

COMMISSION CONSULTATIVE COMMUNALE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE MOBILITÉ
PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION DU 13 MARS 2018

Présents : M. Jean-Louis DE WALS	Président
MM. Gérard PASTELEUR (à partir de 19h38), Luc BERNARD , Jean-Paul DELPORTE , Yvan VANDER MEEREN , Jean-Claude DENIS , Mme Anne COURTOY ,	Effectifs
M. Vincent PEETROONS (à partir de 19h28), Mme Dominique FINNÉ , M. Guy PILATE	Suppléants votant
MM. Etienne DUQUENNE , Stéphane DEKEIRSSCHIETER , Mme Myriam WETS ,	Suppléants
M. Pierre MILLECAMPS	Conseiller en aménagement du territoire et urbanisme - Secrétaire
Mme Mireille LOFFET	Agent communal - Rapporteuse
Excusés : M. Rudi HANNON (effectif non suppléé), Mmes Patricia PIRON (effectif non suppléé), Candice DEBRUYNE (effectif suppléé par Mme Dominique FINNÉ), MM. Claude PARLIER (effectif suppléé par M. Guy PILATE), Stéphane LACROIX , Mme Audrey THIRION	
Absents : Mme Annick BUELINCKX , MM. Guillaume THIRY , Pasqual RIMEAU (effectif non suppléé), Jean-Werner de BUEGER , Mme Véronique LAKAIE	
Démissionnaires : Mme Salomé MAHY , M. Amaury de PATOUL (effectif suppléé par M. Vincent PEETROONS)	

Le président ouvre la séance à 19h07.

1^{er} objet : Approbation du procès-verbal de la séance du 12 décembre 2017.

Le procès-verbal de la séance du 12 décembre 2017 est approuvé.

2^{ème} objet : Démission de Monsieur Amaury de PATOUL, membre effectif. Réattribution du poste vacant : décision.

Le Président informe la Commission de la démission de M. Amaury de PATOUL.

Par conséquent, ce poste d'effectif est à pourvoir.

M. Vincent PEETROONS, actuel suppléant de M. Amaury de PATOUL, pourrait le remplacer.

En son absence, il est décidé de reporter ce point à plus tard.

3^{ème} objet : Études d'incidences dans les communes voisines.

Tubize : Réaménagement du site DUFERCO

La réunion d'information préalable se tiendra le jeudi 22 mars au Centre culturel de Tubize. Le projet sera cependant présenté aux Collèges et aux CCATM d'Iltre et de Braine-le-Château le mercredi 21 mars à la maison communale de Braine-le-Château. Il y aura ensuite une séance de questions-réponses, mais pas de débat.

Il est décidé de prévoir une réunion de la Commission juste après cette séance pour décider des remarques à transmettre dans le cadre de l'étude d'incidences.

Le Président demande au Secrétaire d'en informer la CCATM d'Iltre pour que ses membres ne s'attardent pas après la séance d'information.

Braine-l'Alleud : Voirie de liaison entre le centre-ville et la chaussée de Tubize

La réunion d'information préalable se tiendra le mardi 27 mars à l'Hôtel communal de Braine-l'Alleud. Aucune séance d'information n'est prévue pour la CCATM de Braine-le-Château.

4^{ème} objet : Demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur et Madame Roland DUPONT-CARRYN pour la régularisation de la démolition d'une habitation unifamiliale et la reconstruction d'une habitation unifamiliale et de boxes pour chevaux, rue des Dègues 9 à Braine-le-Château : avis.

1. Présentation

Le projet vise à reconstruire une habitation unifamiliale, après démolition, avec adjonction de boxes pour chevaux.

Antécédents :

- 24 novembre 2010 : Permis d'urbanisme portant sur l'agrandissement de l'habitation. Ce projet prévoit la démolition d'annexes vétustes et la reconstruction, à leur place, d'une extension de l'habitation ainsi que la construction d'un box pour cheval à l'arrière du garage, côté gauche de la parcelle.

- 11 avril 2013 : Permis d'urbanisme portant sur la transformation et l'extension de l'habitation. Cette demande modifie le permis délivré sur 3 points :
 - réorganisation intérieure du logement avec suppression du petit volume secondaire latéral et profondeur de construction plus importante d'un mètre ;
 - réduction de la profondeur du garage ;
 - déplacement du box à droite de l'habitation, avec ajout d'une sellerie et d'un porche fermé à rue.
- 18 juillet 2014 : Permis d'urbanisme portant sur la transformation et l'extension de l'habitation. Cette demande modifie le permis précédent sur 2 points :
 - rallongement du garage ;
 - isolation du pignon droit de l'habitation avec pose d'une brique de parement.
 C'est ce permis qui a commencé à être mis en œuvre : indication d'implantation faite le 27 mai 2015.
- La présente demande fait suite à une volonté des demandeurs d'agrandir les boxes pour chevaux. Après avoir constaté que l'ancienne habitation avait été complètement démolie, il leur a été demandé de justifier et de régulariser la démolition et de modifier le projet pour le rendre plus conforme au guide communal d'urbanisme et architecturalement plus cohérent. Les modifications suivantes sont apportées :
 - agrandissement des boxes pour chevaux ;
 - modification du volume du garage, avec élément de liaison entre celui-ci et l'habitation ;
 - alignement des gouttières du volume principal.

Contexte :

- Le terrain est situé en zone agricole (ce qui justifie la concertation obligatoire de la CCATM).
- 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 non urbanisable (zone agricole).

GCU :

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

Égouttage :

La voirie est équipée d'un égout. Le projet prévoit le raccordement des eaux usées à cet égout public et la dispersion des eaux pluviales sur la parcelle..

Enquête publique :

La demande est soumise à enquête publique du 5 au 20 mars 2018 pour dérogation au plan de secteur et écarts au guide communal d'urbanisme (voir avis d'enquête).

Avis extérieurs :

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

- Direction du développement rural (en attente)
- CCATM (en attente)

2. Discussion

- C'est étonnant de voir le nombre de permis introduits. C'est comme si les demandeurs essayaient d'obtenir petit à petit ce qu'ils veulent.
- Le projet prévoit des boxes pour chevaux mais rien pour la gestion du fumier. Or il y a des normes à respecter, sinon il y a un risque de pollution.

 19h28 - M. Vincent PEETROONS entre en séance.

► Aménagement (est-ce le bon projet au bon endroit ?) :

- Ça n'est pas si évident.
- La voirie est trop étroite pour se croiser. De plus, la vue est superbe à cet endroit.
- On part d'une maison existante en zone agricole, donc oui, c'est acceptable. Des boxes pour chevaux dans cette zone, ce n'est pas anormal.
- Vu la taille du projet, il y aurait possibilité d'aménager 2 logements, en rendant les boxes habitables.
- On ne peut pas faire de procès d'intention.
- Pourquoi de si grands boxes ?
- Il n'y a pas de fenil à foin et à paille !
- Apparemment, il n'y a qu'environ 87 ares de pâtures. C'est trop peu pour 3 chevaux, il faut compter 1 hectare par cheval. Donc, 1 box, ça irait, mais 3, c'est trop !
- Le dossier devrait contenir des informations sur un éventuel contrat de location de pâtures supplémentaires qui soient suffisantes pour les 3 chevaux.
- Les demandeurs ne sont pas fermiers ; ils ne feront donc pas de l'agriculture.
- Ne faut-il pas un permis d'environnement pour la détention des chevaux ?

Réponse du Secrétaire : En zone agricole et à moins de 125 mètres d'autres habitations, il ne faut pas de permis d'environnement mais bien introduire une déclaration de classe 3 pour la détention de 2 à 150 chevaux. Il y a donc des conditions intégrales à respecter,

notamment pour la gestion des effluents.

- On pourrait conclure que le projet est au bon endroit mais qu'il y a trop de boxes.
- ▶ Aspects urbanistiques :
 - C'est trop construit à rue, l'ensemble est trop massif. Les boxes sont trop hauts et le tout crée une sensation d'étouffement.
 - C'est un projet maximaliste.
 - Le 3^{ème} box est trop grand.
 - Le porche n'est pas indispensable. Il faudrait le supprimer et coller les boxes à la maison.
 - Ce serait mieux d'implanter les boxes perpendiculairement à la rue pour garder une ouverture paysagère. Dans ce cas, la construction pourrait être plus profonde.
 - Ce n'est pas une bonne idée d'inciter à construire trop profond.
 - Rendre le porche ouvert (remplacer la porte pleine par une barrière) allègerait le projet et donnerait de la transparence.
 - La grille pourrait être placée en recul par rapport à la façade avant pour permettre un meilleur rayon de braquage.
 - Ce n'est pas à la Commission de proposer des solutions architecturales.
- ▶ Aspect architectural :
 - La simplification du volume principal est un mieux.
 - Le gabarit de l'habitation est bon.
 - C'est une belle brique.
 - La grande terrasse à l'étage est acceptable : elle est à l'arrière et il n'y a pas de vis-à-vis.

19h38 - M. Gérard PASTELEUR entre en séance.

- ▶ Mobilité :
 - La voirie n'est pas adaptée : elle est étroite et il n'y a pas de zone de croisement.
 - Les camions ne pourront pas manœuvrer (pour l'enlèvement du fumier, notamment).
 - Il y a 2 places de parking extérieures, donc les prescriptions du guide communal d'urbanisme sont respectées sur ce point.
 - En éloignant les boxes de la rue, on aurait plus de recul, ce qui permettrait de résoudre le problème du rayon de braquage des camions et d'aménager une zone de croisement (mais pas une zone de parking). On pourrait aussi envisager que l'entrée des camions se fasse latéralement, à droite des boxes. Ainsi, le projet serait allégé.
 - En implantant les boxes perpendiculairement à la rue, on aurait une cour intérieure pour les vans.
 - Ça ne résoudrait pas la question du rayon de braquage.
 - Il faut protéger le sentier à l'arrière de la parcelle (sentier n°101).
- ▶ Pollution/Environnement :
 - Il faut faire préciser :
 - où se fera le stockage de la paille et du foin ;
 - où et comment le fumier sera stocké et évacué et comment le lisier sera récolté.
 - Ce serait bien d'imposer la plantation de quelques arbres à haute tige pour atténuer l'impact du bâtiment, vu de l'arrière.
- ▶ Récolte des eaux :
 - Ne faudrait-il pas une citerne supplémentaire ?
 - Non, 2 x 10.000 litres, c'est suffisant.
 - La cour intérieure, en pavés de béton, ne sera pas perméable. Il ne faut pas qu'elle serve au stockage du fumier.
 - Ce sera un espace pour les manœuvres des vans ou pour soigner les chevaux.
 - Le lisier ne pourra pas être déversé dans l'égout public.

3. Avis

La Commission communale consultative d'aménagement du territoire et de mobilité,

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur et Madame Roland DUPONT-CARRYN pour la régularisation de la démolition d'une habitation unifamiliale et la reconstruction d'une habitation unifamiliale et de boxes pour chevaux, rue des Dègues 9 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 le projet présente une très longue façade à rue qui donne un aspect massif à la construction et qui réduit fortement l'ouverture paysagère à cet endroit ;

Considérant que la voirie est étroite et ne permet pas le croisement de véhicules ;

Considérant que les plans de la demande ne renseignent aucun local pour le stockage de la paille et du foin et que le dossier ne donne aucune information sur la gestion des effluents ;

Considérant qu'il y a lieu de garantir la pérennité du sentier communal (n°101) situé en limite arrière de la propriété ;

Considérant que l'impact visuel du projet à partir de la rue d'Hurbize et du sentier susvisé pourrait être atténué par quelques plantations ;

Après en avoir délibéré,

À l'unanimité,

ÉMET UN AVIS FAVORABLE sur la demande de permis d'urbanisme, sous réserve :

- d'implanter les boxes perpendiculairement à la rue ;
- d'installer une grille entre l'habitation et les boxes, pour laisser une vue ouverte à cet endroit ;
- d'aménager une zone de croisement à l'avant de la propriété ;
- de compléter le dossier de la demande avec des informations précises sur :
 - le stockage de la paille et du foin ;
 - la gestion des effluents ;
 - la surface de pâture disponible pour les chevaux ;
- de maintenir et de protéger le sentier n°101 qui passe à l'arrière de la propriété ;
- de planter des arbres à haute tige (minimum 3) à l'arrière du bâtiment, en protégeant leur tronc contre les chevaux.

2^{ème} objet (bis) : Démission de Monsieur Amaury de PATOUL, membre effectif. Réattribution du poste vacant : décision.

M. Vincent PEETROONS, étant maintenant présent, présente sa candidature pour occuper le poste de membre effectif laissé vacant par M. Amaury de PATOUL.

Celle-ci est acceptée par la Commission.

M. Vincent PEETROONS siègera sans suppléant.

Cette modification sera soumise à l'accord du Conseil communal lors de sa prochaine séance. La proposition du Conseil communal sera ensuite transmise au Gouvernement wallon, pour approbation, conformément à l'article 3 du règlement d'ordre intérieur de la CCATM.

Le Secrétaire précise que cette modification ne sera effective que lorsque le gouvernement wallon l'aura approuvée. En attendant, M. Vincent PEETROONS continuera à siéger comme suppléant.

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.

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 a reçu le courrier par lequel la S.A. VLASIMMO conteste les charges qui lui sont imposées et propose notamment une réduction du nombre de places de parking et demande un lot supplémentaire. Le Collège statuera prochainement.

Les membres de la Commission réagissent à ces informations :

- Il n'y a pas de raison de densifier cette zone très verte, directement proche d'un site Natura 2000.
- Il faut maintenir un accès correct au lotissement et que le lotisseur en assume les frais.
- On peut être d'accord pour réduire les frais imposés liés à la voirie mais pas pour permettre un lot de plus.

Après en avoir débattu,

La Commission **DÉCIDE** :

- de confirmer son avis émis en réunion du 13 décembre 2016 ;
- de demander :
 - que le nombre de lots ne soit pas augmenté ;
 - que le nombre de places de parking ne soit pas réduit ;
 - qu'un état des lieux de la route pavée soit réalisé avant et après travaux.

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 réduction des charges d'urbanisme sollicitée par les demandeurs a été refusée par le Collège par décision du 22 décembre 2017. Le permis d'urbanisme a été délivré le 12 janvier 2018.

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 Hélène LUNDQVIST pour la régularisation de diverses installations et la construction d'une nouvelle piste équestre, Bois du Foyau 2/B.
Le 10 janvier 2018, le Fonctionnaire délégué a émis un avis favorable sur la demande, aux conditions suivantes :
- garantir le caractère unifamilial de l'habitation ;
 - supprimer le bow-window ;
 - couvrir le volume salon-bureau avec les mêmes tuiles que le volume principal de l'habitation ;
 - recouvrir toutes les maçonneries et les panneaux de béton d'un couleur identique ;
 - limiter la durée de validité du permis pour la piste, les boxes et les parkings à 20 ans ;
 - respecter les conditions fixées par le Collège dans sa délibération précitée ;
 - ne réaliser aucun remblai pour l'aménagement de la piste extérieure.
- Par courrier du 17 janvier 2018, le Collège a invité la requérante à introduire des plans modifiés sur base de l'avis du Fonctionnaire délégué et tenant compte de l'avis préalable du Collège, à savoir :*
- 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 matériau perméable.
 - 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.
 - abattre les arbres empêchant le passage des véhicules de la Zone de secours vers la nouvelle piste.
 - planter un écran végétal en élévation latérale gauche du hangar afin d'améliorer la vue depuis la zone d'habitat.
- Les nouveaux plans seront renvoyés, pour avis, à la Zone de secours.*
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 l'avis réputé favorable du Fonctionnaire délégué (avis non transmis dans le délai imparti), le Collège a délivré le permis d'urbanisme le 15 décembre 2017.
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 à Braine-le-Château.
Le permis d'urbanisme a été délivré par décision du Fonctionnaire délégué du 19 février 2018, "sous réserve de respecter les conditions émises par le Collège communal, la CCATM et la Direction des Routes".
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 à Wauthier-Braine.
En séance du 31 janvier 2018, le Conseil communal a décidé de refuser la modification de voirie proposée après avoir considéré que le projet devrait être soumis à une étude d'incidences dont les conclusions pourraient induire des options urbanistiques sensiblement différentes. Le Collège pourra rendre son avis à la fin du délai d'affichage de cette décision du Conseil communal (28 mars 2018).
9. 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.
Le certificat d'urbanisme n° 2 a été refusé par décision du Collège du 16 février 2018.

Divers

- M. Stéphane DEKEIRSSCHIETER interroge le Secrétaire sur différentes infractions :
- Travaux réalisés sans permis, chaussée de Tubize 7/C à Wauthier-Braine (BOUL RENOV').
Réponse : Un procès-verbal a bien été dressé mais l'instruction de l'infraction est au point mort.
 - Comblement d'un étang, rue Idès Vanschepdael 70 à Braine-le-Château.
Réponse : Un procès-verbal a bien été dressé avec décision de remise en état. Mais la vérification n'a pas été faite.
 - Chapiteau installé à la Ferme Rose, rue du Bailli 2 à Braine-le-Château.
Réponse: Aucun procès-verbal n'a été dressé.
- M. Stéphane DEKEIRSSCHIETER demande également ce qu'il en est de l'abattage des platanes à l'étang de la rue du Try.
Réponse: Par décision du Fonctionnaire délégué du 5 octobre 2017, le permis a été délivré à la Région

wallonne (DGO1 - Direction des Routes du Brabant wallon), avec obligation de replanter un alignement de platanes après le réaménagement des berges de l'étang.

Prochaine réunion : mercredi 21 mars 2018 à 19h00

Le président clôture la séance à 20h37.