



CHASTRE



Commune de Chastre
Réunion de la CCATM du 26 juin 2023
Procès-verbal

Présences :

Présidente :

MASSON Muriel	Présent(e)s	Absent(e)s	P	
---------------	-------------	------------	---	--

Quart communal effectif :

CARDOEN Frédéric		A		LEFRANCQ Bérengère	P	
BABOUHOT Philippe	P			FERRIERE Anne	P	

Quart communal suppléant :

Membres effectifs :

DECELLE Jean-Pierre		A		BERNARD Jean-Luc	P	
MORLOT Virginie		A		LEFEVRE Damien	P	
NAVEZ Vincent	P			MICHELS Eric	P	
DEBRAS Florent	P			HELSEN Olivier	P	
VERJANS Benoît		A		HINCHCLIFFE Clive		A
GERARD Jean-Paul	P			LACROIX Marc		A

Membres suppléants :

Présence voix consultatives :

HAGE Sabine	P	
COLIN Stéphane		A
THIRY Jean-Marie	P	

P = Présent(e) A = Absent(e)

Note préalable : le présent procès-verbal est rédigé en séance, au fur et à mesure des débats.

La séance s'ouvre à 19H05 sous la présidence de Muriel Masson.

1°) Constat d'approbation du PV de la réunion du 12/03/2023 (transmis par mail le jour même)

Le procès-verbal de la réunion du 12/03/2023 est soumis à l'approbation des membres.

Ce procès-verbal est approuvé par l'ensemble des membres.

2°) Schéma de développement Territorial

- Remarques pour enquête publique 30 mai au 14 juillet
- Toutes les informations concernant le SDT sont rassemblées sur le site sdt.wallonie.be
- 3 petites présentations de synthèse que je vous invite à consulter cette semaine ou ce we

Muriel présente quelques points émanant de la formation à destination des CCATM et mandataires publiques qui s'est tenue la semaine dernière à Ottignies.

LA CCATM recommande au conseil communal de lancer, sans tarder, un marché public visant la nomination d'un auteur de projet agréé en vue de la modification complète du schéma de développement communal et l'élaboration d'un guide communal qui viendront préciser les définitions du SDT dans le délai de 5 ans prévu pour ce faire.

Ce marché public devra comprendre une clause stricte de respect de délai afin de mettre en place la planification communale dans des délais maîtrisés.

Sabine présente les modifications du CODT

3°) Place de la Gare :

- Suivi du dossier et avis sur le dossier d'élargissement des voiries

Sabine fait un résumé, l'autorisation de modification de voirie a été délivrée par le Conseil, le ministre a donné raison aux opposants. La décision a été retirée.

La procédure mise en place n'était pas adéquate, les demandes de permis voirie et construction ont été retirées.

Une demande de modification de voirie commune à la Commune de Chastre et Eckelmans sera réintroduite.

4°) Durabrick :

- Suivi du dossier et avis sur les plans modifiés :

L'avis de la CCATM est demandé suite à la modification du projet. Le dossier doit passer au Conseil Communal pour le volet « voiries ».

Sabine présente les caractéristiques du projet. Deux immeubles « Kangourous » sont envisagés.

La question se pose de l'utilisation des voiries périphériques (Petits champs et route régionale).

L'intégration de la zone d'infiltration au domaine public permet une densification plus importante.

La pose des haies et des fascines sur le terrain au nord du projet doit être sécurisée comme installation pérenne. (droits réels sur la bande plantée)

La problématique du statut publique de la zone verte d'évacuation des eaux pluviales qui représente une charge d'entretien pour les deniers publics est débattue.

La mise en copropriété de la zone d'infiltration est débattue.

Un lot est prévu à destination de logement public.

Compte tenu de l'impact du projet sur son environnement, la collectivité et la population résidant aux alentours, la CCATM recommande au collègue une charge d'urbanisme plus importante basée sur le coût total du projet (construction des immeubles comprise). Un immeuble de logement public avec affectation partielle possible en crèche publique en l'état de gros œuvre fermé serait recommandé. (composé de 4 logements deux appart 2CH, un appart 1ch et un appart 3ch).

La CCATM invite le collègue à se faire assister d'un juriste pour assortir le permis d'urbanisation de cette charge afin que celle-ci soit effectivement mise en œuvre (garantie bancaire, ...)

LA CCATM recommande des prescriptions prévoyant une architecture différenciée pour chaque maison (Briques, décrochement, tuiles ...)

Pour le surplus, Sabine indique de la CCATM a le temps de remettre un avis complémentaire jusqu'en septembre 2023.

La CCATM rappelle son avis préalable du 21 juin 2022 qui reste de mise. (En annexe)

5°) Eclairage public :

- Avis sur la grille d'analyse

Un groupe de travail « analyse éclairage publique » a été établi.

Un listing d'analyse a été établi.

Ores propose de remplacer 10% des luminaires par an.

Muriel assistera aux visites nocturnes de voiries et se fera assister par un ou des membres de la CCATM

6°) Information :

- Référentiel inondations : Référentiels inondations (wallonie.be)

A été traité lors du point N°2

- Réforme du CODT en cours d'approbation : v. note

A été traité lors du point N°2

7°) Autres retour d'informations

Néant

8°) Fixation prochaine réunion CCATM

La prochaine séance sera fixée en fonction des dossiers ou demandes des membres.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance a été levée à 22h10

Secrétaire,
S. Hage



Présidente,
M. Masson



Dossiers : Projet Durabrik – Gentinnes – Petit Champ/Golard

Marie de St Georges et Eric Roubaud

Deux représentants du bureau Geomark géomètres

Présentation de la demande de permis d'urbanisation déposée.

L'avis de la CCATM est informel et n'a pas été demandé dans le cadre des instances consultées dans le document d'accusé de réception.

Une propriété privée de 5 hectares 46 ares 16 centiares avec un bâtiment de ferme trop onéreuse à confortabiliser.

Orientation Sud-Ouest

Une série de photos est présentée

Le terrain a des courbes de niveau marquées en fer à cheval avec une façade de 78 m à front de la rue des Golards.

Une cuvette draine les eaux de pluie.

Le terrain a toujours été affecté à l'agriculture.

Zone Habitat à Caractère Rural au Plan de Secteur et en zone d'habitat à caractère villageois en périphérie de village au Schéma de développement communal.

Le voisinage s'est développé autour de divers permis de lotir dont certains récents.

A front d'une route régionale (N273) de liaison inter-villages, desserte TEC, Ravel à 4 Kms

Au plan Lidaxe, axe de couleur mauve, ruissellement concentré venant du plateau agricole surplombant, ce qui est une contrainte importante du site.

Sentier situé en face au site vers le bois de l'ermitage

L'étude d'incidence recommandait une plus grande densité, solution non suivie par le demandeur.

L'étude d'incidence demande également de suivre le prescrit du SDT

Accès vers le centre de Gentinnes en mobilité douce.

Pas de souhait du promoteur d'intégrer une place PMR dans le projet en face du lot 13.

Présentation par le géomètre des installations techniques

Le bassin versant est de 14,09 Hectare

Essai de perméabilité faible coté Golards meilleure coté haut de la parcelle

Raccord à l'égout par une servitude sur un terrain voisin hors périmètre du permis d'urbanisation

Aménagement de deux zones d'attente au niveau rue du petit champ afin de permettre le croisement de véhicules.

La superficie moyenne des lots n'est pas connue 6 à 7 ares ?

Un immeuble à 5 appartements est envisagé.

La densité a été calculée selon les normes

La commune va reprendre l'espace vert de gestion des eaux et les voiries avec sa charge d'entretien et à ses risques.

L'étude de la mobilité est questionnée.

Le projet sera commercialisé en plusieurs années.

La voirie régionale sera aménagée en fonction d'une réunion avec Monsieur Letroye (DGO1)

Une discussion intervient sur le phasage des travaux.

La question est posée d'une implantation commerciale ? Quid zone de chalandise ? Quid habitat léger social, non compatible avec les normes des sociétés de logement sociaux.

Questions techniques sur l'aménagement des noues et bassins, de même que les talus 8/4

La CCATM s'interroge sur le bienfondé d'un tourne à gauche sur la route régionale et préconise une zone surélevée en accord avec Monsieur Letroye de la DGO1

La CCATM préconise qu'une charge d'urbanisme impose au demandeur la construction d'un trottoir permettant de rejoindre le centre de Saint Géry.

La CCATM préconise la création d'un passage pour piétons pour faciliter l'accès au sentier situé en face du projet.

Un éclairage intelligent devrait équiper toutes les nouvelles voiries du projet.

Le nombre de logement (densité) est trop important aux yeux des membres de la CCATM.

L'intégration d'un nombre important de nouveaux habitants dans le quartier pose question à la CCATM