



Commune de Chastre
Réunion de la CCATM du 16 février 2026
Procès-verbal

Présences :

Président					
NAVEZ Vincent	Présent				
Quart Communal		Membres 1° Suppléant		Membres 2° Suppléant	
HELSEN Olivier	Absent	DEBRAS Florent	Présent	DELFORGE Olivier	Absent
FERRIERE Anne	Absent	BABOUHOT Philippe	Présent	THIRY Jean Marie	Présent
Membres Effectifs		Membres 1° Suppléant		Membres 2° Suppléant	
HERMANT Laura	Présent	MASSON Muriel	Présent		
DECAUWERT Christelle	Absent	DEWITTE Mathéo	Présent		
BOSCH Nathalie	Présent	CHAMPENOIS Armonie	Présent		
VERJANS Benoit	Présent	JONET Laurent	Présent	PUTZ Daniel	Présent
ARYS Robert	Absent	DE KEYSER Adrien	Présent		
GERARD Jean Paul	Présent	MAIRESSE Anne	Présent		
Voie consultative					
HAGE Sabine	Présent				
COLIN Stéphane	Présent				
LELUBRE Nathalie	Présent				

Note préalable : le présent procès-verbal est rédigé en séance, au fur et à mesure des débats et complété par les illustrations intégrées après la réunion.

La séance s'ouvre à 19h41 sous la présidence de Monsieur Vincent Navez.

Les membres suivants ont prévenu de leur absence *Olivier Delforge, Olivier Helsen, Anne Ferrière, Robert Arys.*

Les points à l'ordre du jour :

1) Approbation du PV de la réunion du 29 janvier 2026

Le procès-verbal de la réunion du 29 janvier est soumis à l'approbation des membres. Ce procès-verbal est approuvé par l'ensemble des membres.

2) Dossier 25/PU/97 Boischamp demande de permis d'urbanisme

Un rappel des différences entre un permis d'urbanisation et un permis d'urbanisme est fait par Vincent Navez.

Sabine présente le projet.

Les poubelles seront gérées par des containers enterrés à puces qui seront administrés par l'INBW.

Le système questionne la commission au niveau la gestion et le coût de gestion des déchets. Quel sera le coût de l'incivisme des gens ? Un système de surveillance vidéo pourrait être préconisé.

La question se pose du positionnement d'un seul endroit pour les containers.

La CCATM propose le renvoi de cette question à la commission « déchets »

Un membre fait remarquer que le lieu choisi pour le container n'est pas repris sur le cheminement direct vers les transports en commun.

Pour cette problématique des déchets, la CCATM recommande d'assortir le permis de conditions strictes :

- Au moins deux zones de containers enterrés pour les déchets doivent être imposées au demandeur de permis. L'installation de ces dispositifs étant à charge du demandeur de PU. La ccatm préconise de répartir les emplacements un sur le cheminement vers la N273 et le second en sortie d'urbanisation, sur le cheminement vers la gare.

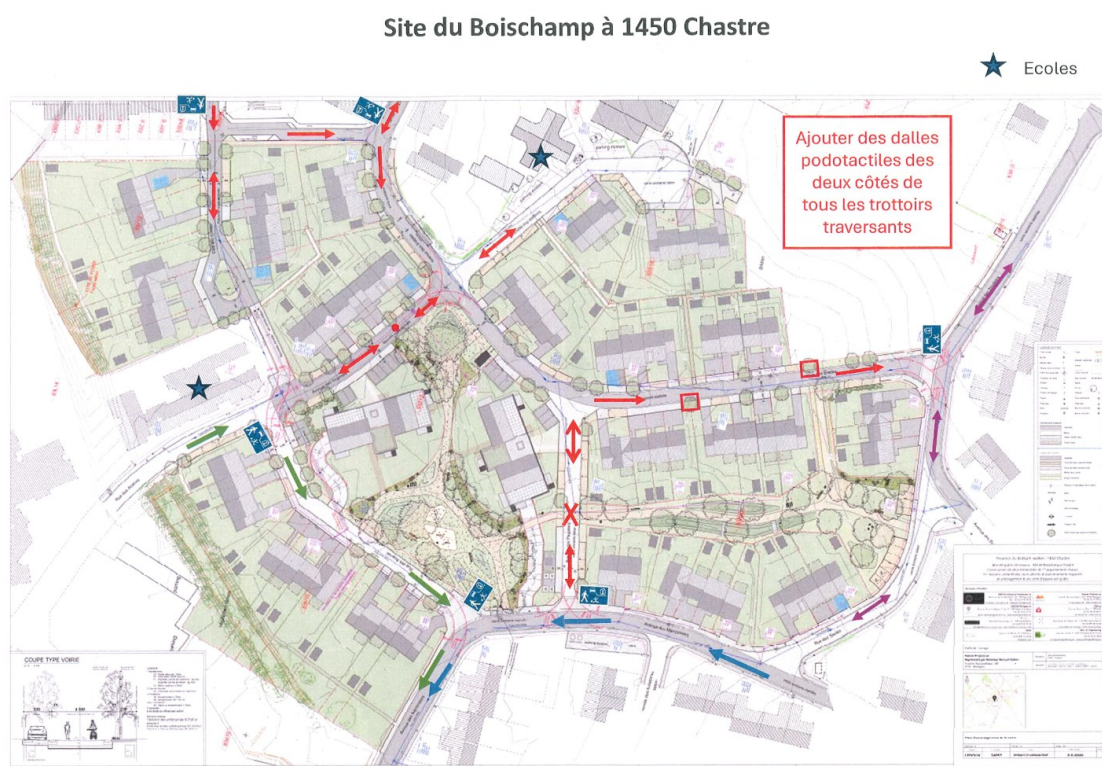
Par rapport aux écarts au permis d'urbanisation, la CCATM marque son accord à l'unanimité.

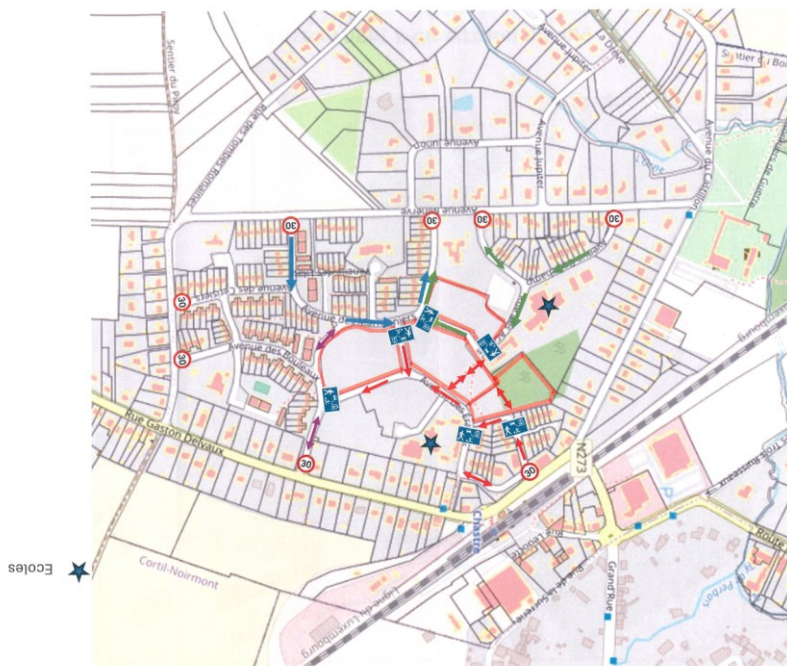
Il est recommandé au collège de soumettre la bonne exécution des plantations à une garantie bancaire appellable à première demande couvrant le coût de celles-ci à hauteur de 120%

Au niveau de la mobilité, un accord est intervenu avec l'école pour permettre le demi-tour des bus.

La CCATM recommande au collège de prévoir une condition de permis concernant les venelles intérieures en obligeant un revêtement en dolomie entre bordures.

Nathalie Lelubre présente un projet de mobilité dans le nouveau quartier.





La CCATM après discussion sur le plan de mobilité du quartier recommande au collège communal d'intégrer les données du plan de mobilité présenté dans la délivrance du PU

3) Dossier demande de CU2 Par delà l'eau

Le dossier est présenté par Sabine.

Les membres confrontent leurs idées sur le projet présenté.

Après consultation du site de la région Wallonne, il apparait que l'ensemble du terrain fait partie d'un permis d'urbanisation délivré le 22 août 2014 par la commune de Chastre sous la référence F0610/25117/LAP4/2012.5. Le plan de lotissement est composé d'un parcellaire tel que figuré ci-dessous :



	Zone de Bâtisse - Volume principal
	Zone de Bâtisse sur un niveau - Volume secondaire
	Zone d'accès/recul
	Zone de Cours et Jardin
	Zone de Bois/Sous-Bois
	Zone de Prairie/Pature
	Trottoir
	Trottoir à rétrocéder
	Voirie Asphaltée Existante
	Cours d'Eau "L'Orne"
	Zone Non-Aedificandi
	Servitude de passage
	Front de bâtisse obligatoire (volumes principaux)
	Mitoyen obligatoire (volumes principaux)
	Limite de Propriété
	Limite Cadastreale
	Référence Cadastre
	Cunette - Récupération des Eaux de Ruissellements
	Dalle de dispersion
	Collecteur Gravitaire (IBW)
	Axe de Coupe

La partie objet de la demande de CU2 analysé ce jour porte la référence « Lot 6 », le tableau d'occupation des sols repris aux prescriptions du permis d'urbanisation est le suivant :

4.1.3. Occupation du sol

SUPERFICIE TOTALE DES PARCELLES 199/C, 201/02/D, 230/F	14037	m²
SUPERFICIE DES LOTS PRIVATIFS	13974	m²
Lot 1 destiné au logement	1115	m²
Lot 2 destiné au logement	1025	m²
Lot 3 destiné au logement	1025	m²
Lot 4 destiné au logement	1025	m²
Lot 5 destiné au logement	1304	m²
Lot 6 pâture/prairie – bois/sous-bois	8480	m²
SUPERFICIE DESTINEE A ETRE RETROCEDE	63	m²
Lot 7 – Trottoir	63	m²
NOMBRE DE LOTS	7	lots
Destinés à la construction d'un logement	5	lots
DENSITE DE LOGEMENTS	3,57	log/ha

Il y apparait très clairement que seuls 5 lots sur 7 sont destinés à la construction de logement.

Les prescriptions urbanistiques sont articulées sur la structure :

- 4.2 Dispositions relative aux lots à bâtir
- 4.3 Dispositions Particulières des lots constructibles
- 4.4 Dispositions particulières des lots hors zone d'habitation

C'est dans cette dernière classification qu'est repris le lot 6. Les prescriptions qui s'y rapportent sont reprises ci-après

4.4.2. Lot 6

Le collecteur gravitaire géré par l'intercommunale du Brabant Wallon (IBW) traverse le lot 6 (voir plan de situation existante, plan d'occupation projetée, plan masse).

Une zone « non-aedificandi » de 2m de part et d'autre de l'axe du collecteur grève le lot 6 (voir plan masse).

Il est donc interdit de :

- Planter et ériger des bâtiments ;
- Procéder à des fouilles ;
- Entreposer du matériel ou garer des véhicules ;
- Circuler avec des véhicules de + de 10 T de charge utile.

Le lot 6 est également grevé d'une servitude de passage pour véhicule motorisé afin d'accéder sur la partie arrière du site et pour l'entretien des berges du cours d'eau.

Ce lot 6, destiné pour partie en zone de prairie, va accueillir les eaux de ruissellements venant de l'amont de la rue du Piroy, via la cunette en béton de récupération se situant sur le lot1.

Sur ce lot, une dalle de dispersion sera réalisée à l'extrémité de la cunette. L'entretien de celle-ci sera à charge du propriétaire de ce lot.

Le lot 6, est pour partie destiné en zone de bois et sous-bois.

Le collecteur gravitaire géré par l'intercommunale du Brabant Wallon (IBW) traverse cette zone, de même qu'un bassin d'orage est présent sur cette partie du lot 6 (voir plan de situation existante, plan d'occupation projetée, plan masse).

Une zone « non-aedificandi » de 2m de part et d'autre de l'axe du collecteur grève ce bois et sous-bois (voir plan masse).

Il est donc interdit de :

- Planter et ériger des bâtiments ;
- Procéder à des fouilles ;
- Entreposer du matériel ou garer des véhicules ;
- Circuler avec des véhicules de + de 10 T de charge utile.

Le terrain est situé en zone inondable.

Le dossier ne comprend pas d'avis préalable de la cellule Giser

Le terrain a fait l'objet à plusieurs reprises d'inondations ou de coulées de boue.

Sur base de ces informations, la CCATM est amenée à rendre un avis défavorable sur la demande de certificat d'urbanisme visant un projet de construction de 4 logements + un chalet sur le terrain.

La demande de construction d'un pont ne paraît pas justifiée vu la servitude d'accès permettant un accès par véhicule motorisé.

Le lot 5 est également grevé d'une servitude de passage pour véhicule motorisé afin d'accéder au lot 6 situé sur la partie arrière du site et pour l'entretien des berges du cours d'eau.

Lors de l'aménagement de la zone d'accès, une attention particulière est à prendre lors de l'exécution de travaux. En effet, le réseau d'égouttage de la rue du Piroy se raccorde sur le collecteur IBW se trouvant sur ce lot 5. Ce tuyau d'égouttage passe donc en partie sur le lot 5 (voir plans de situation existante, projeté et masse). Le propriétaire prendra donc les mesures et précautions nécessaires.

Le procès-verbal de mesurage et de bornage particulier du lot 5 reprendra l'emplacement de ce collecteur et de la dite zone non-aedificandi, l'emplacement du réseau d'égouttage, ainsi que la servitude de passage.

La CCATM remet dès lors un avis négatif sur ce point.

4) Retour d'informations sur dossiers précédents

Dossier Mémorial, le Collège demandera des plans modificatifs et une étude de mobilité pour poursuivre l'instruction du dossier.

5) Informations sur la mise en place d'un serveur d'informations centralisées pour les membres de la CCATM

Le projet de serveur via Teams permettant aux membres de la CCATM d'avoir accès à une base de documentation et à la copie des dossiers faisant l'objet d'un point à la CCATM a été présenté à la directrice générale de la Commune.

Un retour est attendu afin de mettre en place celui-ci

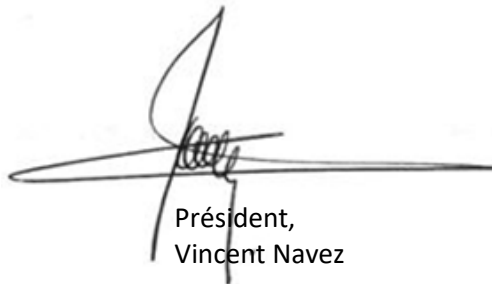
6) Fixation de la prochaine réunion

La prochaine séance sera fixée en fonction des dossiers qui requerront l'avis de la commission, la convocation sera envoyée par e-mail

L'ordre du jour étant épuisé, la séance a été levée à 22H45



Secrétaire,
Sabine Hage



Président,
Vincent Navez