

COMMISSION CONSULTATIVE COMMUNALE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE MOBILITÉ
PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION DU 4 SEPTEMBRE 2018

Présents : M. Jean-Louis DE WALS	Président
MM. Rudi HANNON (à partir de 20h01), Gérard PASTELEUR , Luc BERNARD , Yvan VANDER MEEREN , Vincent PEETROONS , Jean-Claude DENIS ,	Effectifs
Mme Myriam WETS , Mme Dominique FINNÉ , M. Guy PILATE	Suppléants votant
MM. Etienne DUQUENNE , Stéphane DEKEIRSSCHIETER , Jean-Werner de BUEGER ,	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), M. Jean-Paul DELPORTE (effectif suppléé par Mme Myriam WETS), Mmes Anne COURTOY (effectif non suppléé), Candice DEBRUYNE (effectif suppléé par Mme Dominique FINNÉ), MM. Claude PARLIER (effectif suppléé par M. Guy PILATE), Stéphane LACROIX	
Absents : Mme Annick BUELINCKX , M. Pasqual RIMEAU (effectif non suppléé), Mme Véronique LAKAIE ,	
Démissionnaires : M. Guillaume THIRY , Mme Salomé MAHY , M. Amaury de PATOUL	

Le président ouvre la séance à 19h04.

1^{er} objet : Approbation du procès-verbal de la séance du 29 mai 2018.

Le procès-verbal de la séance du 29 mai 2018 est approuvé.

2^{ème} objet : Demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Mathieu PERDAENS en vue de la rénovation et de l'agrandissement d'une habitation unifamiliale, rue Mathias 50 à Braine-le-Château : avis.

1. Présentation

Le projet vise à transformer et agrandir une habitation vétuste.

Contexte :

- Le terrain est situé en zone d'espaces verts d'intérêt paysager (ce qui justifie la consultation obligatoire de la CCATM).
- Le bâtiment n'est pas situé en zone inondable.
- Le projet se situe à moins de 100 mètres d'un site Natura 2000.

SDC :

Le bien est situé dans une zone non urbanisable (zone d'espaces verts) et de grand intérêt biologique.

GCU :

Le bien est situé dans une aire différenciée à caractère écologique.

Égouttage :

Le bien est situé en zone d'assainissement autonome (aucun égout public prévu).

Enquête publique :

La demande a été soumise à enquête publique du 17 août au 3 septembre 2018 pour dérogation au plan de secteur et écarts au guide communal d'urbanisme.

L'enquête publique n'a suscité aucune réaction.

Avis extérieurs :

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

- DGO3 - Département de la Nature et des Forêts (avis favorable conditionnel émis le 30 août 2018)
- CCATM

2. Discussion

- Il ne faut pas accepter l'étalement des terres de déblai sur le terrain vu le caractère écologique des lieux et la proximité de Natura 2000.
- Par contre, les bonnes terres (de surface) pourraient être récupérées.
- Le rehaussement de l'habitation est raisonnable et ne pose pas de problème.
- La mise en peinture blanche des façades est acceptable.
- Qu'en est-il de l'isolation du bâtiment ?
Réponse du secrétaire : s'agissant d'une transformation, seules les nouvelles parois doivent répondre à des critères de performance énergétique et donc pas l'ensemble de l'habitation.
- Est-ce que le bâtiment est assez solide pour supporter les transformations ? Il n'y a sans doute pas de fondations et que valent les murs contre terre ?

Réponse d'Audrey THIRION : la question a été posée à l'architecte (qui est également ingénieur) : l'étude a bien été faite et il est prévu une structure légère pour l'étage.

- Il faudrait profiter de l'isolation du sol pour renforcer le bâtiment.
- Des plantations sont prévues. Ce n'est pas vraiment souhaitable. Il vaudrait mieux laisser la situation inchangée, de façon naturelle.
- Ce n'est pas un problème que la toiture plate soit non végétalisée. De toute façon, la mousse viendra toute seule, vu le peu d'exposition de l'endroit.
- En végétalisant 8 m² de toiture plate, l'effet de la temporisation sera peu significatif. Par contre, la végétalisation empêche la récupération des eaux de pluie.
- Il n'y a pas de raison de ne pas s'en tenir au guide communal d'urbanisme sur ce point : l'écart n'est pas acceptable s'il n'y pas de contrainte technique qui le justifie.
- Le parking semble trop petit pour 2 voitures.
- Non, il existe déjà et on peut y mettre 2 voitures.

3. Avis

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

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Mathieu PERDAENS en vue de la rénovation et de l'agrandissement d'une habitation unifamiliale, rue Mathias 50 à Braine-le-Château ;

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

Vu que l'enquête publique n'a suscité aucune réaction ;

Considérant que la transformation améliorera sensiblement le bâtiment ;

Considérant que la qualité écologique des lieux et la proximité de Natura 2000 justifient d'éviter tout remblai sur cette petite parcelle ;

Considérant qu'aucune contrainte technique ne justifie l'absence de végétalisation de la toiture plate ;

Après en avoir délibéré,

Par 7 voix pour, 0 voix contre et 1 abstention,

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

- toutes les terres de déblai devront être évacuées du site.
- la toiture plate devra être végétalisée, conformément aux dispositions du guide communal d'urbanisme.

3^{ème} objet : Demande de permis d'urbanisme introduite par l'A.s.b.l. Les Jacinthes en vue de la construction d'un centre de jour pour personnes handicapées mentales, chemin de Colipain 11-13 à Wauthier-Braine : avis.

1. Présentation

Le projet vise à construire un bâtiment de 2 niveaux, à toiture plate, partiellement encastré dans le terrain, pour abriter toutes les fonctions nécessaires à l'accueil de jour de personnes handicapées mentales (salles d'activités, de psychomotricité et de kiné, séjours, cuisine, bureaux, sanitaires).

Le bâtiment s'implantera à l'arrière du centre de vacances.

Contexte :

- Le terrain est situé en zone d'habitat à caractère rural.
- Le bâtiment n'est pas situé en zone inondable.
- Le projet se situe à moins de 100 mètres d'un site Natura 2000.

SDC :

Le bien est situé en zone d'habitat à faible densité (10-15 logements/ha).

GCU :

Le bien est situé en aire de bâti discontinu.

Égouttage :

Le bien est situé en zone d'assainissement autonome (aucun égout public prévu).

Annonce de projet :

La demande est soumise à annonce de projet du 24 août au 17 septembre 2018 pour divers écarts au guide communal d'urbanisme.

Il n'y a aucune réaction à ce jour.

Avis extérieurs :

A priori, le dossier est soumis à l'avis obligatoire des services suivants :

- DGO3 - Département de la Nature et des Forêts
- Zone de Secours du Brabant wallon

En outre, le Fonctionnaire délégué (autorité compétente) a invité le Collège à solliciter l'avis de la CCATM.

2. Discussion

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

- Ça semble trop bâti mais le projet a un intérêt sociétal qui prime sur l'aspect urbanistique : il y a un manque important de tels établissements.
- De plus, il ne s'agit que du développement d'une activité existante.
- La surface bâtie est doublée : c'est peut-être l'opportunité de déménager vers un endroit plus facile d'accès, en réalisant une plus-value intéressante sur la vente de la parcelle.
- Rester sur ce site permet de maîtriser la croissance de l'institution et de la maintenir dans un caractère familial. Un trop grand développement lui ferait perdre une échelle humaine.
- Avec la construction prévue, on atteindra l'occupation maximale sur ce site.
- Il s'agit d'une activité calme dans un endroit paisible.
- La proximité du bois est positive pour cette fonction.
- Il vaut mieux ça qu'un lotissement à la place.

► Architecture :

- D'accord pour le toit plat : c'est plus discret qu'une toiture à versants.
- Ce serait bien d'égayer un peu les façades, en y intégrant un peu de bois, par exemple, vu le contexte boisé.

► Mobilité :

- En comparaison avec les Ateliers de Colipain qui ne sont pas très loin, les problèmes de mobilité sont très limités ici.
- C'est aussi parce que le centre fait également du ramassage.
- L'accès et le croisement sont difficiles dans cette rue.
- Ça pourrait être utile de prévoir une zone de croisement.
- La future entrée sera suffisamment large pour servir de zone de croisement.

► Plantations :

- D'après le guide communal d'urbanisme, il faudrait imposer la plantation d'un arbre par 10 places de parking.
- Le terrain est déjà tellement arboré que ce n'est pas nécessaire dans ce cas-ci. En plus, il y a la zone Natura 2000 juste à côté.

► Gestion des eaux :

- La zone n'est pas égoutée, donc ce n'est pas une fosse septique qu'il faut installer mais une micro-station d'épuration.

► Travaux :

- Le chantier va entraîner un charroi important dans des rues étroites.
- Il faudrait organiser le chantier pour concentrer le charroi le plus possible et limiter les nuisances pour le voisinage.
- Il faudrait aussi veiller à une bonne concertation avec les riverains.

3. Avis

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

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par l'A.s.b.l. Les Jacinthes en vue de la construction d'un centre de jour pour personnes handicapées mentales, chemin de Colipain 11-13 à Wauthier-Braine ;

Vu la situation du bien en zone d'habitat à caractère rural ;

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

Considérant que l'activité a un intérêt sociétal certain et qu'il faut la soutenir ;

Considérant que l'activité a un impact limité sur la mobilité dans le quartier ;

Considérant que l'esthétique des façades pourrait être améliorée pour une meilleure intégration du bâtiment dans son contexte naturel ;

Considérant que des mesures adaptées doivent être envisagées pour limiter les nuisances que le voisinage pourrait subir du fait du charroi pendant le chantier ;

Considérant que la gestion des eaux usées doit respecter les impositions du Code de l'eau ;

Après en avoir délibéré,

À l'unanimité,

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

- l'intégration du bâtiment à son contexte naturel et l'esthétique des façades seront améliorée par l'ajout d'éléments de parement en bois ;
- le bâtiment sera équipé d'une micro-station d'épuration ;
- le chantier de construction sera organisé de façon à limiter les nuisances pour le voisinage et en veillant à

une bonne concertation avec les riverains.

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.
*La demande réintroduite a été considérée incomplète.
Les compléments ont été déposés le 23 août 2018. L'accusé de réception doit être délivré pour le 12 septembre 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.
*Pour rappel : procédure CWATUP.
Le demandeur ayant été invité à introduire des plans modifiés pour se conformer aux exigences du Collège et du Fonctionnaire délégué, son nouvel architecte a déposé un exemplaire des nouveaux plans pour analyse par le service Urbanisme, avant le dépôt des plans définitifs.*
4. 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.
*Pour rappel : procédure CWATUP.
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.
Ceux-ci n'ont toujours pas été introduits. Il est prévu d'adresser un rappel à la demandeuse. À défaut, le permis pourra être refusé.*
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 CU2 a fait l'objet d'un refus en date du 20 juillet 2018.
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.
Dans le cadre du recours introduit par le demandeur auprès du gouvernement wallon, la Commission des recours aurait estimé que le projet n'était pas suffisamment dense. En date du 27 août 2018, le demandeur a donc introduit une nouvelle demande de CU2 portant sur la création de 4 lots à bâtir. Cette demande sera à nouveau soumise à enquête publique et à l'avis de la CCATM.
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.
Le permis d'urbanisme a été délivré par le Collège le 1^{er} juin 2018 après que les demandeurs aient précisé :
 - la surface de pâture disponible ;
 - le mode de stockage de la paille et du foin ;
 - les dispositions pour l'évacuation du fumier.
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 date du 20 juillet 2018, le permis a été refusé par le Collège parce qu'il n'était plus possible pour la demandeuse d'introduire des plans modificatifs dans les délais. Celle-ci a été invitée à introduire une nouvelle demande de permis d'urbanisme qui prenne en compte les avis de tous les services consultés, accompagnée d'un dossier relatif à la modification de voirie, tel que défini à l'article 11 du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale.
9. 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.
En date du 24 août 2018, le Collège a délivré le permis unique. Celui-ci comporte le refus du remblai sur la parcelle contiguë et impose à la demandeuse d'introduire, avant le début des travaux, des plans modifiés pour se conformer aux impositions du permis relatives :
 - à la modification du relief du sol ;
 - aux conditions particulières d'exploitation relatives au bruit ;
 - aux conditions particulières d'exploitation relatives au déversement des eaux usées.

Divers

- ▶ Jean-Louis DE WALS déplore que beaucoup de jardinets situés à l'avant des habitations soient détruits pour être remplacés par des parkings.
Audrey THIRION fait remarquer qu'il ne faut plus de permis pour l'aménagement de parkings (à certaines conditions), ce qui limite les possibilités de contrôle et d'intervention pour le service de l'urbanisme.
Le secrétaire précise que lorsqu'il faut un permis, le Collège préfère augmenter l'offre en parking, même si cela implique de remplacer une place publique par deux places privées.
- ▶ Jean-Louis DE WALS informe la Commission que le groupe de travail "sécurité de la mobilité douce" s'est réuni et que Jean-Claude DENIS présentera les conclusions de ce groupe de travail lors de la prochaine séance de la CCATM.

Prochaine réunion : *non précisé*

Le président clôture la séance à 20h14.