendues agricoles (destinées à l'agriculture au sens général du terme) et le caractère champêtre de la commune."

Il reprend également la recommandation suivante :

"[...] en cas de nouvelles constructions, celles-ci devront être de type groupé et devront respecter la ligne de crête. Il est recommandé d'éviter une implantation au sein d'un paysage ouvert. Dans le cas contraire, les constructions devront être réalisées à proximité de bosquets d'arbres existants ou intégrées au paysage au moyen de plantations adéquates."

Le projet n'est pas situé dans le champ de vision d'un point de vue remarquable répertorié au SDC.

GCU :

Le bien est repris en aire différenciée des bâtiments ruraux (aire non destinée à l'urbanisation). Il y est précisé : "En cas de construction, transformation ou agrandissement d'une habitation non liée à une exploitation agricole, il convient de se référer à « A4. AIRE DIFFÉRENCIÉE DE BÂTI DISCONTINU »".

Enquête publique :

La demande est soumise à enquête publique pour la raison suivante (application de l'article D.IV.6 du CoDT) : dérogation aux prescriptions du plan de secteur (création de 2 terrains à bâtir en zone agricole). Cette enquête débute ce jour (12 décembre 2017) et elle se clôturera le 5 janvier 2018.

Avis extérieurs :

Le dossier est soumis aux avis suivants :

- Avis obligatoires : - Direction du développement rural
- Direction des routes du Brabant wallon
- CCATM
- Avis facultatifs : - ORES
- SWDE

Antécédents :

Une demande similaire avait été introduite le 16 septembre 2014.

Elle a fait l'objet :

- d'un avis défavorable de la CCATM en séance du 18 novembre 2014 ;
- d'un certificat d'urbanisme n° 2 reprenant les avis défavorables du Collège et du Fonctionnaire délégué.

La demande est réintroduite par le propriétaire parce que le CoDT permet désormais de déposer un recours auprès du gouvernement wallon contre un certificat d'urbanisme n° 2 défavorable.

L'article invoqué par le demandeur ("clause de remplissage" : article D.IV.9 du CoDT) est, à quelques détails près, pareil à l'article 112 qui prévalait dans le CWATUP.

Le secrétaire fait lecture :

- de l'avis émis par la CCATM sur la demande de CU2 précédente :

"[...]

Considérant qu'il faut protéger les zones agricoles exploitées et exploitables;

Considérant que la vue dégagée sur la ferme est intéressante et mérite d'être préservée;

Considérant que l'urbanisation des terrains concernés est contraire à la volonté communale de préserver le caractère rural de Braine-le-Château;

Considérant qu'il y a lieu de rester cohérent par rapport à la volonté régionale de densifier prioritairement les centres des villages;

Considérant qu'il faut éviter de créer des précédents;

Considérant que le projet n'est pas opportun à cet endroit;

Après en avoir débattu;

Par 12 voix pour et 1 abstention [...],

Émet un avis défavorable sur la demande."

- du certificat d'urbanisme n° 2 défavorable délivré le 27 février 2015 :

- Avis du Collège communal :

"[...]

Considérant que les habitations existantes à prendre en compte pour l'application de l'article 112 du CWATUPE doivent être situées à front de voirie; que celles-ci sont distantes de la rue de Nivelles d'environ 17,00 mètres pour l'une et de 18,75 mètres pour l'autre, ce qui ne constitue pas à proprement parler une implantation à front de voirie; qu'à tout le moins l'entre-distance maximale de 100 mètres doit pouvoir être respectée au niveau des façades avant des habitations concernées; que cette entre-distance est largement supérieure à 100 mètres (environ 120 mètres); que les conditions énoncées à l'article 112 du CWATUPE ne sont donc pas remplies;

Considérant que les parcelles visées par la demande sont encore affectées à l'agriculture;

Considérant que le paysage ouvert de cette zone mérite d'être préservé;

À l'unanimité,

ÉMET UN AVIS DÉFAVORABLE sur cette demande."

- Avis du Fonctionnaire délégué :

"Vu les motivations développées par la Commission consultative d'aménagement du territoire et de mobilité et par le Collège communal dans sa délibération du 19/12/2014;

Considérant que ces motivations sont pertinentes;

AVIS DÉFAVORABLE."

2. Discussion

- Le dossier de la demande minimise l'importance paysagère de la ferme en la disant seulement visible à travers une petite trouée entre les arbres !
- Cette ferme doit rester dans un environnement dégagé pour préserver sa visibilité exceptionnelle.
- Le projet n'a pas changé, il n'y a pas de raison de modifier la position de la CCATM.
- Les arguments émis par la CCATM dans son avis précédent restent pertinents.
- On peut ajouter qu'un changement d'affectation doit apporter un plus à la collectivité, or ce n'est pas le cas

ici.

- Si ces deux terrains sont construits, cela entraînera la construction d'autres habitations.
- Avec la construction de tous les terrains à front de chaussée, on enclaverait les prairies arrière.
- L'avis du Collège est clair et pertinent par rapport au calcul des 100 mètres à front de rue et pas à l'arrière des constructions.
- Si le Ministre émet un avis favorable sur recours, est-ce que le Collège sera obligé de s'y conformer ?
 - Réponse du secrétaire : Le CoDT ne le précise pas. Mais, a priori, comme un certificat d'urbanisme n° 2 favorable donne au demandeur la garantie d'obtenir un permis dans les 2 ans, le Collège devrait suivre l'avis du Ministre.
- Comment la maison au n° 204 a-t-elle pu être construite en zone agricole ?
 - Réponse du secrétaire : Sa construction remonte à 1968, soit bien avant le plan de secteur (1981).

3. Avis

La Commission,

Vu la demande de certificat d'urbanisme n° 2 introduite par Monsieur Jules WINCKEL pour la construction de deux habitations unifamiliales sur des parcelles sises rue de Nivelles (entre les numéros 204 et 208) à Braine-le-Château ;

Vu la situation du bien en zone agricole ;

Vu que l'enquête publique est en cours et qu'elle n'a suscité aucune remarque à ce jour ;

Considérant que la présente demande est la même que celle introduite en 2014, qui avait fait l'objet d'un avis défavorable du Collège communal et du Fonctionnaire délégué ;

Revu son avis défavorable émis le 18 novembre 2014 sur la demande précédente ;

Considérant qu'aucun élément nouveau ne justifie un changement de position par rapport à ce projet ;

Considérant que l'urbanisation de ces terrains situés en zone agricole n'apporte aucune plus-value pour la collectivité ;

Considérant que les constructions entre lesquelles s'implante le projet ne peuvent être considérées comme étant à front de voirie, vu leur implantation à plus de 15,00 mètres de la voirie ;

Considérant, en outre, que la distance qui sépare ces constructions au droit de leurs façades avant est largement supérieure à 100 mètres ;

Considérant qu'il faut protéger les zones agricoles exploitées et exploitables ;

Considérant que la vue dégagée sur la ferme est intéressante et mérite d'être préservée ;

Considérant que l'urbanisation des terrains concernés est contraire à la volonté communale de préserver le caractère rural de Braine-le-Château ;

Considérant qu'il y a lieu de rester cohérent par rapport à la volonté régionale de densifier prioritairement les centres des villages ;

Considérant qu'il faut éviter de créer des précédents ;

Considérant que le projet n'est pas opportun à cet endroit ;

Après en avoir délibéré,

À l'unanimité,

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

3^{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.
Ce décompte introduit par les demandeurs afin d'obtenir une réduction des charges d'urbanisme est toujours 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 toujours dans l'attente des plans modifiés que le demandeur a été invité à introduire pour se conformer aux exigences du Collège et du Fonctionnaire délégué.

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.
En séance du 1^{er} décembre 2017, le Collège a émis un avis favorable sous réserve :
 - de supprimer la petite piste extérieure présente à l'entrée de la propriété et d'aménager dans cette zone un parking d'au moins 20 places en matériel perméable.
 - de supprimer les emplacements de stationnement existants dans la cour intérieure afin de libérer le passage vers la nouvelle piste pour les véhicules de la Zone de secours.
 - d'abattre les arbres empêchant le passage des véhicules de la Zone de secours vers la nouvelle piste.
 - de planter un écran végétal en élevation latérale gauche du hangar afin d'améliorer la vue depuis la zone d'habitat.
 - d'introduire, avant la délivrance du permis d'urbanisme, les plans modifi es en conséquence, sachant que l'avis de la Zone de secours sera à nouveau sollicit e pour approbation sur les modifications apportées aux aménagements extérieurs.
 - d'introduire, avant la délivrance du permis d'urbanisme, les déclarations environnementales de classe 3 relatives à la détention d'équidés et à l'exploitation de pistes d' quitation.
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.
Suite à son avis favorable conditionnel émis en séance du 27 octobre 2017, le Collège est dans l'attente de l'avis du Fonctionnaire d el egu e.
7. Demande de permis d'urbanisme introduite par le Service public de Wallonie 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   Braine-le-Château.
Le Collège devrait remettre son avis lors de sa prochaine séance et le transmettre, pour décision, au Fonctionnaire d el egu e, accompagn e des résultats de l'enquête publique et de l'avis de la CCATM.
8. 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   Wauthier-Braine.
L'enquête publique a donn e lieu à l'introduction de 149 lettres individuelles de réclamations (dont 138 lettres-type). Comme le prévoir le "décret voirie", une réunion de concertation doit être organisée dans les 10 jours de la clôture d'enquête. Cette réunion se tiendra ce samedi 16 décembre 2017. Le Collège a reçu les avis du Département de la Nature et des Forêts (favorable conditionnel) et de la Cellule GISER (défavorable) et les impositions de VOO (extension du réseau) et de l'IECBW (extension du réseau sur 450m).

Divers

1. Remarque formulée par Patricia PIRON suite à la lecture du PV de la séance du 14 novembre 2017 :
"[...] je ne peux m'empêcher de réagir à la remarque "Si Braine-l'Alleud n'avait pas am enag e un étang de loisirs plutôt que la ZIT (zone d'immersion temporaire) prévue, celle-ci ne serait peut-être pas nécessaire !" Cette allégation est en effet fautive. Le plan d'eau du Paradis est avant tout une ZIT qui retient 100.000 m³ d'eau. Son aménagement en zone de loisirs ne change en rien sa destination première, la lutte contre les inondations, et n'influence en rien la capacité de la ZIT."
2. Une annonce de projet est en cours pour une demande de permis d'urbanisme introduite par la S.p.r.l. MAISONS BAIJOT pour la construction d'une habitation rue de Mont Saint-Pont 149/A. Il y a 7 écarts au guide communal d'urbanisme, c'est beaucoup ! Quelle est l'attitude du Collège par rapport à une telle demande ? N'y a-t-il pas un maximum au nombre d'écarts que l'on peut demander ?
 - Réponse du secrétaire : Un demandeur peut demander autant d'écarts qu'il le souhaite. Il est évident qu'on demande toujours d'en limiter le nombre quand on a un contact préalable avec le demandeur ou son architecte. Ici, il n'y a eu aucun contact préalable mais un premier permis a déjà été refus e. Il faut reconn aitre que le terrain est difficile (forte pente) et qu'il sera difficile d'éviter tout écart.
3. Le Président indique que le groupe de travail "sécurité de la mobilité douce" s'est réuni une première fois.

Prochaine réunion : non pr ecis e

Le président clôture la séance à 19h46.