

COMMISSION CONSULTATIVE COMMUNALE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE MOBILITÉ
PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION DU 29 MAI 2018

Présents : M. Jean-Louis DE WALS	Président
MM. Rudi HANNON (à partir de 20h13), Gérard PASTELEUR , Luc BERNARD , Yvan VANDER MEEREN (à partir de 19h28), Jean-Claude DENIS ,	Effectifs
Mme Myriam WETS , MM. Vincent PEETROONS , Guy PILATE	Suppléants votant
M. Stéphane DEKEIRSSCHIETER ,	Suppléant
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 Patricia PIRON (effectif non suppléé), MM. Jean-Paul DELPORTE (effectif suppléé par Mme Myriam WETS), Jean-Werner de BUEGER , Mmes Véronique LAKAIE , Anne COURTOY (effectif non suppléé), Candice DEBRUYNE (effectif non suppléé), Dominique FINNÉ , MM. Claude PARLIER (effectif suppléé par M. Guy PILATE), Stéphane LACROIX	
Absents : Mme Annick BUELINCKX , MM. Pasqual RIMEAU (effectif non suppléé), Etienne DUQUENNE ,	
Démissionnaires : M. Guillaume THIRY , Mme Salomé MAHY , M. Amaury de PATOUL (suppléé par M. Vincent PEETROONS)	

Le président ouvre la séance à 19h08.

1^{er} objet : Approbation du procès-verbal de la séance du 17 avril 2018.

Le procès-verbal de la séance du 17 avril 2018 est approuvé.

2^{ème} objet : Demande de permis unique introduite par la S.P.R.L. AGRI MINON pour l'extension d'une entreprise de travaux agricoles, la construction de deux hangars et l'aménagement des abords, rue Minon 10 à Braine-le-Château : avis.

1. Présentation

Le projet vise à construire deux hangars à l'arrière des bâtiments existants, pour du stockage de matériel et de paille.

Ces hangars seront partiellement enterrés et la zone de manœuvre bétonnée sera prolongée jusqu'à ceux-ci.

Les terres de déblais seront pour partie étendues aux abords des constructions et pour partie évacuées.

Le permis unique est justifié par l'ajout d'une citerne à mazout de 10.000 litres qui porte la capacité totale à 30.000 litres (classe 2 à partir de 25.000 litres).

Antécédents :

- Permis d'exploiter du 18/06/1997 (exploitation d'une entreprise de travaux agricoles) - délai de validité : 18/06/2027.
- Permis de bâtir PB-84/18 du 02/05/1984 (construction d'un hangar agricole).
- Permis d'urbanisme PUR-1999/075 du 05/01/2000 (extension de hangars agricoles).
- Permis d'urbanisme PUR-2007/121 du 09/07/2008 (construction d'un hangar pour une entreprise agricole et modification sensible du relief du sol).
- Permis d'urbanisme PUR-2012/089 du 04/01/2013 (reconstruction d'un hangar en bâtiment plurifonctionnel [entreposage de matériel agricole, locaux de l'entreprise et logement du co-exploitant]).
- Permis d'urbanisme PUR-2015/066 du 30/10/2015 (démolition et reconstruction de volumes secondaires).

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.

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 :

Le bien est situé en zone d'assainissement collectif.

Enquête publique :

La demande est soumise à enquête publique du 15 mai au 4 juin 2018 pour dérogation au plan de

page 1 / 6

secteur.

Avis extérieurs :

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

- DGO3 - Direction du Développement rural.
- DGO3 - Département de la Police et des Contrôles.
- DGO3 - Département du Sol et des Déchets - Direction de la protection des sols.
- DGO3 - Département du Sol et des Déchets - Direction de la politique des déchets.
- Zone de Secours du Brabant wallon.
- OTAN.
- CCATM.

2. Discussion

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

- Comme l'activité existe déjà, l'extension demandée est acceptable puisqu'elle est nécessaire à la pérennité de l'entreprise.
- C'est de l'agro-industrie qui n'a pas sa place en zone agricole.
- Ce n'est peut-être pas une activité agricole mais c'est quand même une entreprise de soutien à l'agriculture. Beaucoup d'agriculteurs n'ont pas les moyens de se payer ce gros matériel. La présence de cette activité ici est très utile pour tous les agriculteurs de la région. Si elle était plus éloignée, le service leur coûterait plus cher.
- C'est un soutien à une certaine forme d'agriculture mais ce n'est pas celle-là qu'il faut soutenir.
- C'est une activité qui n'est pas acceptée en zone industrielle, alors où pourrait-elle s'implanter d'autre ?
- On pourrait accepter le projet en considérant qu'on n'autorisera plus d'extension par la suite.
- Le permis d'exploiter n'est valable que jusqu'en 2027.
- Mais on ne pourra pas empêcher l'introduction d'une nouvelle demande de permis plus tard.
- Si on considère que c'est le bon projet au bon endroit, on s'écarte de la ligne de conduite habituelle de la CCATM : le manège du chemin du Bois Moulin a reçu un avis défavorable parce qu'il est en zone agricole !
- Mais un manège est une activité récréative. Ici, c'est une activité de service aux agriculteurs. Et dans ce projet-là, il y avait aussi la politique du fait accompli.
- Puisque l'entreprise est déjà là, ce serait absurde de l'obliger à se délocaliser. Elle est bien située par rapport aux grands axes routiers.
- Il est pratique de regrouper le parcage, le nettoyage et l'entretien des engins au même endroit.
- L'extension ne gênera personne.
- Il n'y a pas vraiment de nuisance, sauf le charroi pour les 6 maisons de l'entrée de la rue Minon.
- Les habitants de la rue Latérale, de l'autre côté de l'ancienne ligne de chemin de fer, se plaignent du bruit de l'atelier et du compresseur pour le nettoyage.

19h28 - M. Yvan VANDER MEEREN entre en séance.

- Ce n'est sans doute pas le bon projet au bon endroit mais on ne voit pas où l'entreprise pourrait s'implanter ailleurs.

- Dans la région, il y a une entreprise similaire à Ittre et elle est au centre du village !

► Travaux :

- Il y aura 1.125 camions de terre à déplacer. 800 camions évacueront des terres hors du site et l'équivalent de 325 camions sera réutilisé sur place comme remblai sur le champ à gauche de la dalle actuelle.
- Le fait que les hangars soient enterrés minimise leur impact.
- Le talus prévu à front de voirie sur une longueur d'environ 30 mètres va boucher la vue depuis la rue.
- Dans un autre dossier, la CCATM avait demandé de garder des vues ouvertes. Il faudrait rester cohérent.
- Ce remblai a pour but d'éviter l'évacuation totale des terres. C'est une question de coût.
- Il n'est pas normal d'attenter au paysage au seul motif de vouloir faire des économies.
- Il est possible que le plateau créé au-dessus du talus puisse servir au stockage temporaire de machines, voire qu'il soit jour bétonné.
- On pourrait très bien interdire tout remblai et garder le champ tel quel.
- On pourrait aussi demander de remblayer en pente douce depuis le haut du talus actuel (qui est particulièrement laid) en utilisant les terres de surface et en évacuant le reste. Ce serait un bon compromis qui permettrait d'améliorer la qualité du paysage à cet endroit.
- Sinon, on demande de planter le talus existant.
- Mais ce talus ne fait pas partie de cette demande de permis-ci.

► Mobilité :

- L'exploitante a aménagé un remblai en ballast de l'autre côté de la rue Minon, face à son entrée. C'est parce que les machines n'ont pas assez de place sur la rue pour manœuvrer. Or ce remblai est sur le site de l'ancienne voie ferrée. Il faudrait aménager l'entrée du site pour que les machines n'aient pas besoin d'empiéter sur cet accotement pour manœuvrer.
- C'est que la grille d'entrée n'est pas assez large.
- Si le charroi déstabilise la route, c'est à l'exploitante de remédier au problème.
- Mais il ne faudrait pas bétonner l'aire en ballast et encore augmenter ainsi la surface imperméabilisée.

► Gestion des eaux :

- Une décantation est prévue pour les eaux de nettoyage.
- Les eaux de la dalle béton sont-elles récoltées ? Ce n'est pas indiqué sur les plans. Elles semblent couler sur la rue.
- Les eaux de la nouvelle aire en béton doivent être récupérées.
- Il faut que les citernes d'eau de pluie soient dotées d'un tampon suffisant pour éviter un gros coup d'eau dans l'égout public en cas de fortes pluies.
- Il ne faut pas permettre le rejet du trop-plein des citernes dans l'égout alors qu'on impose à des particuliers d'infiltrer sur leur terrain.
- On pourrait prévoir des drains dispersants ou un bassin d'orage à la place du remblai dans le champ qui borde le site.
- Le terrain est trop argileux.
- Actuellement, les eaux percolent dans le sol. C'est que le terrain est suffisamment perméable.
- C'est au demandeur de faire une proposition acceptable.

► Plantations :

- Il faudrait demander la plantation de végétaux pour masquer les façades des hangars.
- Cela atténuerait la vue gâchée à l'arrière des habitations de la rue de Nivelles.
- Depuis le Bois du Foyau, il n'y aura pas d'impact parce que c'est trop loin.
- Il faut imposer la plantation d'une haie vive indigène au moins à front de voirie et à l'Ouest, le long du terrain du CPAS, voire sur les 4 côtés.
- Le talus avant a déjà été planté.

► Énergie :

- Le projet ne prévoit pas la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques. Ne pourrait-on pas le demander ?
- C'est de l'ordre du privé, il n'y a pas de raison de l'imposer.
- Il ne faut pas de permis pour la pose de tels panneaux.

20h13 - M. Rudi HANNON entre en séance.

3. Avis

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

Vu la demande de permis unique introduite par la S.P.R.L. AGRICULTURE MINON pour l'extension d'une entreprise de travaux agricoles, la construction de deux hangars et l'aménagement des abords, rue Minon 10 à Braine-le-Château ;

Vu la situation du bien en zone agricole d'intérêt paysager ;

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

Considérant que l'activité d'entreprise agricole n'est pas conforme à la destination de la zone agricole et qu'elle n'est donc pas pertinente à cet endroit.

Considérant cependant que cette activité est couverte par un permis d'exploiter jusqu'en 2027 et qu'elle a déjà fait l'objet de plusieurs permis d'urbanisme successifs portant sur la construction des hangars existants ; que cette activité est utile pour les agriculteurs de la région ; que les emplacements potentiels pour ce genre d'entreprise sont rares ; qu'il est cohérent de vouloir recentrer l'activité en un seul lieu ;

Considérant qu'une aire en ballast a été aménagée par l'exploitante sur un terrain ne lui appartenant pas de l'autre côté de la voirie pour faciliter les manœuvres de ses véhicules à l'entrée du site ; qu'il y a lieu d'empêcher les machines agricoles d'empiéter sur l'accotement (privatif) de la voirie ;

Considérant que le remblai prévu sur la parcelle B295M3 (champ situé à l'Est de la dalle de béton existante) induira un talus d'une hauteur de 5,00 mètres à front de voirie qui altèrera fortement le paysage à cet endroit ; que ce remblai n'est justifié par aucun souci d'aménagement paysager de qualité ;

Considérant que, malgré qu'il soit prévu d'enterrer partiellement les nouveaux hangars, ceux-ci seront fortement présents dans le paysage ; qu'il y a lieu d'améliorer leur intégration paysagère et celle de

l'ensemble du site par le biais de plantations, à prolonger latéralement (en limite Est) jusqu'à la voirie et, à front de rue, jusqu'à la grille d'entrée ;

Considérant que les eaux pluviales doivent être gérées sur le site plutôt que rejetées à l'égout public ;

Après en avoir délibéré,

Par 7 voix pour et 1 voix contre,

ÉMET UN AVIS FAVORABLE sur la demande de permis unique, aux conditions suivantes :

- la demandeuse prendra toutes les mesures nécessaires pour permettre l'accès des machines agricoles au site sans devoir empiéter sur l'accotement de l'autre côté de la voirie, par exemple en élargissant l'entrée au site ;
- un remblai en pente douce sera réalisé depuis le haut du talus existant en limite Est de la dalle béton actuelle afin de permettre une meilleure intégration paysagère de celui-ci et ce au moyen de terres de surfaces, le reste des terres de déblai devant être évacué ;
- une haie vive constituée d'essences indigènes sera plantée sur tout le pourtour des nouveaux hangars et, en limite Est, jusqu'à la voirie puis le long de la rue Minon jusqu'à la grille d'entrée ;
- la totalité des eaux pluviales des toitures des nouveaux hangars et de la nouvelle dalle béton sera récoltée dans des citernes pourvues d'un tampon dont le trop-plein sera dispersé sur la parcelle via un système adéquat à proposer par la demandeuse.

M. Luc BERNARD justifie son vote "contre" par le fait qu'il ne soutient pas le type d'agriculture que dessert l'entreprise agricole de la demandeuse.

3^{ème} objet : Rapport du représentant de la CCATM sur les deux réunions de projet du 20 avril 2018

Jean-Louis DE WALS fait d'abord remarquer qu'il s'est présenté à ces réunions sans avoir reçu de dossier préalable et qu'il a donc découvert les projets à ce moment-là.

1. Construction groupée de 5 habitations unifamiliales mitoyennes et de 3 habitations unifamiliales isolées, rue Landuyt et sentier des Fiefs à 1440 Braine-le-Château

Le Fonctionnaire délégué a fait des remarques sur le nombre et l'implantation des maisons le long de la rue Landuyt. Il a aussi remis en question le recul de la dernière construction du sentier des Fiefs par rapport à la limite de la ZACC.

Il a été demandé à l'auteur de projet d'améliorer la qualité architecturale des façades des maisons de la rue Landuyt.

Le procès-verbal de la réunion a été dressé par l'architecte du demandeur (comme le prévoit le CoDT). Il est joint en annexe au présent procès-verbal.

2. Réaménagement du site du "moulin Brancart" en un ensemble de logements, commerces et bureaux, rue de Mont Saint-Pont 66 à 1440 Braine-le-Château

Le projet a été fortement critiqué.

Malheureusement, le demandeur n'est pas propriétaire du grand hangar et il n'est donc pas possible de faire un projet global qui permettrait de le démolir pour le remplacer par un bâtiment mieux intégré.

Le Fonctionnaire délégué estime qu'il y a incompatibilité entre les logements et les ateliers et il n'apprécie pas la différence d'expression architecturale entre la cour intérieure et l'arrière de l'aile agrandie (qui fait trop façade d'immeuble à appartements).

Le parking pose un gros problème :

- La Direction des Routes refuse le parking perpendiculaire à la voirie et elle demande de concentrer l'accès à la route régionale en un seul point.
- Il a été demandé de supprimer les parkings dans la cour intérieure et de proposer un nombre suffisant de places de stationnement tenant compte des besoins pour les bureaux et les éventuels commerces.

Le demandeur n'a pas encore transmis le procès-verbal de cette réunion. Mais le CoDT ne fixe aucun délai pour cela...

4^{ème} objet : Désignation du représentant de la CCATM à la réunion de projet prévue le 8 juin portant sur le projet du ROMAN PAÏS de construire 10 habitations, rue de la Scaillée à Wauthier-Braine.

Vu l'absence de Jean-Louis DE WALS à la date prévue, seul Vincent PEETROONS se propose pour représenter la CCATM à cette réunion de projet.

À l'unanimité, la Commission accepte sa candidature.

Le secrétaire lui transmettra les documents utiles pour lui permettre de prendre connaissance du projet avant la réunion.

5^{ème} objet : Décision sur la demande du Président de désigner un(e) suppléant(e) supplémentaire pour présider les réunions de la CCATM.

Le Président signale qu'il sera régulièrement absent dans le courant des prochains mois et qu'il ne pourra donc pas assurer la présidence de toutes les réunions qui devront encore se tenir.

Comme la Vice-Présidente, Patricia PIRON, risque aussi d'être peu disponible, il propose de désigner quelqu'un d'autre pour présider les séances où les deux seraient absents.

Jean-Paul DELPORTE se propose.

À l'unanimité, la Commission accepte sa candidature.

S'il devait également être absent, un(e) Président(e) serait désigné(e) parmi les membres effectifs présents, conformément aux dispositions du règlement d'ordre intérieur.

6^{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.
*La demande précédente a été retirée.
Une nouvelle demande de permis d'urbanisation vient d'être introduite ce 29 mai 2018.*
3. 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 demandeur a choisi un nouvel architecte (Jean-Werner de BUEGER) pour poursuivre la mission d'architecture et introduire les plans modifiés demandés par le Collège.
4. 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.
Par courrier du 17 janvier 2018, le Collège a invité la requérante à introduire des plans modifiés sur base des avis du Fonctionnaire délégué et du Collège, à savoir :
 - *supprimer la petite piste extérieure présente à l'entrée de la propriété et 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.**L'architecte du projet a rencontré le Fonctionnaire délégué le 17 avril 2018 pour discuter des conditions imposées. Le Fonctionnaire délégué n'aurait rien lâché.*
5. 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.
Le Collège devrait rendre son avis très prochainement.
6. 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.
Suite au certificat d'urbanisme n°2 défavorable, le demandeur a introduit un recours auprès du gouvernement wallon en date du 26 mars 2018.
7. 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.
En séance du 13 avril 2018, le Collège a émis un avis favorable sur la demande, sous réserve de compléter, avant la délivrance du permis, le dossier de la demande par une note précisant :
 - *le lieu de stockage de la paille et du foin ;*
 - *les dispositions envisagées pour le stockage et l'évacuation des effluents ;*
 - *la surface de pâture qui sera réellement disponible.*
8. Demande de permis d'urbanisme introduite par la S.C.R.L. ÉCURIE "B" PITTORESQUE en vue de reconstruire un hangar, démolir une annexe, régulariser une piscine et modifier le chemin d'accès et les emplacements de parking, chemin du Bois-Moulin 5 à Wauthier-Braine.
En séance du 25 mai dernier, le Collège a émis un avis favorable sur la demande de permis

d'urbanisme sous réserve d'inviter la demandeuse à solliciter l'introduction de plans modificatifs reprenant :

- *les adaptations requises par l'avis de la Zone de secours du Brabant wallon ;*
- *une proposition d'écran végétal vis-à-vis des propriétés du Bois d'Hautmont ;*
- *la création de 3 zones de croisement (en dehors de l'entrée du site) le long du chemin du Bois-Moulin.*

Divers

- ▶ L'obligation faite à ceux qui ont touché des jetons de présence de déclarer leur mandat est évoquée. Jean-Claude DENIS explique avoir écrit au Ministre BORSU pour dénoncer l'absurdité de la situation. Il souhaiterait que la Commission adresse également un courrier au Gouvernement wallon pour lui faire savoir qu'elle estime aberrant d'imposer une telle démarche aux membres des CCATM pour une aussi modique somme. Vincent PEETROONS dit avoir constaté, le matin même, que le site de la Région wallonne n'était pas encore accessible pour l'introduction de la déclaration. Plusieurs membres affirmant qu'ils ne feraient pas cette déclaration, le Président rappelle qu'elle est obligatoire mais que chacun est libre de faire comme il l'entend.

Prochaine réunion : non précisé

Le président clôture la séance à 21h03.