



SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL

PARTIE 1 : ANALYSE CONTEXTUELLE

1.1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE, SON POSITIONNEMENT DANS LA STRUCTURE TERRITORIALE SUPRA-LOCALE ET RÉGIONALE ET ANALYSES THÉMATIQUES, Y COMPRIS LES ENJEUX PERSPECTIVES ET LES BESOINS

VERSION JUIN 2026

agora

Avenue Van Volxem, 79 - 1190 Forest
agora@agora-urba.be - www.agora-urba.eu

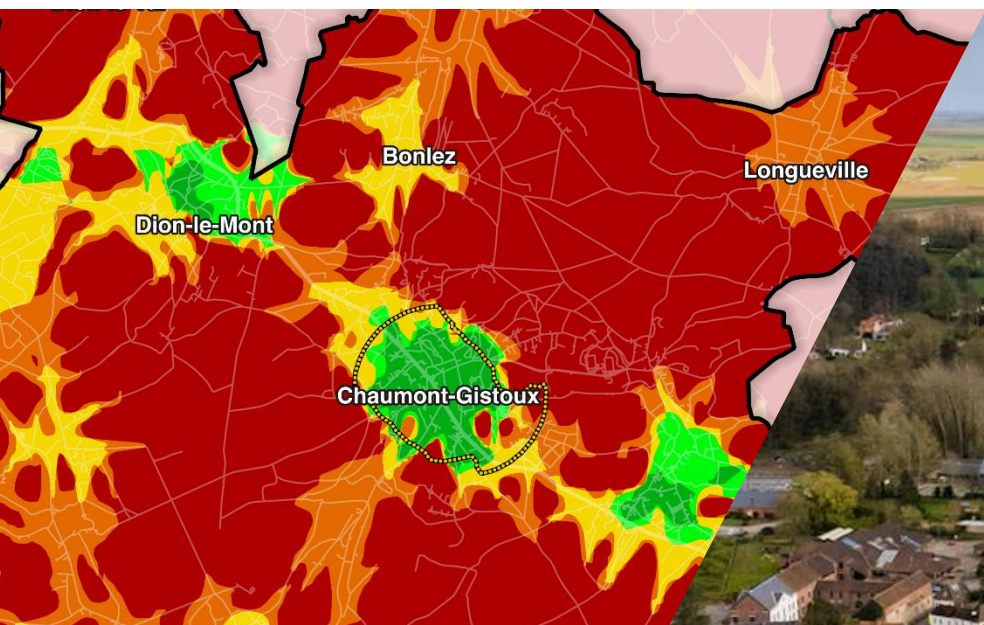


TABLE DES MATIÈRES

I. INTRODUCTION ET MÉTHODOLOGIE DE TRAVAIL	5
I.1 PRÉAMBULE	6
I.2 LA STRUCTURE DU DOCUMENT	8
I.3 L'ANALYSE CONTEXTUELLE EN QUELQUES MOTS.....	8
I.4 CLÉS DE LECTURE DU RAPPORT	9
I.5 QUELQUES DÉFINITIONS NÉCESSAIRES À LA LECTURE DU RAPPORT	15
II. CONTEXTE GÉNÉRAL	20
II.1 QUEL EST LE POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE À L'ÉCHELLE SUPRACOMMUNALE ?	21
II.2 QUELLE EST LA STRUCTURE SPATIALE INTERNE DE LA COMMUNE ET QUELLES EN SONT LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES ?	25
II.3 QUELLES COMPOSANTES STRUCTURENT LES VILLAGES ?	28
II.4 COMMENT LA POPULATION DE LA COMMUNE ÉVOLUE-T-ELLE ET QUELS EN SONT LES TRAITS MARQUANTS ?	31
II.4.1 QUE RÉVÈLE L'ÉVOLUTION DE CHAUMONT-GISTOUX PAR RAPPORT À SON CONTEXTE LOCAL ?	32
II.4.2 Quelles sont les tendances futures de l'évolution démographique ?	37
II.4.1 Si l'on traduit ces tendances et projections démographiques, combien de ménages supplémentaires peut-on estimer à l'horizon 2050 (échéance du SDT) ?	39
II.5 QUELS SONT LES OUTILS DE PLANIFICATION QUI ENCADRENT LE TERRITOIRE COMMUNAL ?	42
II.5.1 Guide Régional d'Urbanisme – GRU (anciennement RGU)	43
II.5.2 Schéma d'Orientation Local – SOL (anciennement PCA/RUE/SCD)	43
II.6 QUELLES SONT LES PRINCIPALES AFFECTATIONS DU PLAN DE SECTEUR ?	45
II.6.1 Les outils opérationnels.....	46
II.6.2 Quelle est la répartition spatiale des propriétaires publics sur le territoire ?	49
II.7 QUELLES SONT LES DYNAMIQUES FONCIÈRES DE LA COMMUNE ET COMMENT SE TRADUISENT-ELLES EN TERMES DE CONSOMMATION DE SOL ET DE PRODUCTION DE LOGEMENTS ?	51
II.7.1 De quelles capacités foncières dispose encore la commune pour soutenir son développement résidentiel ?	56
II.7.1 En l'absence de SDC, quelle est la capacité du territoire si les densités préconisées par le SDT sont appliquées à partir de 2030 ?	58
II.7.2 Dans quelle mesure les projets en cours s'inscrivent-ils dans les centralités ou en dehors de celles-ci ?	61
III. BESOINS ET PERSPECTIVES DE LA COLLECTIVITÉ, CONTRAINTES ET POTENTIALITÉS DU TERRITOIRE : LES CONTRAINTES LIES AU CADRE NATUREL ET PAYSAGER	66
III.1 LA STRUCTURE PHYSIQUE DU TERRITOIRE, LES CONTRAINTES ET LES POTENTIALITÉS	67
III.2 LES CONTRAINTES ET LES POTENTIALITÉS ISSUS DE LA STRUCTURE PHYSIQUE DU TERRITOIRE	73
iii.2.1 comment le cadre naturel influence-t-il les possibilités d'aménagement ?	73
III.2.2 Dans quelle mesure les contraintes liées au cadre naturel influencent-elles les réserves foncières et leur potentiel d'urbanisation ?	82
III.2.3 Tableau d'analyse par village.....	84
III.2.1 Synthèse et conclusion	85
III.3 DIMENSION ENVIRONNEMENTALE	86
III.3.2 Quelle est la répartition des espaces naturels et verts et quel rôle jouent-ils dans le réseau écologique régional et local ?	90
III.3.3 Comment évaluer l'accessibilité des espaces verts dans une logique de « ville/village à 10 minutes » ?	95
III.3.4 Quels changements sont intervenus depuis 2015 (période d'application du précédent SDC), quels ont été les effets du SDC 2015 sur le développement territorial, et dans quelle mesure les mesures proposées en 2015 ont-elles été mises en œuvre (réalisées ou non, pour quelles raisons et avec quels IMPACTS) ?	101
III.3.5 Synthèse et conclusion	105
III.4 DIMENSION PAYSAGÈRE	106
III.4.1 Quels sont les éléments structurants du paysage à l'échelle supracommunale et leurs influences sur le territoire ?	106
III.4.2 Comment le paysage communal se structure-t-il ?	107
III.4.3 Comment intégrer et valoriser le paysage dans une démarche d'aménagement du territoire cohérente et réfléchie ?	109
III.4.4 Evolution du territoire - Mesures préconisées par le SDC de 2015.....	113
III.4.5 Synthèse et conclusions	116
IV. LES BESOINS ET LES ENJEUX LIES AUX ACTIVITÉS HUMAINES - LE CADRE HABITÉ ET SA STRUCTURATION SELON LES PRINCIPES TYPE VILLE/VILLAGE A 10 MIN	118
IV.1 DIMENSION HABITAT-LOGEMENT	119
IV.1.1 quelles est la structure du bâti et comment a-t-elle évolué ?	120
IV.1.2 Analyse du parc des logements.....	122
IV.1.3 Quels sont les principaux constats issus de l'analyse et comment se traduisent-ils en besoins, enjeux et perspectives d'évolution ?	126
IV.2 DIMENSION SOCIALE	127
IV.2.1 Dans quelle mesure les caractéristiques socio-économiques (revenu, structure de l'emploi, chômage, niveau d'instruction) influencent-elles les dynamiques territoriales et le bien-être ?	127
IV.2.2 Quels sont les principaux constats issus de l'analyse et comment se traduisent-ils en enjeux et opportunités ?	133
IV.3 DIMENSION SERVICES ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS	134
IV.3.1 Quels équipements publics sont présents à l'échelle communale et comment la commune se positionne-t-elle dans l'offre d'équipements à l'échelle supracommunale ?	135
IV.3.2 La présence et la répartition des équipements permettent-elles de répondre aux enjeux de structuration territoriale selon le principe de la « ville/village à 10 minutes » ?	140
IV.3.3 Quels sont les principaux constats issus de l'analyse et comment se traduisent-ils en besoins, enjeux et perspectives d'évolution ?	141
IV.4 DIMENSION ESPACES PUBLICS	142
IV.4.1 Comment la répartition, l'accessibilité et la structuration des espaces publics sur le territoire leur permettent-elles de répondre à leurs différentes fonctions (sociale, de circulation, récréative, environnementale, etc.) ?	142

IV.4.2	Analyse de l'évolution sur la dernière décennie	142
IV.4.3	Quels sont les principaux constats issus de l'analyse et comment se traduisent-ils en besoins et enjeux du territoire ?.....	143
IV.5	DIMENSION ECONOMIQUE	144
IV.5.1	Dans quel contexte territorial et supra-communal s'inscrivent les activités économiques à Chaumont-Gistoux ?	145
IV.5.2	Répartition des entreprises par domaine d'activité.....	150
IV.5.3	Quels constats, enjeux et besoins se dégagent de la structuration et de la localisation des activités économiques ?	153
IV.6	DIMENSION COMMERCIALE	154
IV.6.1	Quel est le contexte supracommunal en matière d'activités commerciales ?	156
IV.6.2	Quelles sont les caractéristiques de l'appareil commercial communal ?.....	161
IV.6.1	Analyse par village	165
IV.6.2	Analyse de l'évolution sur la dernière décennie	169
IV.6.3	Enquête de satisfaction auprès des commerçants	170
IV.6.4	Quels sont les principaux constats issus de l'analyse et comment se traduisent-ils en besoins, enjeux et perspectives d'évolution ?	171
IV.7	DIMENSION AGRICOLE ET SYLVICOLE	172
IV.7.1	Quelles sont les caractéristiques de l'activité agricole et ses enjeux pour l'aménagement du territoire ?.....	172
IV.7.2	Dans quelle mesure les zones agricoles du plan de secteur sont-elles effectivement utilisées à des fins agricoles ?	175
IV.7.3	Quelles sont les caractéristiques de l'activité sylvicole et ses enjeux pour l'aménagement du territoire ?.....	180
IV.7.4	Dans quelle mesure les zones forestières du plan de secteur sont-elles effectivement utilisées à des fins sylvicoles ?.....	182
IV.7.5	Quels sont les principaux constats issus de l'analyse et comment se traduisent-ils en besoins, enjeux et opportunités d'évolution ?.....	186
IV.8	DIMENSION TOURISME.....	188
IV.8.1	Présentation de l'état des lieux	188
IV.8.2	Synthèse et conclusions.....	192
IV.9	DIMENSION MOBILITE ET TRANSPORT	193
IV.9.1	Comment les piétons se déplacent-ils et dans quel cadre (sécurité, confort, accessibilité) ?.....	195
IV.9.2	comment les usagers se déplacent-ils à vélo au quotidien et dans quelles conditions ?.....	203
IV.9.3	Quelle est la couverture territoriale des transports en commun ?	206
IV.9.4	Comment l'offre de transport en commun (à travers la qualité des cheminements piétons vers les arrêts et la performance du service (fréquence, maillage)) s'articule-t-elle avec le modèle de la ville/village à 10 minutes à pied ?.....	210
IV.9.5	Comment s'organisent le réseau viaire et les déplacements automobiles, et quelles dynamiques en résultent pour le fonctionnement local ?	212
IV.9.6	Analyse de l'évolution sur la dernière décennie	217

IV.9.7	Quels sont les principaux constats en matière de mobilité et comment se traduisent-ils en besoins, enjeux, opportunités et leviers d'amélioration à l'échelle du territoire ?	219
IV.10	DIMENSION INFRASTRUCTURES TECHNIQUES	221
IV.10.1	Présentation de l'état des lieux.....	221
IV.10.2	Synthèse et conclusions	235
IV.11	DIMENSION ENERGETIQUE.....	236
IV.11.1	Que révèlent les consommations énergétiques et les besoins thermiques sur le fonctionnement et les enjeux énergétiques du territoire ?.....	237
IV.11.2	Quelles ressources en énergies renouvelables sont disponibles à l'échelle communale et quels enseignements en tirer ?.....	243
IV.11.3	Potentiel éolien	246
IV.11.4	À partir des constats établis, quels sont les besoins identifiés et les opportunités à valoriser ? 252	
V.	SYNTHESE.....	254
V.1.1	Syntyhese du Constat.....	255
V.2	TABLEAU RÉCAPITULATIF — ENJEUX ET BESOINS (PAR THÉMATIQUE)	256
V.3	TABLEAU RÉCAPITULATIF RESERVES FONCIERES (HABITAT/HABITAT A CARACTÈRE RURAL ET ZACC)	258

I. INTRODUCTION ET MÉTHODOLOGIE DE TRAVAIL

I.1 PRÉAMBULE

La réforme du CoDT et l'adoption du SDT introduisent le concept d'optimisation spatiale, qui vise à préserver au maximum les terres de l'artificialisation et à lutter contre l'étalement urbain.

Le SDT préconise des concepts tels que les centralités, les cœurs de centralité et les axes structurants. La densité et la compacité du bâti à promouvoir tiennent compte de la proximité des services, des équipements, des espaces verts, et des points de connexion aux transports en commun. Ces principes s'appuient sur l'urbanisation existante et visent à améliorer les espaces publics tout en valorisant le patrimoine naturel et bâti (CC4.P3).

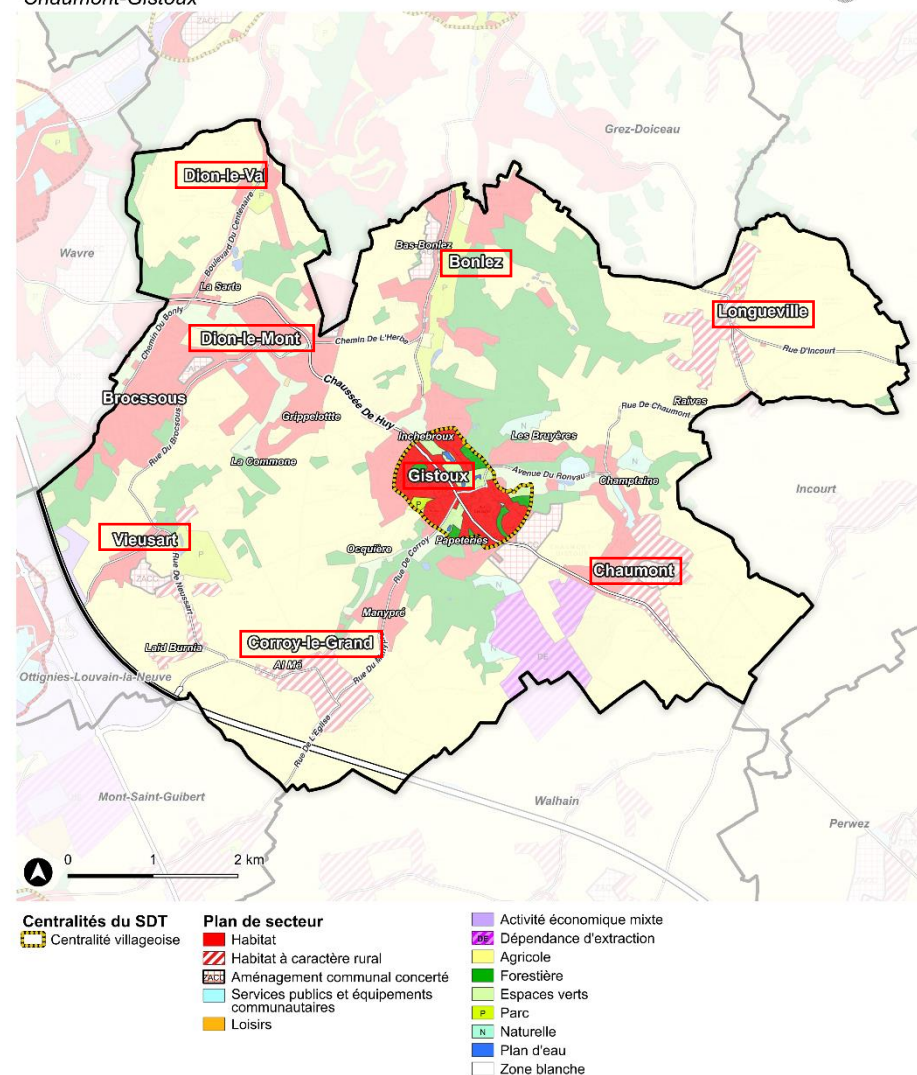
Le SDT propose une première cartographie des centralités et recommande aux communes de réaliser ou de réviser leur SDC pour pouvoir répondre aux objectifs d'optimisation spatiale, en renforçant et en adaptant leur périmètre de centralité et en établissant des trajectoires d'artificialisation nette et d'étalement urbain.

En ce qui concerne le territoire de Chaumont-Gistoux,

- Le SDT détermine un périmètre de centralité villageoise sur Gistoux.
 - La commune dispose déjà d'un Schéma de structure communal (SSC) qui a été adopté le 26/09/15 (entré en vigueur le 10/10/15) et qui est devenu Schéma de développement communal en 2017.
 - L'outil actuel ne répond donc pas encore au prescrit du nouveau CoDT lorsqu'il définit un SDC (il a été élaboré comme un Schéma de structure, selon le prescrit du CWATUPE en vigueur en 2015) ;
 - Dans le contexte d'avant 2015, la pression immobilière faisait craindre une évolution de l'entité menant à plus de 15 000 habitants en 2030, ce que le contexte et les infrastructures ne pouvaient supporter ;
- Le SDC de 2015 visait donc à préserver le caractère semi-rural de l'entité et à éviter de dépasser les 15 000 habitants en 2030.** Dans ce but, la cartographie du SDC visait à préciser le plan de secteur sur l'entité, en définissant et en priorisant le mieux possible les endroits où pourraient potentiellement être accueillis les 3000 prochains habitants (densités zone par zone, selon le contexte de chacune, avec colorisation définie avec une précision « à la parcelle ») ;

Depuis 2015, les recommandations du SDC ont été suivies lors de la délivrance des permis, ce qui a eu pour effet de ralentir la croissance du nombre d'habitants.

Plan de secteur et centralités Chaumont-Gistoux



Sources : SPW, IGN, Ministère des Finances - Matrice cadastrale (01.01.2025), Contributeurs Openstreetmap, Cartographie : Agora - Mars 2026

Figure 1: Localisation de la zone de centralité villageoise de Chaumont-Gistoux (fond de plan le plan de secteur)

Il s'avère donc qu'au final, en regardant en 2025 :

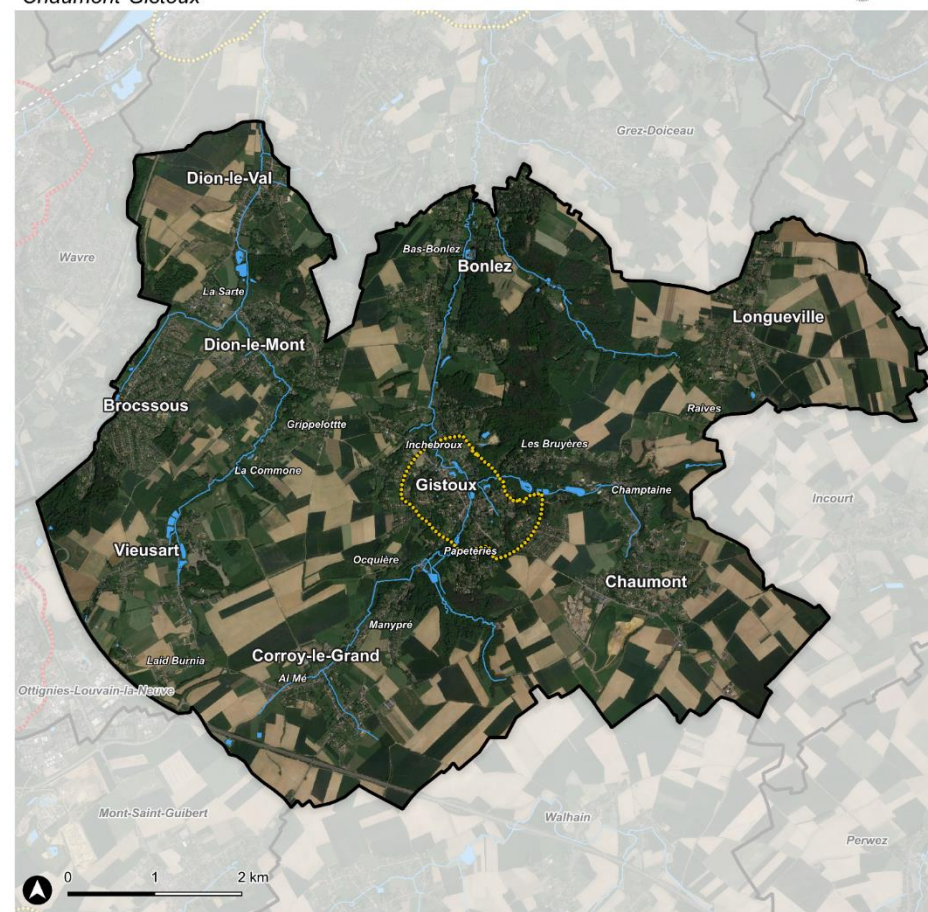
- La pression immobilière qui était crainte à l'époque n'a pas eu lieu (l'entité comporte quasiment le même nombre d'habitants qu'en 2015) ; Le rôle du SSC/SDC via son application est donc à évaluer. Toutefois, une forte pression a été identifiée dans les zones où le SSC/SDC prévoit des densités plus importantes.
- Les autorités locales gardent un objectif majeur immuable (préserver le caractère semi-rural de l'entité), mais la mise à jour du SDC est désormais nécessaire pour ce faire.
- Le pouvoir local actuel ne désire pas générer des centralités là où elles n'existent pas, il déplore en ce sens que la cartographie du SDC de 2015 crée une espèce « d'appel d'air » auprès des promoteurs, qui pensent que « *comme c'est cartographié en brun foncé (densité forte), on pourra densifier* ». Le territoire doit donc être réanalysé selon les objectifs d'optimisation spatiale définis par le SDT 2024.
- Le nouveau SDC doit évaluer les réserves foncières actuelles (en centralité et hors centralité) afin de bien prioriser leur éventuelle mise en œuvre, en tenant compte des besoins identifiés, des contraintes et des objectifs de développement du SDT. En ce sens, la mise à jour du SDC est la meilleure façon de garantir une certaine continuité en termes d'aménagement du territoire sur l'entité.

La révision de ce SDC de 2015 permettrait, notamment, à la commune d'adapter la centralité propose par le SDT sur base des réalités locales, des objectifs communaux ainsi que des trajectoires d'artificialisation nette et d'étalement urbain afin de :

- Localiser 75 % des nouveaux logements en centralité à l'horizon 2050
- Atteindre le ratio de 0 ha d'artificialisation d'ici 2050

Vue aérienne
Chaumont-Gistoux

agora



1.2 LA STRUCTURE DU DOCUMENT

La mission relative à la révision du Schéma de Développement Communal sera réalisée conformément :

- ➔ aux articles D.II.9 et suivants du Code de développement territorial.
- ➔ aux décrets et arrêtés en vigueur et du Schéma de Développement Territorial.
- ➔ au Vade-mecum pour l'élaboration des SDC thématiques - Optimisation spatiale.

(version 2025)

La réalisation du SDC est divisée en phases :

- **Phase 1 : Analyse contextuelle (perspectives et besoins, potentialités et contraintes, principaux enjeux territoriaux)** Cette phase 1 comporte deux sous-phases :
 - **Rapport sous-phase 1.1 : Présentation générale de la commune**, son positionnement dans la structure territoriale supra-locale et régionale et analyses thématiques, y compris les perspectives et les besoins ➔ le rapport ci-après ; Il se clôture par une synthèse des enjeux/besoins /perspectives et opportunités.
 - **Rapport – Sous-phase 1.2 : Contribution du territoire à l'optimisation spatiale**
 - Analyse présentée sous forme de synthèses par village, mettant en évidence les éléments clés relatifs à la contribution de chaque village à l'optimisation spatiale, ainsi qu'une analyse du potentiel foncier.
- **Phase 2 : Etablissement de l'avant-projet de schéma de développement communal**
La stratégie territoriale communale s'exprime à travers des objectifs, des principes et modalités de mise en œuvre et des mesures (volet littéral) d'une part et, d'autre part, via la structure territoriale (volet cartographique).
- **Phase 3 : Rapport sur les incidences environnementales**
- **Phase 4 : Etablissement du projet de SDC**
L'auteur de projet complète et adapte les documents sur base des recommandations découlant du rapport sur les incidences environnementales.
- **Phase 5 : Etablissement du schéma de développement communal définitif et déclaration environnementale**

1.3 L'ANALYSE CONTEXTUELLE EN QUELQUES MOTS...

Le présent document constitue la **sous phase 1.1 de l'analyse contextuelle**. L'analyse contextuelle a pour but de mettre en évidence les enjeux spécifiques du territoire. Son contenu est précisé dans le CoDT en son article D.II.10 §1^{er}.

- 🔗 L'analyse contextuelle de la commune comporte donc **les principaux enjeux territoriaux, les perspectives et les besoins en termes sociaux, économiques, démographiques, énergétiques, patrimoniaux, environnementaux et de mobilité ainsi que les potentialités et les contraintes du territoire**.
- 🔗 **Une commune n'est pas une « île »**. Elle n'est pas seule ; au contraire, elle entretient de multiples interactions et communications avec d'une part, ses communes limitrophes et d'autre part, la sous-région dans laquelle elle s'inscrit. **La mise en contexte géographique est donc plus large**. Les facteurs d'influence des communes limitrophes et/ou du bassin de vie sont très importants car ils peuvent orienter, de manière décisive, les futures options pour le territoire communal. **Il sera donc essentiel de tenir compte de ces différentes échelles spatiales au cours de cette analyse contextuelle**.
- 🔗 **Plusieurs cartes thématiques et de synthèse sont réalisées**. Elles synthétisent les différents chapitres du rapport.
- 🔗 **L'analyse contextuelle vise à être prospective pour répondre à la question suivante : les situations actuelles permettent-elles de répondre aux besoins futurs ?**
- 🔗 **Elle détaille les informations selon l'intérêt qu'elles présentent**. Elle est synthétique ou détaillée selon les cas.
- 🔗 **CETTE ANALYSE N'A PAS POUR SEUL OBJET LA CONNAISSANCE DU TERRITOIRE MAIS CONSTITUE AUSSI UN OUTIL DE PILOTAGE DE SON PROCESSUS DE DEVELOPPEMENT. IL NE S'AGIT PAS SEULEMENT DE JUGER POUR COMPRENDRE, MAIS SURTOUT DE JUGER POUR AGIR.**
- 🔗 **LE BUT EST DE DÉTERMINER LES PRINCIPALES COMPOSANTES DE LA STRUCTURE DU TERRITOIRE COMMUNAL, LES TENDANCES DE SON DÉVELOPPEMENT AINSI QUE LES CONTRAINTES, LES DÉFICIENCES, LES PROBLÈMES À RÉSOUDRE, LES BESOINS À SATISFAIRE, LES POTENTIALITÉS À EXPLOITER, TOUT COMME LES ENJEUX POUR L'AVENIR.**

I.4 CLÉS DE LECTURE DU RAPPORT


Un Schéma de développement est par nature un outil transversal qui touche un ensemble de thématiques qui sont en lien direct et indirect avec l'aménagement du territoire (le cadre naturel, la mobilité, la mixité des fonctions etc).

Le présent rapport n'est pas simplement un inventaire mais la réalisation d'une analyse du contexte et des données brutes afin d'étudier les implications qui en découlent et ce, en vue d'établir une analyse contextuelle la plus complète possible. Il représente une analyse transversale de la situation existante de fait et de droit de la commune. En fonction des données quantitatives et qualitatives mises à jour, il met l'accent sur les problématiques sociales, économiques, de mobilité et environnementales.

L'analyse contextuelle présentée dans ce rapport se base sur des données actuelles et sur des visites de terrain. Elle s'appuie également, lorsque nécessaire, sur plusieurs sources et travaux préexistants.

L'Analyse de la situation existante élaborée et finalisée en 2014, qui a constitué la base du Schéma de Développement Communal adopté en 2015.

- Les options et les mesures d'aménagement retenues en 2015 lors de l'élaboration du SDC, servant aujourd'hui de point de comparaison.
- La comparaison de l'évolution du territoire entre 2014-2015 et la situation actuelle, afin d'identifier les changements majeurs.
- Le diagnostic territorial réalisé par les ADT (Agences de développement territorial) et réalisé à destination des bureaux d'études pour l'élaboration des SDC. Il est structuré en 2 Volets : « Volet supracommunal » et « Volet communal ». Ce diagnostic fournit un socle standardisé de données chiffrées mais qui requiert une lecture approfondie et contextualisée. Notre rôle consistera à compléter ce travail par des observations qualitatives, des lectures territoriales fines et des vérifications de terrain, afin d'ancrer solidement l'analyse dans la réalité communale et ses dynamiques locales.

 L'ÉTABLISSEMENT DES CONSTATS NÉCESSITE ÉGALEMENT DES MOMENTS D'ÉCHANGES AVEC LES ACTEURS-CLÉS DU TERRITOIRE AINSI QU'AVEC LES ÉLUS, AFIN D'IDENTIFIER AU PRÉALABLE LEURS AMBITIONS À MOYEN TERME POUR LE TERRITOIRE, AINSI QUE LES PROJETS CONNUS (PERMIS DÉLIVRÉS OU PERMIS EN COURS D'ÉLABORATION) SUSCEPTIBLES D'AVOIR UN IMPACT IMPORTANT SUR LA STRUCTURE TERRITORIALE

TEXTE EXPLICATIF SUR LES DIFFÉRENTS TYPES D'ÉCRITURE DANS LE RAPPORT

Le présent rapport utilise **une organisation éditoriale différenciée**, afin de rendre la lecture plus fluide et de distinguer clairement les différentes catégories de contenus : l'analyse, les explications générales, les notes méthodologiques, les objectifs des chapitres et les synthèses finales.

Chaque type d'information est donc associé à une mise en forme spécifique, décrite ci-dessous.

LES OBJECTIFS DU CHAPITRE

- **Style** : *italique, en encadré bleu.*
- **Rôle** : chaque chapitre s'ouvre sur un encadré qui **énonce les objectifs poursuivis**, l'intention générale, l'angle d'analyse et ce que le lecteur doit **comprendre ou retenir** à l'issue du chapitre.
- Cette introduction installe un **fil conducteur** clair et rend explicite la logique d'enchaînement des parties.

LE TEXTE PRINCIPAL D'ANALYSE :

- **Style** : écriture normale, noire, non encadrée.
 - Ce style constitue le **cœur du rapport**. Il présente l'analyse détaillée de la Commune de Chaumont-Gistoux, ses caractéristiques, ses évolutions et les éléments issus de l'observation du territoire.
 - Ce texte correspond à **l'approche analytique : faits, données, interprétations, diagnostics territoriaux.**
- **Sous-chapitres basés sur des données statistiques et/ou des documents existants**

Certains sous-chapitres, fondés principalement sur des **données statistiques** ou sur des **informations issues de documents existants**, ont fait l'objet d'analyses détaillées réalisées par les **Intercommunales**. Pour en signaler clairement la spécificité :

- Les **éléments directement issus** de ces diagnostics (version octobre 2025) ou sont présentés en *noir italique, sans réécriture*.
- Les **tableaux** provenant de cette source sont **intégrés tels quels, sans modification de leur apparence** (titres, unités, légendes, codes couleur, notes de bas de page), afin de préserver leur **cohérence**, leur **lisibilité** et leur **traçabilité**.

- Lorsque cela s'avère pertinent, des **analyses complémentaires** sont ajoutées pour enrichir ou actualiser la lecture ; **elles sont rédigées en style** normal afin d'être clairement distinguées des extraits issus des diagnostics. **Elles représentent donc des ajouts faits par AGORA.**

Organisation du glossaire (deux types de présentation)

Afin de faciliter l'appropriation des concepts, le glossaire est structuré en **deux volets** complémentaires :

1. Glossaire général

- **Style** : Tableau dans la partie introduction du rapport
- **Contenu** : rassemble les **notions fondamentales** liées à l'**optimisation spatiale** et au **Schéma de Développement Territorial (SDT)** : *artificialisation, désartificialisation, ville à 10–15 minutes, densification*, etc.
- **Rôle** : fournir le **socle conceptuel** commun, utile à la compréhension globale des analyses reprises dans ce rapport.

2. Explication directement dans le chapitre concerné par une notion technique : pour les notions ponctuelles, spécifiques et les méthodologies d'analyse :

- **Style** : *italique, en encadré jaune.*
Ces encadrés servent à introduire ou clarifier des notions utiles à la compréhension du chapitre. Ils permettent au lecteur de saisir rapidement le sens des concepts mobilisés.
- **Contenu** : termes **spécifiques ou très techniques** nécessitant un éclairage dédié (par ex. *solde migratoire, géothermie*, méthodologies spécifiques pour la réalisation de la cartographie etc..).
- **Rôle** : éviter de **surcharger** le glossaire général tout en offrant des **explications précises** pour les termes étroitement liés à certaines analyses, sources ou chapitres.

STRUCTURATION DU RAPPORT DE LA PHASE 1 DU SDC

Conformément au cahier spécial des charges, cette première Phase est structurée en 2 rapports.

Rapport 1.1 : Présentation générale de la commune, son positionnement dans la structure territoriale supra-locale et régionale et analyses thématiques, y compris les perspectives et les besoins.

Pour en comprendre les particularités, les besoins et les enjeux, le territoire peut être considéré comme un système de cadres qui réunissent une ou plusieurs dimensions/thématiques. Ce système repose sur le cadre naturel, dans lequel s'inscrivent les cadres habité et économique (au sens large), connectés par un réseau de mobilité et des infrastructures techniques.

Rapport 1.2 : La synthèse transversale des potentialités et contraintes et identification des enjeux notamment liés à l'optimisation spatiale.

Cette deuxième partie de l'analyse contextuelle se veut être un rapport de synthèse, destiné à préparer les éléments essentiels pour la définition de la stratégie. Elle vise à structurer les données recueillies, mettre en évidence les enjeux prioritaires et fournir une base claire pour l'élaboration des orientations stratégiques.

LA STRUCTURE DU RAPPORT 1.1 : PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE, SON POSITIONNEMENT DANS LA STRUCTURE TERRITORIALE SUPRA-LOCALE ET RÉGIONALE ET ANALYSES THÉMATIQUES, Y COMPRIS LES PERSPECTIVES ET LES BESOINS.

Après une brève description du contexte et du positionnement de la commune dans son territoire de référence, ce rapport est structuré en 10 thématiques (appelées dimensions).

LE CADRE NATUREL : LES CONTRAINTES ET LES POTENTIALITÉS : CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

1. STRUCTURE PHYSIQUE DU TERRITOIRE
2. DIMENSION ENVIRONNEMENTALE
3. DIMENSION PAYSAGÈRE

LE CADRE BÂTI, LES LOGEMENTS, LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES : LE CONTEXTE HABITÉ

4. DIMENSION SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE
5. DIMENSION HABITAT- LOGEMENT
6. DIMENSION ESPACES PUBLICS
7. DIMENSION SERVICES ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS

LE CADRE ÉCONOMIQUE : LE CONTEXTE DES ACTIVITÉS

8. DIMENSION COMMERCIALE
9. DIMENSION ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES : SECTEUR PRIMAIRE ET SECONDAIRE

LES RÉSEAUX DE MOBILITÉ ET DES INFRASTRUCTURES : LES LIENS STRUCTURELS ENTRE LES DIFFÉRENTS CADRES

10. DIMENSION MOBILITÉ ET TRANSPORT
11. LES INFRASTRUCTURES TECHNIQUES
12. DIMENSION ÉNERGÉTIQUE

Chaque dimension / thématique de l'analyse est abordée sous plusieurs **angles complémentaires et se clôture par une synthèse** :

1. PRÉSENTATION DE L'ÉTAT DES LIEUX

- Analyse de la situation existante à travers l'énumération des principaux éléments constitutifs de la thématique, basée sur un inventaire aussi exhaustif que possible.
- Présentation sous forme de **tableaux récapitulatifs** et de **cartes thématiques sur base des rapports de référence** (par exemple le Diagnostic territorial).
- Interprétation de la structuration territoriale de la thématique à l'échelle communale.

2. ANALYSE DE L'ÉVOLUTION SUR LA DERNIÈRE DÉCENNIE :

- Étude des changements intervenus depuis 2015, correspondant à la période d'application du précédent SDC.
- Identification des effets du SDC 2015 sur le développement territorial de la commune.
- Évaluation de la mise en œuvre des mesures proposées en 2015 : réalisées ou non, raisons et impacts.

NB. Pour certains chapitres ou thématiques, cette partie est traitée comme un paragraphe séparé, tandis que pour d'autres, elle est intégrée au contenu du texte relatif à la présentation des lieux.

Des tableaux récapitulatifs par village sont introduits. Les villages sont détaillés dans le tome 1.2.

3. SYNTHÈSE ET CONCLUSIONS PAR THÉMATIQUE

Chaque chapitre se clôture par une **synthèse** organisée en plusieurs rubriques : **Constats – Enjeux – Perspectives – Besoins – Opportunités.**

En fonction des thématiques et des constats établis, l'analyse peut mettre en évidence **soit des besoins, soit des opportunités, soit des perspectives. Tous les constats ne conduisent pas nécessairement à ces trois catégories simultanément.** Certains relèvent avant tout de manques à combler (besoins), d'autres de leviers à saisir (opportunités), d'autres encore de tendances à anticiper (perspectives). Cette diversité reflète la nature propre de chaque situation observée.

Il est important de rappeler que :

- Un constat **peut déboucher sur un besoin** → s'il révèle un manque.
- Un constat **peut déboucher sur une opportunité** → s'il met en évidence un potentiel.
- Un constat **peut déboucher sur une perspective** → s'il met en lumière une tendance.
- Un constat **peut déboucher sur un enjeu** → s'il soulève une question stratégique pour l'avenir.

Il n'est donc pas impératif qu'un constat génère ces quatre éléments simultanément : chaque constat suit sa propre logique de développement.

SYNTHÈSE ET CONCLUSIONS PAR THÉMATIQUE

Chaque chapitre se clôt par une **synthèse** organisée en plusieurs rubriques :

Constats – Enjeux – Perspectives – Besoins – Opportunités.

CE QUI EST

UN CONSTAT est une observation factuelle, objective, issue de données, d'analyses, de terrain ou de retours d'acteurs. Il décrit l'état actuel de la situation, sans jugement ni interprétation stratégique.

Exemples :

- Forte vacance commerciale dans le centre du village.
- Absence de cheminements piétons sécurisés entre l'école et le centre.
- Croissance démographique de +12 % sur 10 ans.

→ **Le constat sert de base pour formuler besoins, enjeux et perspectives.**

CE QUI POURRAIT ARRIVER

UNE PERSPECTIVE est une évolution possible ou probable, une ouverture vers l'avenir. Elle peut être neutre, positive ou négative selon la manière dont elle est gérée.

Exemples :

- Poursuite de l'étalement urbain si aucune mesure n'est prise.
- Augmentation probable du trafic lié à l'ouverture d'un nouveau centre commercial.
- Possibilité de renforcer la biodiversité grâce à la renaturation d'une friche.

→ **La perspective ne dit pas si c'est souhaitable : c'est une projection plausible, minimaliste, maximaliste ou neutre.**

CE QUI EST IMPORTANT POUR DEMAIN

UN ENJEU est une question stratégique majeure, qui relie un constat à une perspective. Il exprime ce qui est important d'orienter, maîtriser ou valoriser pour l'avenir du territoire.

Exemples :

- Limiter l'étalement urbain tout en répondant aux besoins de logements.
- Redynamiser le centre pour réduire la vacance commerciale.
- Assurer la sécurité des déplacements scolaires.

→ **L'enjeu fait le lien entre diagnostic = comprendre et stratégie = agir.**

CE QUI DOIT ÊTRE FAIT

UN BESOIN est un manque, une carence, ou un problème à résoudre pour permettre le bon fonctionnement d'un territoire, d'un service, d'une population ou d'un projet

Exemples :

- Manque de stationnements dans un centre-ville.
- Absence d'espaces verts dans un quartier densifié.
- Population vieillissante nécessitant des services adaptés.
- Insécurité piétonne dans une rue très fréquentée.

→ **Les besoins sont impératifs, souvent pressants, et leur non prise en compte génère des dysfonctionnements.**

CE QUI PEUT ÊTRE FAIT, SI ON CHOISIT DE LA SAISIR

UNE OPPORTUNITÉ est un potentiel positif, un levier, une occasion favorable qui peut être saisie pour améliorer le territoire ou enrichir le projet.

Exemples :

- Un foncier communal libéré qui ouvre des possibilités d'aménagement.
- Une subvention régionale ou européenne disponible.
- Un événement : arrivée d'un centre de formation, ouverture d'une gare.
- Une dynamique associative ou citoyenne prête à s'impliquer.

→ **Les opportunités ne sont pas obligatoires, mais les saisir rajoute de la valeur. Leur non exploitation n'engendre pas forcément un problème, mais peut faire manquer un progrès**

**LE DEUXIÈME RAPPORT DE LA PHASE 1 (PARTIE 1.2) REPRÉSENTE UNE SYNTHÈSE
TRANSVERSALE DES POTENTIALITÉS ET CONTRAINTES ET IDENTIFICATION DES ENJEUX
NOTAMMENT LIÉS À L'OPTIMISATION SPATIALE.**

Le rapport met en évidence à l'échelle de chaque village :

ETAT DE LIEU - EVOLUTION ET CONTRAINTES NATURELLES

- L'étalement urbain et l'artificialisation : état actuel, évolutions prévisibles et conséquences
- L'artificialisation nette observée depuis 2000 avec un focus sur les 10 dernières années (depuis l'entrée en vigueur du SDC en 2015), en précisant si celle-ci a pris place dans ou en dehors des centralités du SDT ;
- Analyse des impacts du cadre physique, écologique et paysager, au regard des contraintes localisées, et de leurs effets sur les réserves foncières à l'échelle de chaque village.

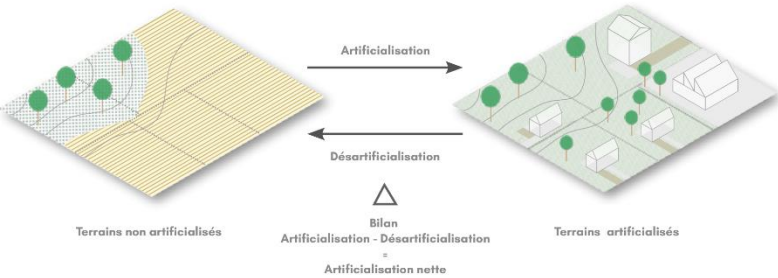
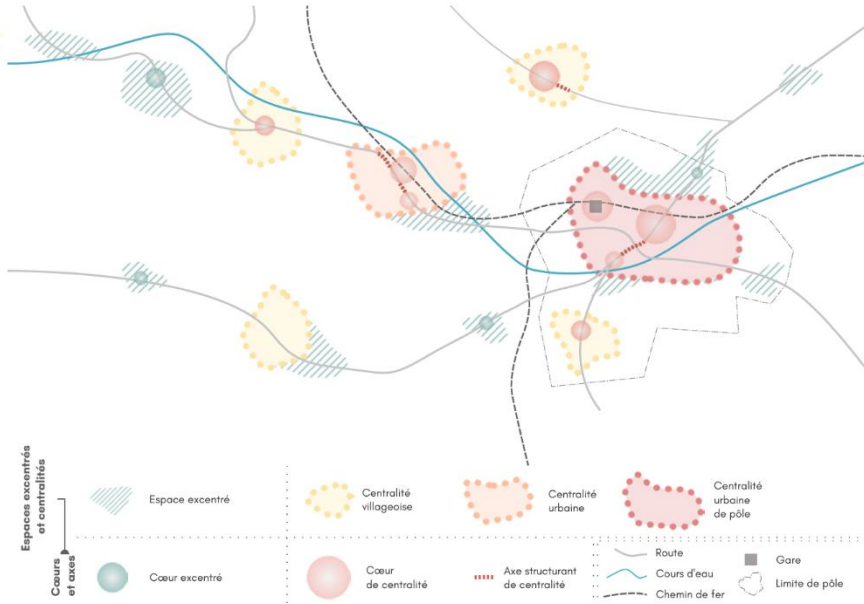
ANALYSE DU TERRITOIRE SELON LE CONCEPT DE « VILLE/VILLAGE À 10 MIN ».

- Analyse des cartes thématiques sur la situation existante (isochrones)
- La réflexion est orientée vers la vérification de l'organisation urbaine et villageoise selon le principe de la « ville à 10 minutes » Les éléments présents dans le village répondent-ils actuellement aux enjeux de structuration selon ce principe ?

L'ANALYSE DU POTENTIEL FONCIER – LES RÉSERVES FONCIÈRES ET LEURS CONTRAINTES ET POTENTIALITÉS

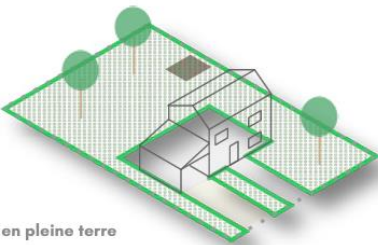
- L'analyse transversale des thématiques, multicritères, par rapport aux terrains qui sont actuellement considérés comme **des réserves foncières (terrains disponibles) et qui ont une superficie supérieure à 1ha.**
Ainsi, les zones destinées à l'urbanisation au Plan de secteur, qui ne sont pas encore urbanisées, sont analysées de manière détaillée en fonction de leur localisation (centralité SDT ou zone excentrée), leur accessibilité, les contraintes naturelles auxquelles elles sont soumises ainsi que leurs potentialités de mise en valeur.
- **Il s'agit donc d'une analyse des potentialités de développement du territoire et une analyse fine par parcelle de ces zones.**

I.5 QUELQUES DÉFINITIONS NÉCESSAIRES À LA LECTURE DU RAPPORT

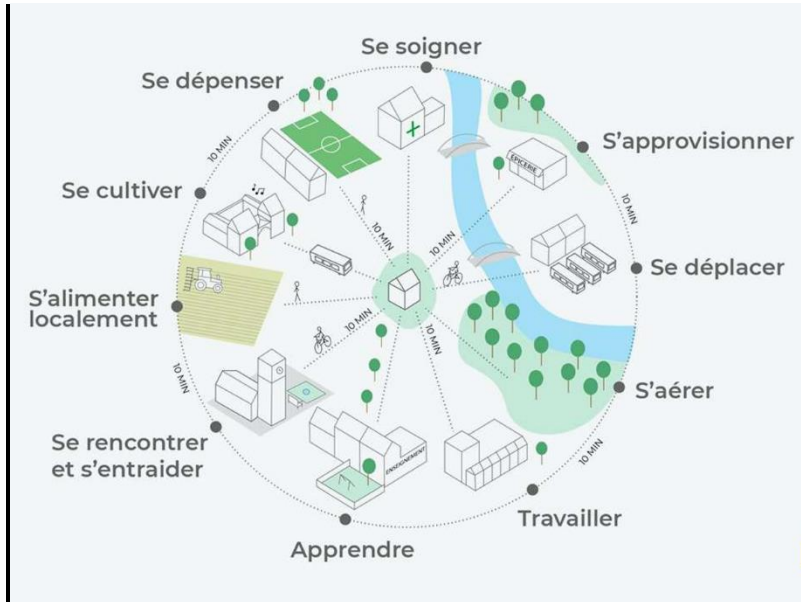
<p>ARTIFICIALISATION</p>	<p>Dans le cadre du SDC, l'artificialisation est le processus par lequel les terrains agricoles, forestiers ou naturels sont urbanisés par une construction ou le placement d'une ou plusieurs installations fixes en vertu d'un permis d'urbanisme.</p>
<p>ARTIFICIALISATION NETTE</p>	<p>Bilan entre l'artificialisation et la désartificialisation sur une période donnée. Les données liées à l'artificialisation nette servent à établir un monitoring de son évolution.</p> 
<p>CENTRALITÉ</p>	<p>Partie de villes et de villages qui cumule une concentration en logements, une proximité aux services et équipements et une bonne accessibilité en transports en commun. Parmi ces centralités, on distingue les « centralités villageoises », les « centralités urbaines » et les « centralités urbaines de pôle ». (SDT)</p> 

CŒUR DE CENTRALITÉS	Quartier des centralités concentrant des logements, des commerces d'achats légers (intégrés à un mix commercial diversifié), des services et des équipements ou disposant d'un nœud de transports en commun. (SDT)
DENSITÉ	La densité de logements, ou densité résidentielle, est le rapport entre le nombre d'unités de logements et une superficie (ou un linéaire) de référence. Selon le périmètre et le choix de la superficie de référence, la densité est dite nette ou brute (voir ci-après). Elle est généralement exprimée en logements par hectare (log./ha).
DENSITÉ BRUTE ET NETTE	<p>La densité brute est une densité calculée à partir d'une superficie brute. La superficie brute englobe l'ensemble du territoire sans exclusion, quelle que soit son affectation (résidentielle, agricole, industrielle, etc.) et sa nature (voiries, espaces publics, cours d'eau, etc.). A l'échelle d'un projet d'urbanisation qui borderait une voirie existante ou un parc, la superficie brute englobe la superficie du ou des terrains concernés par le projet et la moitié de l'espace public qui les borde.</p> <p>La densité nette est une densité calculée à partir d'une superficie nette. La superficie nette correspond à la superficie du périmètre en excluant les espaces publics, les zones non cadastrées (voiries, places, équipements publics, parcs, infrastructures de transport, etc.), les espaces bâtis ou aménagés non-dédiés à la résidence et les zones non urbanisables au plan de secteur.</p>
DÉSARTIFICIALISATION	Processus de conversion d'un terrain artificialisé en un terrain non-artificialisé, indépendamment de son affectation au plan de secteur ou dans les schémas.
DÉSIMPÉRMEABILISATION	<p>Intervention consistant à remplacer une surface imperméable par un matériau perméable à l'eau de pluie, que celui-ci soit naturel, comme un sol en pleine terre, ou artificiel, comme des dalles engazonnées, une chaussée drainante etc. À ce titre, la désimperméabilisation se distingue de la désartificialisation qui ne vise, elle, que le remplacement de surfaces imperméables par des substrats naturels.</p> <p>La désimperméabilisation consiste à éliminer les revêtements de sol imperméables tels que l'asphalte ou le béton, en éliminant les matières étrangères et en restructurant le profil du terrain. Il convient de remplacer ces matériaux par des matériaux perméables.</p> <p>La désimperméabilisation a plusieurs fonctions et utilités. Elle permet de limiter le ruissellement sur les surfaces imperméabilisées et, par conséquent, la réduction du risque d'inondation. Désimperméabiliser les sols est également utile pour la recharge des nappes d'eau souterraine. De plus, cette technique compensatoire et paysagère offre un meilleur cadre de vie aux habitants. Elle permet de diminuer l'effet d'îlot de chaleur urbain et de préserver la biodiversité.</p> <p>La désimperméabilisation, en tant que mesure de compensation, se présente le plus souvent en des développements intra-urbains, c'est-à-dire en aménagements d'espaces verts et de parcs de loisirs, au sein d'espaces urbanisés.</p> <p>Tout projet augmentant significativement l'imperméabilisation et ne permettant pas l'infiltration/rétention sur place s'accompagne de mesures de désimperméabilisation pour une surface au moins équivalente à la surface imperméabilisée par le projet. Les mesures de désimperméabilisation des sols sont à prévoir au sein de la commune dans laquelle est implanté le projet, moyennant accord de l'autorité compétente et du propriétaire de la parcelle concernée, qu'il soit public ou privé. Elles intègrent des mesures d'accompagnement paysagères et environnementales adéquates.</p>

ESPACE VERT	Un espace vert est un espace non-construit à dominante végétale pouvant inclure un ou des plans d'eau. Ces espaces sont dits publics à partir du moment où ils sont accessibles et ouverts à tous et qu'ils sont situés sur le domaine public. Ces espaces ne doivent pas faire l'objet d'appropriation par un groupe social et doivent s'adapter à la diversité des usages que l'on peut en faire (loisir, récréatif, détente, pédagogique, espace structurant, cadre de vie, etc.).
ESPACES EXCENTRÉS	Les espaces urbanisés hors des centralités, prennent des formes diverses allant des fermes isolées dans la campagne aux ensembles agglomérés de faible densité. Historiquement, l'urbanisation hors des centralités résulte du développement de hameaux, de villages, de quartiers ouvriers, de sites industriels. À travers le temps, d'autres formes d'urbanisation, parfois gourmandes dans l'utilisation du sol, y ont vu le jour : quartiers résidentiels pavillonnaires, parcs d'activités économiques et commerciaux, infrastructures et équipements publics, sites de loisirs et touristiques... (SDT)
ÉTALEMENT URBAIN	L'étalement urbain est un processus d'expansion urbaine induit par une artificialisation diffuse de terres caractérisée par un éloignement aux centralités, une faible compacité et une faible intensité des activités humaines.
IMPERMÉABILISATION DES SOLS	Processus de recouvrement permanent d'un sol ou du sous-sol dans un périmètre donné (terrain, etc.) par un matériau artificiel imperméable (asphalte ou béton, par exemple), notamment lors de la construction de bâtiments et de routes.
L'INFRASTRUCTURE VERTE	Réseau constitué de zones naturelles et semi-naturelles et d'autres éléments environnementaux faisant l'objet d'une planification stratégique, conçu et géré aux fins de la production d'une large gamme de services écosystémiques (Commission européenne, 2013). Par son déploiement stratégique dans l'espace, l'infrastructure verte présente des liens étroits avec l'aménagement du territoire. C'est ainsi que le CoDT fait référence à la structure écologique et aux liaisons écologiques dans les différents schémas territoriaux, alors que le SDT mentionne explicitement l'intérêt des infrastructures vertes.
INDICE DE VÉGÉTATION	L'indice de végétation par différence normalisée (NDVI) est un indicateur qui sert à quantifier la végétation verte. Il mesure l'état de santé de la végétation en fonction de la manière dont les plantes reflètent la lumière à certaines longueurs d'onde. La plage de valeurs du NDVI s'étend de -1 à 1. Les valeurs négatives du NDVI (se rapprochant de -1) correspondent à la présence d'eau. Les valeurs proches de zéro (-0,1 à 0,1, en blanc sur la carte) indiquent généralement des zones dépourvues de végétation, telles que les zones bâties, les sols nus ou artificialisés. Les valeurs faiblement positives (environ 0,2 à 0,4, en vert clair) représentent des zones de prairies, tandis que les valeurs élevées (se rapprochant de 1, en vert foncé) indiquent la présence de forêts et d'ensembles arbustifs denses.
LIAISONS ÉCOLOGIQUES	Liaisons écologiques adoptées par le Gouvernement wallon le 9 mai 2019 (art. D.II.2. §2, Al3., du CoDT). À l'échelle du territoire régional, elles assurent un maillage écologique cohérent pour les milieux spécifiques : <ul style="list-style-type: none"> • aux massifs forestiers feuillus ; • aux pelouses calcaires et milieux associés ; • aux crêtes ardennaises ; • aux hautes vallées ardennaises ; • aux plaines alluviales

MAILLAGE ÉCOLOGIQUE	Le maillage écologique est une trame constituée d'une série d'éléments ponctuels ou linéaires de petite taille disséminés sur le territoire (haies, bords de chemins, talus, arbres isolés, mares, etc.) qui peuvent constituer des habitats naturels spécifiques ou, en fonction de leur densité, être le support de zones de liaison. En fonction du type de milieux concernés, on parlera éventuellement de maillage vert (milieux terrestres) ou de maillage bleu (milieux aquatiques). (CPDT)
OUTIL ATOL-C	L'ATOL-C : Aide à l'élaboration de Trajectoires pour l'Optimisation spatiale Locale à l'échelle Communale est un outil créé par le CREAT-UCLouvain en 2022 et ayant pour objectif d'évaluer de manière simplifiée les trajectoires d'optimisation spatiale au niveau communal. Cet outil propose une base d'analyse pour trois axes de la stratégie territoriale : <ul style="list-style-type: none"> • L'état actuel et les dynamiques d'artificialisation des sols, • L'état actuel et les dynamiques de l'étalement urbain résidentiel, évalués en fonction des centralités définies par le Schéma de Développement Territorial (SDT), • Les potentialités et spécificités propres à chaque territoire.
RÉSEAU ÉCOLOGIQUE	Ensemble des habitats et des milieux de vie (temporaires ou permanents) qui permettent d'assurer la conservation à long terme des espèces sauvages sur un territoire. Il correspond à un ensemble d'écosystèmes naturels et semi-naturels, mais aussi d'habitats de substitution, tous en interconnexion, susceptibles de rencontrer les exigences vitales des espèces et de leurs populations.
RISQUE NATUREL	Probabilité qu'un aléa naturel se produise et provoque des dommages sur les biens (dégâts), les activités (perturbations) et les personnes (préjudices), tenant compte des vulnérabilités d'un territoire.
SURFACE EN PLEINE TERRE	<p>Surface libre de toute construction, y compris en sous-sol, aménagée sans minéralisation (graviers, etc.) et permettant au sol d'assurer ses fonctions naturelles (habitat, régulation, production de biomasse)</p> <div data-bbox="1240 788 2033 1171" style="text-align: right;">  <p>Surface en pleine terre $= \sum \text{Superficie}_{\text{pleine terre}}$</p> <p>Part de terrain en pleine terre $= \frac{\sum \text{Superficie}_{\text{pleine terre}}}{\text{Superficie totale du terrain}}$</p> <p>Surface en pleine terre Surface libre de toute construction, y compris en sous-sol, aménagée sans minéralisation (graviers, etc.) et permettant au sol d'assurer ses fonctions naturelles (habitat, régulation, production de biomasse)</p> <p><i>Chemin de terre, Dalles gazon, jardin, parterre, gazon, massif boisé, potager ...</i></p> </div>
SURFACE IMPERMÉABILISÉE	Somme des surfaces dont le sol (incluant l'ensemble de ses horizons) et le sous-sol sont recouverts de manière permanente par un matériau artificiel imperméable (asphalte ou béton, par exemple).

CONCEPT DE « VILLE OU VILLAGE À 10 MINUTES »



Modèle d'aménagement et d'organisation d'une ville ou d'un village permettant aux habitants et travailleurs un accès à moins de 10 minutes à pied (ou à vélo) aux commodités résidentielles, aux activités commerciales, aux espaces verts et aux activités tertiaires compatibles avec l'habitat, pour que chacun puisse apprendre, travailler, s'approvisionner, s'aérer, se cultiver, se soigner, se déplacer, se dépenser, s'alimenter localement, se rencontrer et s'entraider. Ce modèle limite la dépendance à la voiture individuelle et facilite le développement de mobilités décarbonées et abordables au plus grand nombre.

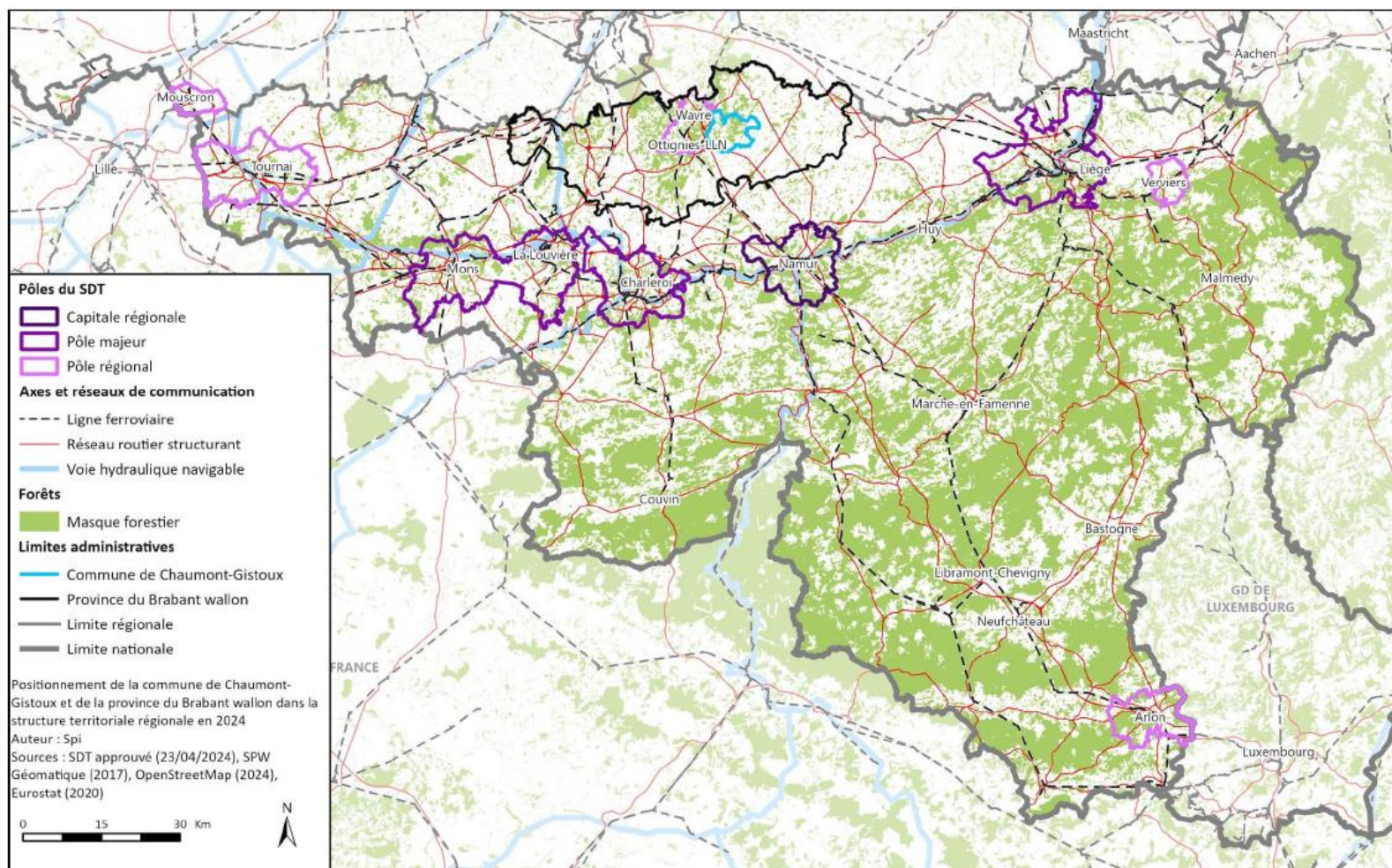
Dans le cadre du SDT, il s'agit d'affiner les limites des centralités du SDC en se basant sur les centralités calculées par l'IWEPS.

L'extension du périmètre d'une centralité est possible selon certaines conditions :

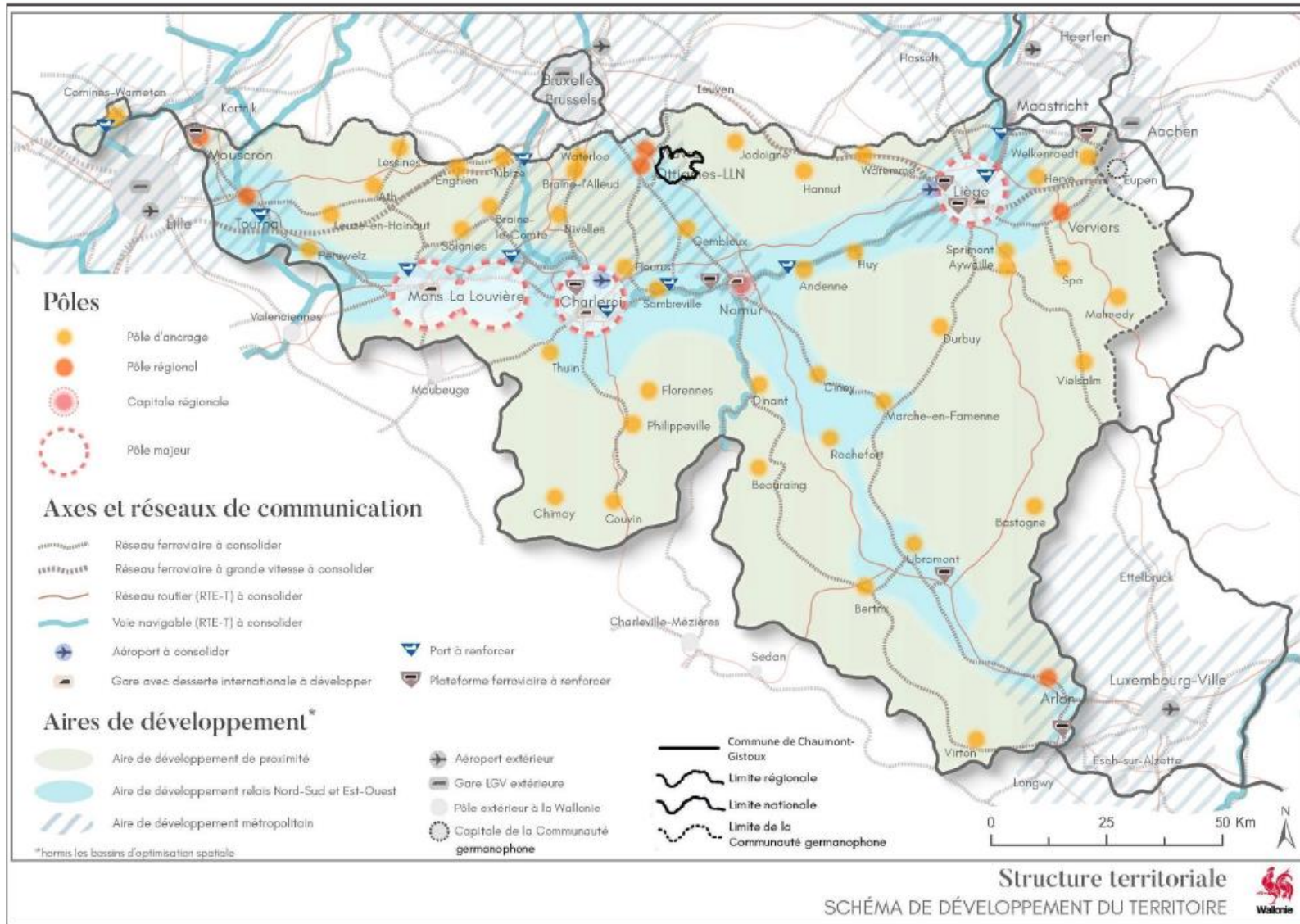
- L'accès aux transports en commun,
 - L'accès aux commerces,
 - L'accès aux équipements publics,
- ...doit être garanti à moins de 10 minutes à pied.

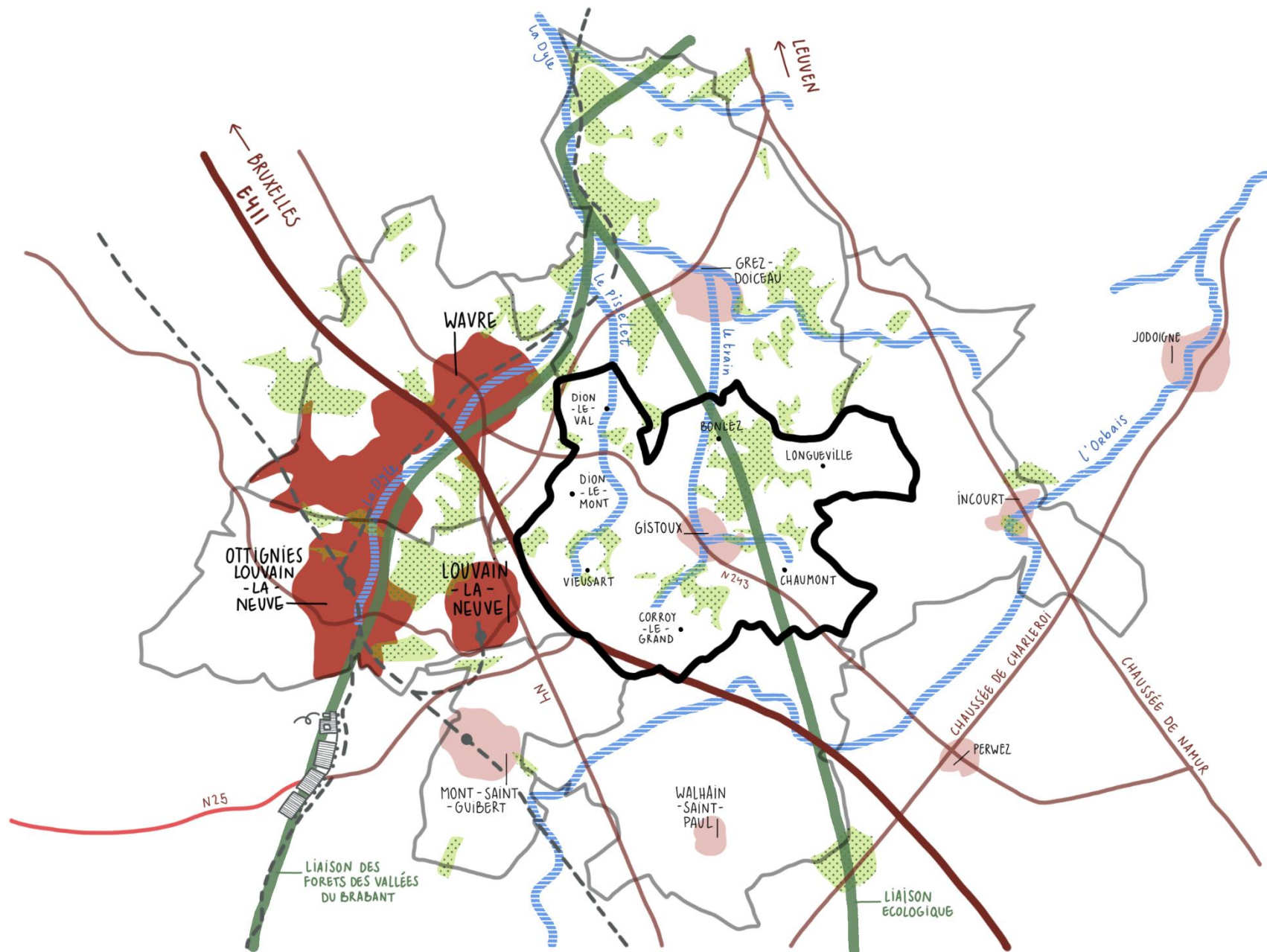
II. CONTEXTE GÉNÉRAL

II.1 QUEL EST LE POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE À L'ÉCHELLE SUPRACOMMUNALE ?



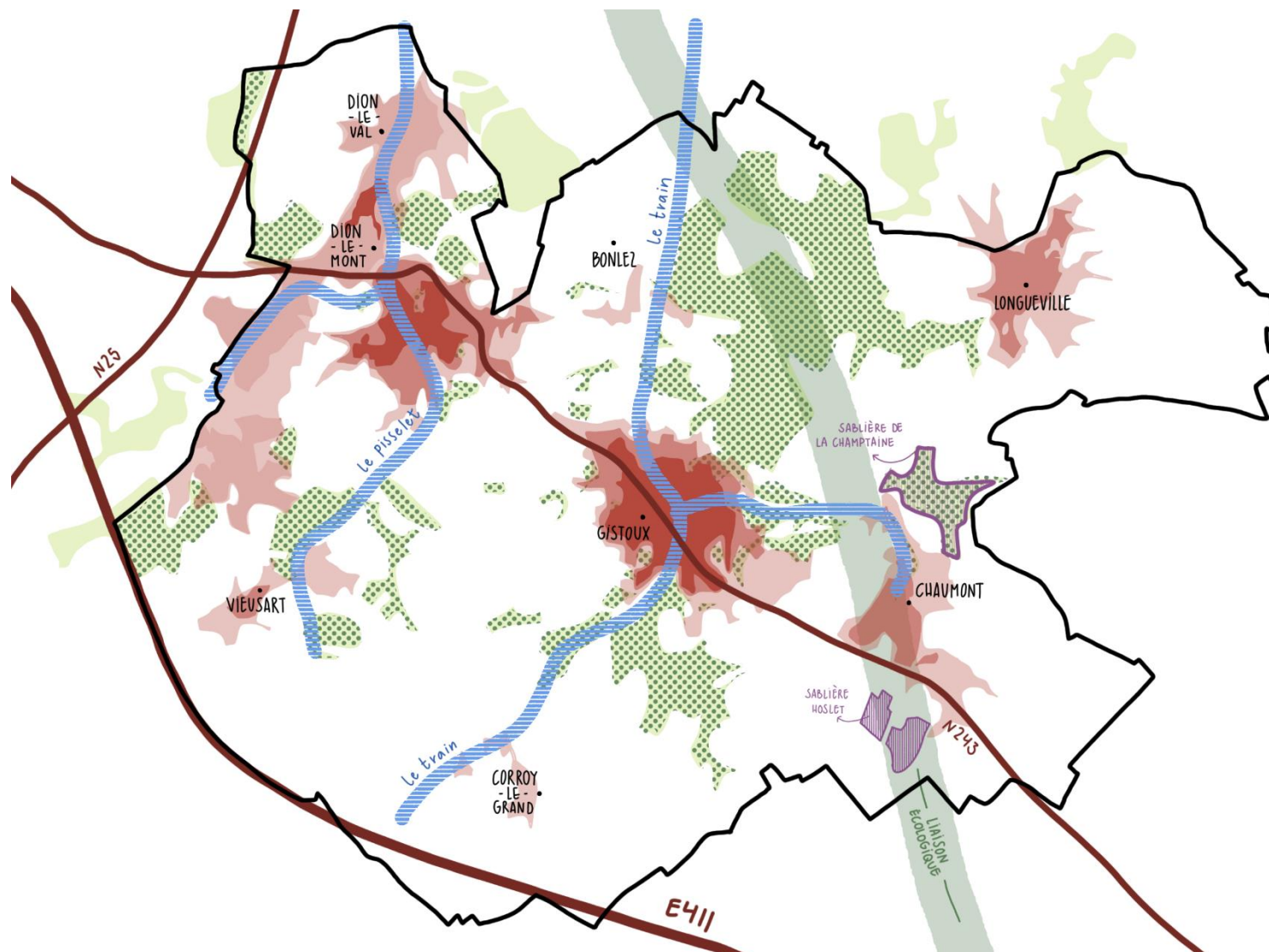
SDT – Structure territoriale régionale





TRAME ECOLOGIQUE	AU NIVEAU DU CADRE HABITE	AU NIVEAU DES AXES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ET DE TRANSPORTS DE FLUIDES ET D'ÉNERGIE
<p>Dans la trame écologique régionale, la commune de Chaumont-Gistoux, comme le reste du Brabant wallon, fait partie de la région biogéographique limoneuse et sablo-limoneuse.</p> <p>Elle est traversée dans une direction nord-sud par une liaison écologique régionale à préserver ou valoriser de type massifs forestiers feuillus.</p> <p>Par ailleurs, la commune de Chaumont-Gistoux compte deux sites reconnus en vertu de la loi sur la conservation de la nature.</p> <p>Le premier est Le Ry Delcourt, réserve naturelle domaniale localisée à l'est de Gistoux dans la Vallée du Train. Le deuxième est également localisé dans la Vallée du Train. Il s'agit de la sablière de La Champ'taine, érigée en réserve naturelle domaniale en 1996.</p>	<p>La commune est incluse dans l'aire de développement métropolitain de Bruxelles ; c'est-à-dire qui présente des atouts pour accueillir les équipements et services liés à l'économie de la connaissance, de l'innovation et de gestion de l'information.</p> <p>Les pôles de développement les plus proches de la commune sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Leuven et Bruxelles en tant que pôles majeurs ; • Wavre et Ottignies-Louvain-la-Neuve comme pôles régionaux ; • Jodoigne (nord-est) en tant que pôle d'ancrage. • Perwez comme pôle secondaire (enseignement et commerce après l'incendie du Delhaize à Chaumont-Gistoux) 	<p>La commune de Chaumont-Gistoux est traversée par l'autoroute E411 (Bruxelles-Namur-Luxembourg) le long de sa frontière ouest. Il s'agit d'un axe structurant à consolider dans la stratégie territoriale régionale (SDT).</p> <p>En revanche, la commune de Chaumont-Gistoux n'est traversée par aucune ligne de chemin de fer. Pour autant, les lignes 161 (Namur-Ottignies-Bruxelles) et 139 (Ottignies-Leuven) passent dans la commune voisine. En termes d'axes et projets structurants, précisons que la ligne 161 est sur la liaison ferroviaire Bruxelles-Namur-Luxembourg à développer et que la ligne 139 est sur un corridor de fret ferroviaire à consolider.</p> <p>Par ailleurs, la commune de Chaumont-Gistoux est également traversée, dans une direction nord-sud, par une canalisation souterraine pour le transport de produits à usages industriels dans sa partie ouest.</p> <p>Enfin, les aéroports les plus proches de Chaumont-Gistoux, distants d'approximativement 35 kilomètres, sont ceux de Bruxelles-National et de Brussels South Charleroi ; ce deuxième aéroport, wallon, étant à consolider dans la stratégie territoriale régionale.</p>

II.2 QUELLE EST LA STRUCTURE SPATIALE INTERNE DE LA COMMUNE ET QUELLES EN SONT LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES ?



UN TERRITOIRE SEMI-RURAL

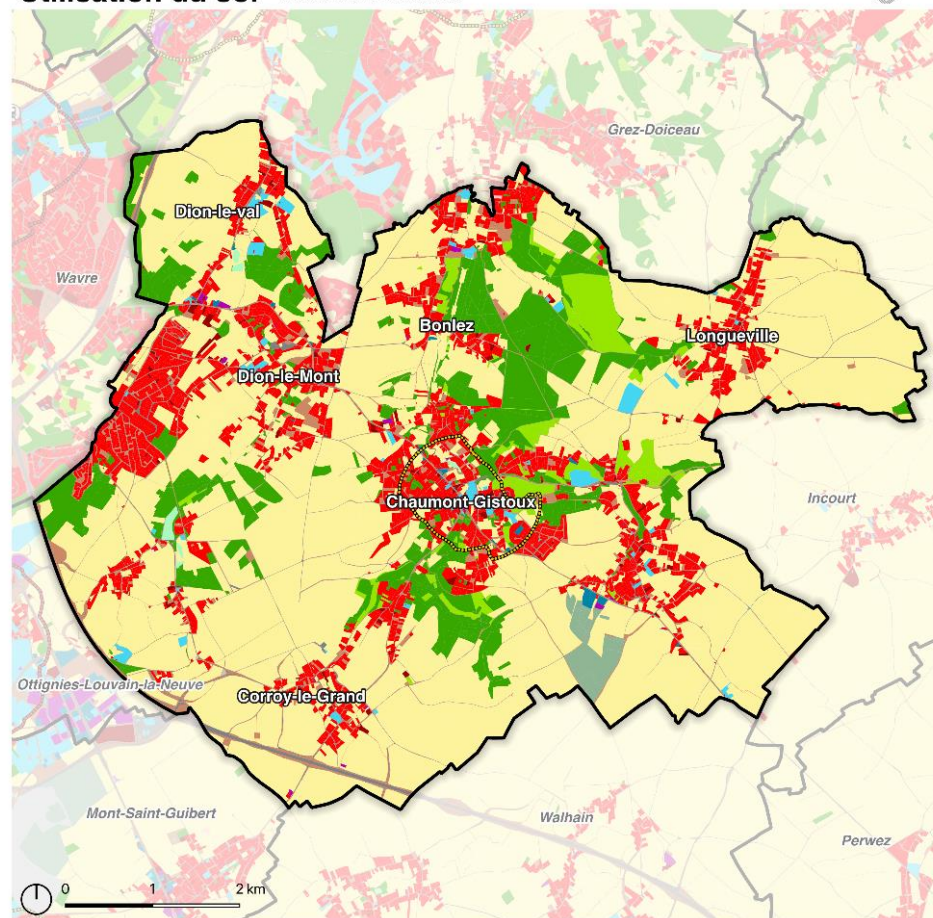
La commune a connu un développement de type péri-urbain sur une base rurale. Actuellement, la dominance des terres agricoles apparait clairement sur la carte de l'occupation du sol de la commune de Chaumont-Gistoux. Les terres arables et les cultures permanentes occupent environ 50% de la superficie communale, et les surfaces enherbées et les friches agricoles concernent 15,3%.

Les terrains résidentiels occupent quant à eux environ 12,6% de la superficie de la commune, où ils sont dispersés en 8 noyaux : une entité principale et centrale à Gistoux ainsi que 7 entités périphériques correspondant aux villages et anciens villages de Chaumont, Longueville, Corroy-le-Grand, Vieusart, Dion-le-Mont, Dion-le-Val et Bonlez. Ceux-ci concernent plus de 85% des terrains artificialisés au niveau communal.

Le SDT détermine un périmètre de centralité villageoise sur l'entité de Gistoux.

Utilisation du sol - Chaumont-Gistoux

agora



Utilisation du sol		
■ Usage résidentiel	■ Zones naturelles	■ Production d'énergie
■ Usage résidentiel mixte	■ Aquaculture	■ Production secondaire non définie
■ Autre usage résidentiel	■ Équipements	■ Réseaux d'utilité publique
■ Agriculture	■ Services commerciaux	■ Réseaux de transport
■ Sylviculture	■ Industrie	■ Zones abandonnées/usage inconnu
	■ Industries extractives	

Sources : SPW, IGN, Ministère des Finances - Matrice cadastrale (01.01.2025), Contributeurs Openstreetmap, Cartographie : Agora - Juillet 2025

La commune de Chaumont-Gistoux est desservie par l'autoroute E411 (au sud) et par la N25 (au nord-ouest) et traversée par l'axe routier N243. Ces voiries offrent une bonne accessibilité aux principaux villages de la commune. Cependant, le village de Longueville ne bénéficie pas d'un accès aisé à ces voiries structurantes.

L'urbanisation se concentre de manière plus dense au long de la Chaussée de Huy (N243) dans les villages de Dion-le-Mont, Gistoux et Chaumont. Seuls certains tronçons du réseau routier principal apparaissent comme le support d'une urbanisation diffuse et linéaire.

La commune de Chaumont-Gistoux ne bénéficie pas d'une desserte ferroviaire.

Trois gares sont néanmoins situées à proximité de Chaumont-Gistoux :

- la gare de Wavre qui est distante de 9 km du centre de la commune (temps de parcours en voiture estimé à 12 minutes) ;
- la gare de Louvain-la-Neuve qui se trouve à 10km du centre de la commune (temps de parcours en voiture estimé à 11 minutes) ;
- la gare d'Ottignies qui se situe à 15km du centre de la commune (temps de parcours en voiture estimé à 16 minutes).

La commune est traversée par une ligne de bus structurante (TEC 543) qui rejoint la gare IC de Wavre (et qui elle-même propose une offre ferroviaire vers Ottignies et Leuven).

Le réseau de bus parcourt les principaux noyaux d'habitat de la commune et la majorité de l'habitat se trouve à moins de 10 minutes à pied d'un arrêt de bus. Chaumont-Gistoux est, en effet, desservie par sept lignes bus.

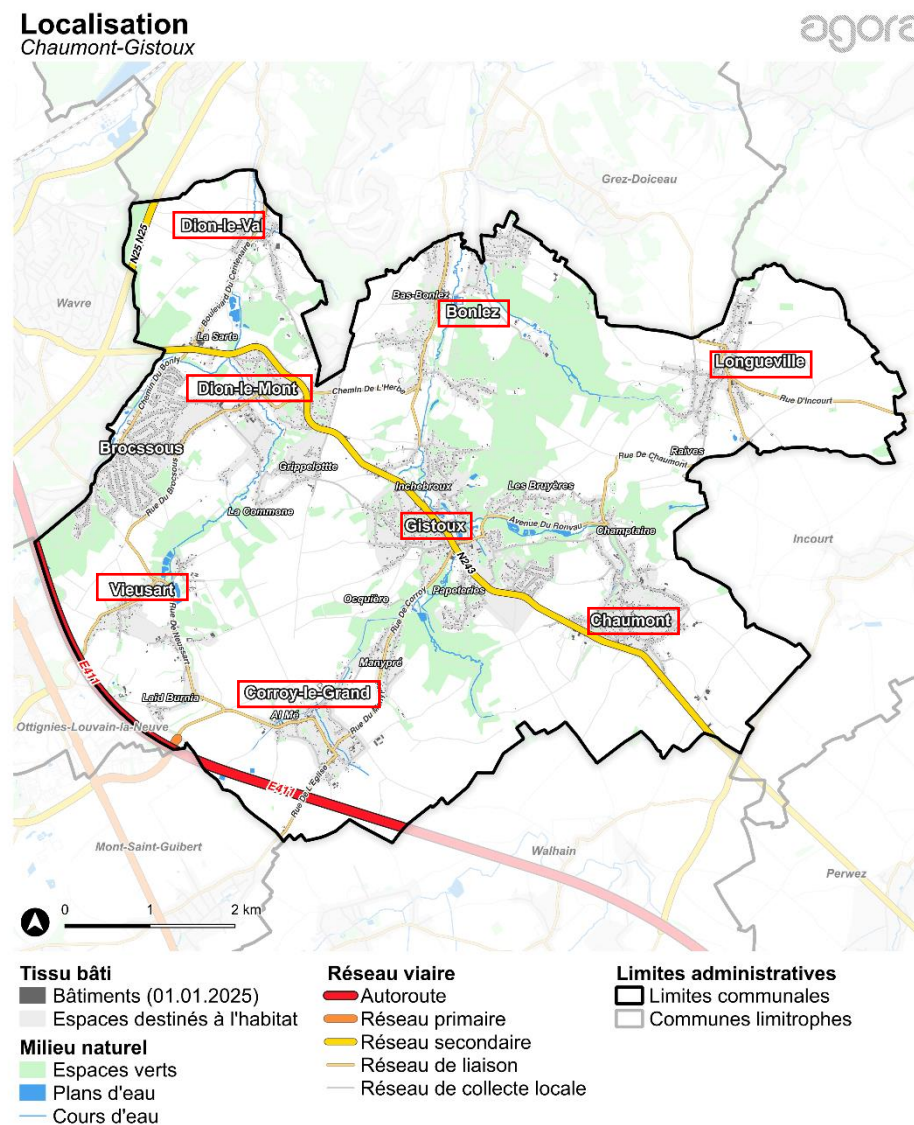
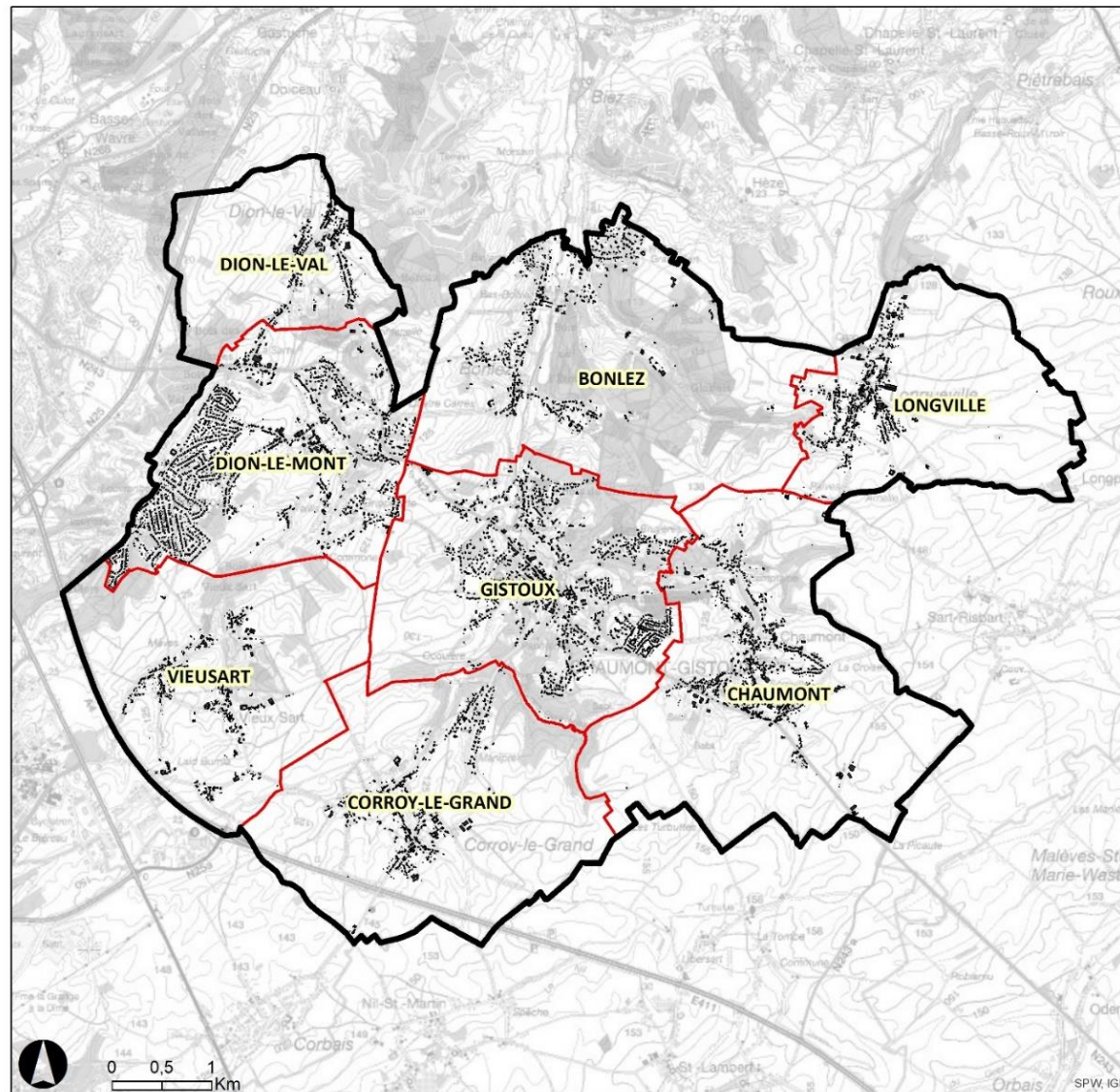


Figure 2: Limites des villages (limites d'analyse), cartographie AGORA

II.3 QUELLES COMPOSANTES STRUCTURENT LES VILLAGES ?



	CADRE NATUREL ET PAYSAGER	CADRE BÂTI	SERVICES ET ACTIVITES	ACCESSIBILITÉ
GISTOUX	Le village de Gistoux est installé à la confluence du Train, du ri du Pré Delcourt et du Nélo. Ces vallées humides structurent le relief et créent des zones de biodiversité importantes, favorisant la présence de prairies, de ripisylves et de milieux semi-naturels.	Centre historique avec densité légèrement plus élevée, bâti ancien en pierre et briques, quelques commerces en cœur de village. <i>Gistoux s'enrichit par ailleurs de hameaux périphériques : Les Bruyères, Inchebroux, quelques maisons à Ocquièrre et aux Babaures.</i>	Antenne de police, quelques commerces de proximité, services communaux. Pas de grands équipements.	Situé sur la N243 (chaussée de Huy), axe structurant reliant Wavre et Perwez. Bonne desserte par la ligne de bus principale.
CHAUMONT	Les différents noyaux d'habitation qui constituent Chaumont s'étalent le long de la vallée. Le principal noyau villageois s'est articulé autour d'un promontoire rocheux naturel ayant servi d'assise au 10ème siècle à un château fort et sur lequel se sont dressés par la suite l'église paroissiale et le presbytère.	Habitat résidentiel dispersé, maisons individuelles, caractère rural marqué. Les constructions de ce village se dispersent donc d'une part sur le plateau de façon aérée entre prairies et vergers et d'autre part en contrebas, en formant un petit ensemble plus dense (notamment le long de la rue bordant le ruisseau). Quelques habitations occupent le creux de la vallée, en contrebas de la chaussée de Huy, en amont du site de l'église tandis qu'au sud-est l'ancien hameau de Somville se niche dans une dépression du terrain.	Services et commerces de proximité, essentiellement résidentiel.	Proche de la N243 mais légèrement en retrait, accès via voiries locales.
DION-LE-MONT	L'ancien village est installé dans la vallée creusée par le ruisseau du Pisselet. Le noyau villageois s'est principalement développé le long du Pisselet, mais le reste du territoire est également concerné par plusieurs groupes de maisons ou différents hameaux tels que Queue de Pelle au Nord, Fontenelle qui se prolonge sur le territoire de Grez-Doiceau ou encore Grippelotte au Sud-est.	Habitat résidentiel mixte (maisons 4 façades, quelques ensembles récents), faible densité.	Quelques commerces et services de proximité.	Bien connecté à la N243 et aux axes vers OLLN.
DION-LE-VAL	Niché dans le creux de la vallée du Pisselet, le noyau urbain est relativement compact si bien que la localité ne compte aucun hameau distinct. Le réseau viaire est très simple, se limitant au Boulevard du Centenaire, axe Nord/Sud traversant le village et sur lequel viennent se greffer quelques rues secondaires.	Habitat rural, maisons individuelles, caractère villageois préservé.	Très limitée, dépendance forte aux pôles voisins.	Proche de Dion-le-Mont, accès par voiries locales.
BONLEZ	Bonlez est bâti dans les magnifiques vallées du Train et du Glabais. L'essentiel du village s'étire sur le versant gauche du Train	Habitat résidentiel dispersé, caractère rural dominant. Il était autrefois formé de deux petits noyaux : Bas-Bonlez près du château et de Haut-Bonlez autour de l'église en contrebas de la ferme de l'Herbe. Toutefois, aujourd'hui encore, ces deux noyaux restent bien perceptibles malgré la présence de	Un HoReCa, pas d'équipements majeurs	Situé au nord, accès via routes secondaires, éloigné des grands axes.

	CADRE NATUREL ET PAYSAGER	CADRE BÂTI	SERVICES ET ACTIVITES	ACCESSIBILITÉ
		nouvelles constructions, le chemin de l'Herbe et la rue Bas-Bonlez reliant les deux ensembles		
CORROY-LE-GRAND	Il s'agit d'un petit village occupant les versants des deux petites vallées encaissées du Train et de son affluent le Piou. Aujourd'hui, le lieu-dit de Vieusart, situé à l'Ouest, lui est rattaché.	Habitat résidentiel mixte, quelques zones plus denses près du centre. L'essentiel du bâti traditionnel s'étire donc selon les deux axes perpendiculaires dictés par le cours de ces deux ruisseaux.	Centre de recyclage, dépendance aux pôles voisins pour les grands équipements.	Proximité immédiate de l'E411 (échangeur n°9), parking de covoiturage en cours d'aménagement (mais pas directement accessible depuis Corroy-le-Grand).
VIEUSART	Village implanté dans un cadre bocager, prairies et haies bien présentes. Ambiance rurale préservée, vues limitées par la végétation. Caractère agricole dominant.	Habitat rural dispersé, maisons individuelles.	Très limité, essentiellement résidentiel.	Connecté par voiries locales, éloigné des axes structurants
LONGUEVILLE	Ce village, isolé sur un vaste plateau ondulé, s'étire tout en longueur comme son nom l'indique en suivant deux axes nord-sud plus ou moins parallèles. Le tissu villageois est relativement dense, principalement au cœur de la localité, où l'habitat jadis à vocation agricole se côtoie presque en mitoyen.	Habitat résidentiel semi-dense, quelques ensembles récents.	Pas des commerces, dépendance pour équipements majeurs.	Situé au nord, accès facile vers Wavre.

II.4 COMMENT LA POPULATION DE LA COMMUNE ÉVOLUE-T-ELLE ET QUELS EN SONT LES TRAITs MARQUANTS ?

MÉTHODOLOGIE ET SOURCES

Comme pour tous les chapitres présentant des statistiques et des comparaisons avec les données provinciales ou régionales, cette partie du rapport est issue du Diagnostic territorial – Volet communal – Chaumont-Gistoux (octobre 2025).

- *Les paragraphes repris intégralement sont présentés en italique noir.*
- *Les tableaux, cartes et les graphiques extraits sont gardés dans leur présentation d'origine et les sources sont clairement identifiées*
- *Pour certains thématiques ou données, nous avons considéré qu'il n'était pas nécessaire de reproduire l'ensemble des explications détaillées reprises dans le Diagnostic territorial : les conclusions nous semblent suffisantes pour présenter le contexte. Certaines parties constituent donc uniquement des synthèses de ces éléments. Pour plus de détails, nous invitons le lecteur à se référer aux analyses complètes présentées dans le Diagnostic.*

Les analyses détaillées par village ont été réalisées en interne.

Nous attirons toutefois l'attention du lecteur sur le fait que :

- les données supra-communales et communales datent de **2024**,
- les données détaillées par village datent de **2023**.

II.4.1 QUE RÉVÈLE L'ÉVOLUTION DE CHAUMONT-GISTOUX PAR RAPPORT À SON CONTEXTE LOCAL ?

Au 1er janvier 2024, la commune de Chaumont-Gistoux comptabilise 11.818 habitants (5.782 hommes et 6.036 femmes) et sa densité de population est de 244,5 habitants/km². En comparaison avec les communes limitrophes, Chaumont-Gistoux est plus peuplée et plus dense que des communes comme Walhain et Incourt mais bien moins peuplée et dense que des pôles comme Ottignies-Louvain-la-Neuve et Wavre.

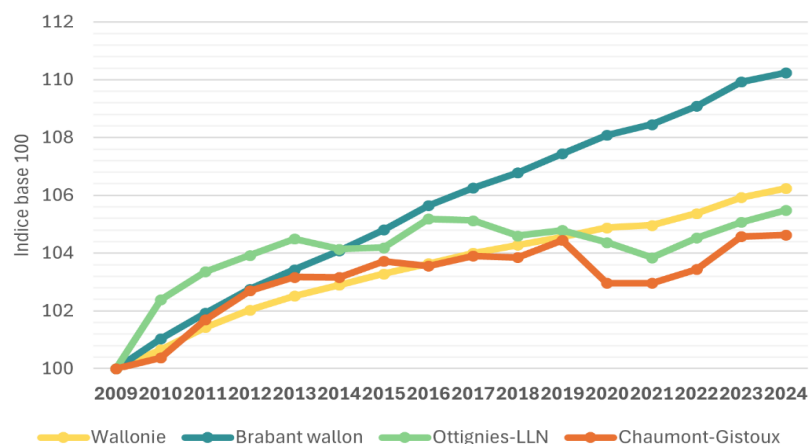


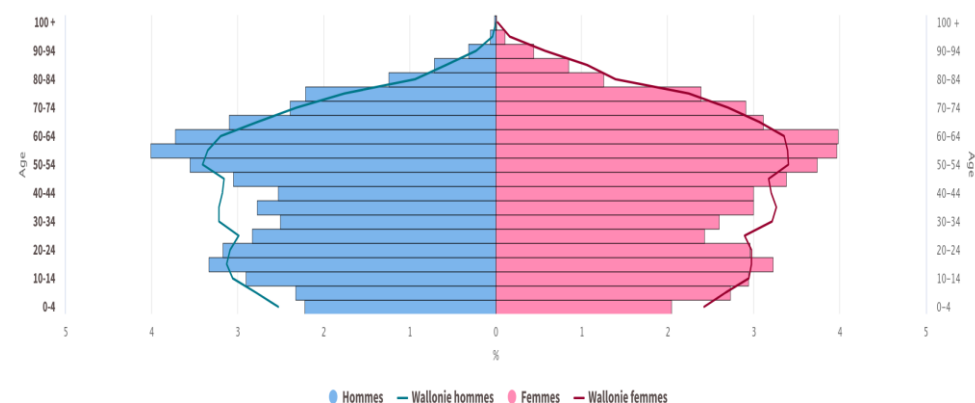
Figure 3: Evolution relative de la population totale à Chaumont-Gistoux, dans le pôle le plus proche, en Brabant wallon et en Wallonie. Source : IWEPS.

Les tendances observées à Chaumont-Gistoux et en Wallonie sont assez similaires bien que quelques particularités soient à noter. En effet,

- **la part de personnes âgées de 0 à 9 ans et de 25 à 44 ans est moins importante à Chaumont-Gistoux qu'en Wallonie.**
- En revanche, **la part de personnes âgées de 15 à 19 ans et de plus de 50 à 64 ans y est plus élevée.**

Ainsi, bien que la part de personnes âgées de 65 ans et plus soit aujourd'hui similaire à Chaumont-Gistoux (21 %) et en Wallonie (20 %), la forme de la pyramide ci-dessous laisse supposer un vieillissement de la population plus marqué à Chaumont-Gistoux qu'en Wallonie dans les prochaines années.

Pyramide des âges de l'entité CHAUMONT-GISTOUX (Commune) [01/01/2024]



Sources : SPF économie - Statbel

Figure 4: La pyramide des âges en 2024, source Statbel

En 2024, Chaumont-Gistoux compte 21,7 % de personnes de moins de 20 ans, 57,2 % de personnes de 20 à 65 ans et 21,1 % de personnes de plus de 65 ans.

A l'analyse du graphique de l'évolution de la part des moins de 20 ans à Chaumont-Gistoux et dans les autres territoires de comparaison, il apparaît que la commune de Chaumont-Gistoux enregistrait la plus grande part de moins de 20 ans en 2009 mais plus en 2024. En effet, au cours des 15 dernières années, cette part des moins de 20 ans a diminué dans tous les territoires analysés mais de manière plus prononcée à Chaumont-Gistoux et dans le pôle d'Ottignies-LLN. De ce fait, la part de moins de 20 ans est devenue moins importante à Chaumont-Gistoux qu'en Brabant wallon à partir de 2017 et qu'en Wallonie à partir de 2018.

Concernant la part des plus de 65 ans, celle-ci augmente dans tous les territoires analysés mais de manière plus soutenue à Chaumont-Gistoux que dans les territoires de comparaison. Ainsi, l'écart de ratio observé en 2009 avec le pôle d'Ottignies-Louvain-la-Neuve est plus important en 2024. Aussi, la part des plus de 65 ans observée à Chaumont-Gistoux en 2024 est devenue plus importante que celles observées en Brabant wallon et en Wallonie.

Ces deux graphiques mettent globalement en évidence que la part des personnes de moins de 20 ans diminue alors que la part des personnes de plus de 65 ans est de plus en plus importante à Chaumont-Gistoux, tout comme dans les autres territoires observés. La part de la population active tend également à diminuer au cours du temps.

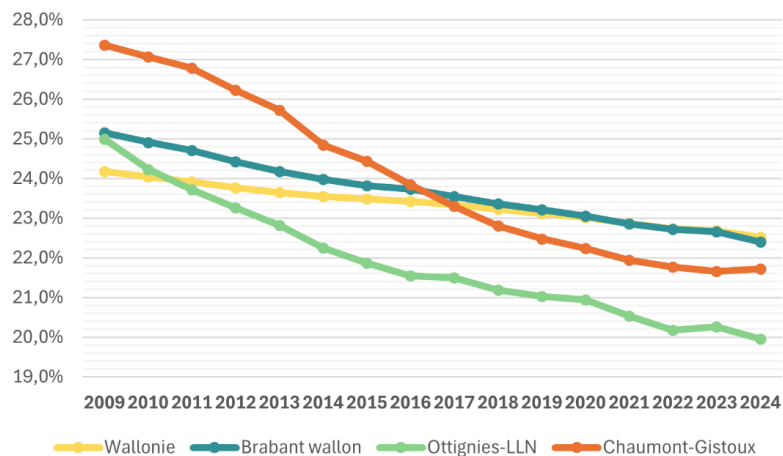


Figure 5: Evolution de la part des moins de 20 ans à Chaumont-Gistoux, dans le pôle le plus proche, en Brabant wallon et en Wallonie. Source : IWEPS.

En 2024, l'âge moyen est de 43,5 ans à Chaumont-Gistoux ; soit une valeur supérieure à la moyenne provinciale (42,7 ans). De plus, l'augmentation de cet âge est plus rapide à Chaumont-Gistoux (+ 11,8 %) que dans les territoires supérieurs de référence et les communes voisines, à l'exception du pôle d'Ottignies-LLN (+ 11,7 %).

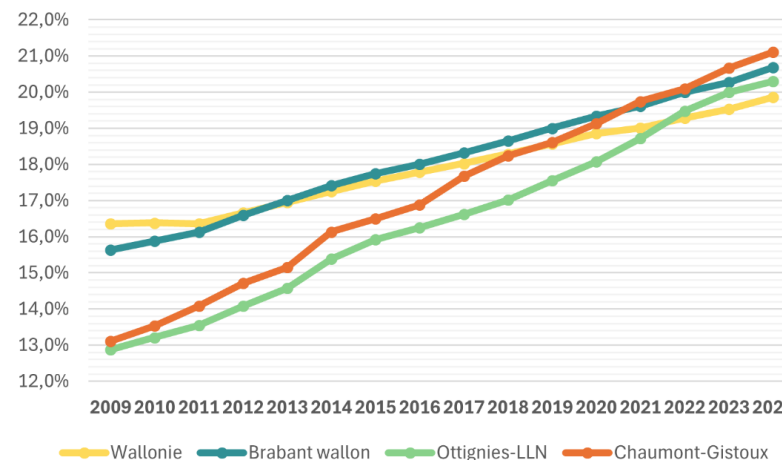


Figure 6: Evolution de la part des plus de 65 ans à Chaumont-Gistoux, dans le pôle le plus proche, en Brabant wallon et en Wallonie. Source : IWEPS.

	Age moyen en 2009 [années]	Age moyen en 2024 [années]	Variation relative entre 2009 et 2024 [%]
Chaumont-Gistoux	38,9	43,5	+ 11,8 %
Wavre	41,3	43,5	+ 5,3 %
Ottignies-LLN*	37,6	42	+ 11,7 %
Mont-Saint-Guibert	37,6	40,4	+ 7,4 %
Walhain	38,1	40	+ 5,0 %
Incourt	38,8	41,2	+ 6,2 %
Grez-Doiceau	40,1	42,8	+ 6,7 %
Brabant wallon	39,9	42,7	+ 4,7 %
Wallonie	40,3	42,1	+ 7 %

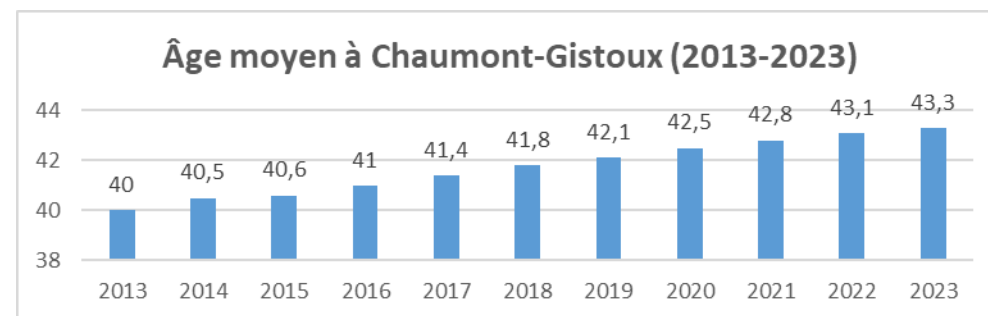


Figure 7: Evolution de l'âge moyen à Chaumont-Gistoux, graphique AGORA

AU NIVEAU DES VILLAGES

Le village de **Chaumont** enregistre la plus forte croissance du nombre d'habitants entre **2013 et 2023**.

À l'inverse, **Dion-le-Val** est le village qui a perdu environ **9,5 %** de sa population sur la même période. Il présente également **l'augmentation de l'âge moyen la plus élevée, ce qui traduit un vieillissement marqué de sa population.**

Quartiers statistiques	Population 2013	Population 2023	Taux de croissance (%)
Bonlez	1012	1007	-0,5
Brocsous	2299	2228	-3,1
Chaumont	1424	1534	7,7
Corroy-le-Grand	901	936	3,9
Dion-le-Mont	1278	1339	4,8
Dion-le-Val	570	516	-9,5
Gistoux	2669	2747	2,9
Longueville	819	817	-0,2
Vieusart	681	688	1,0

QUARTIERS STATISTIQUES	ÂGE MOYEN 2013	ÂGE MOYEN 2023	DIFFÉRENCE 2013-2023
Bonlez	42,3	46,1	3,8
Brocsous	43,4	46,5	3,1
Chaumont	39	41,2	2,2
Corroy-le-Grand	38,4	40,5	2,1
Dion-le-Mont	39,6	42,9	3,3
Dion-le-Val	39,5	44,9	5,4
Gistoux	39,4	43,1	3,7
Longueville	39,5	42,5	3
Vieusart	35,6	39,3	3,7

Évolution démographique 2013-2023 - Chaumont-Gistoux

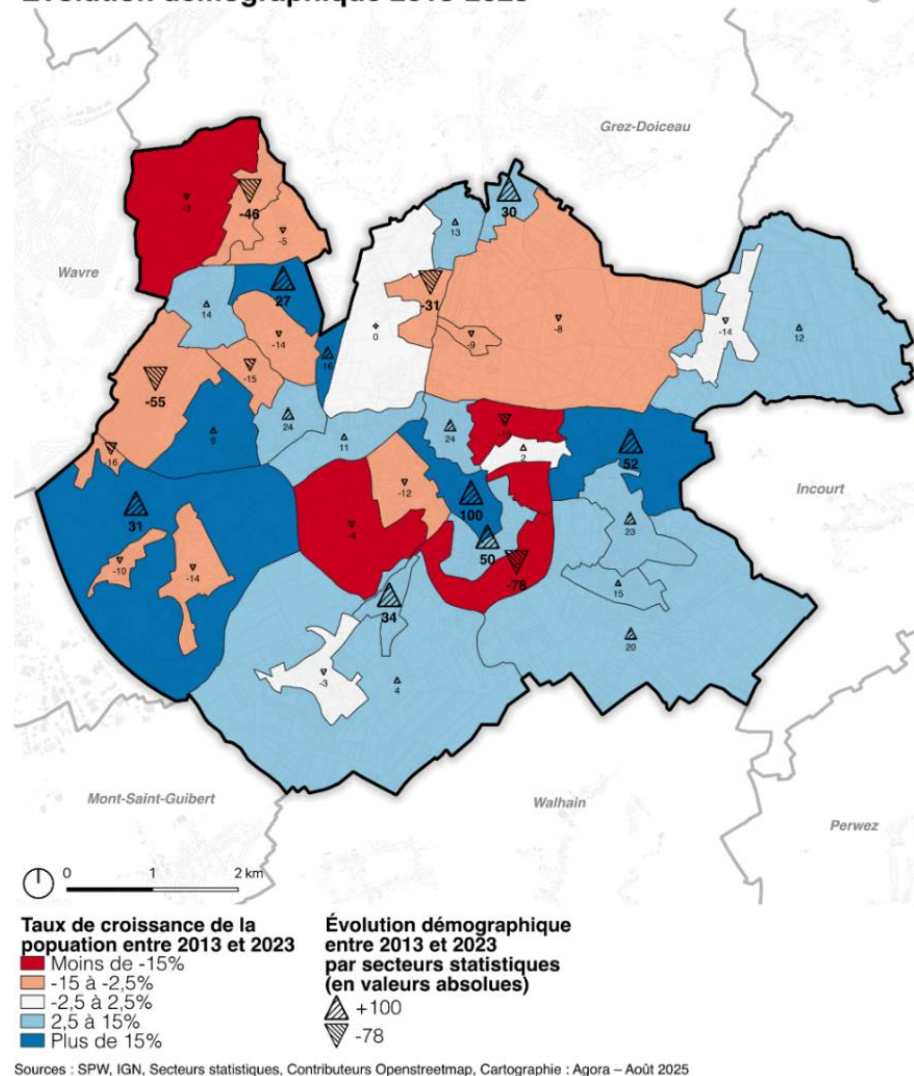


Figure 8: Evolution de la population entre 2013 et 2023 cartographie AGORA

MÉNAGES

Au 1^{er} janvier 2024, la commune de Chaumont-Gistoux compte 4.779 ménages privés, soit 408 ménages de plus qu'en 2009, ce qui donne une augmentation de 9,33 %.

- **La taille moyenne des ménages privés est de 2,46 personnes en 2024** à Chaumont-Gistoux, soit une taille légèrement supérieure à celles des communes limitrophes, à l'exception de Grez-Doiceau (2,47). En comparaison avec le pôle d'Ottignies-Louvain-la-Neuve et les territoires supérieurs de référence, l'écart est encore plus important. La taille des ménages a tendance à diminuer partout mais à des rythmes différents : des décroissances plus soutenues à Ottignies-Louvain-la-Neuve et Incourt, des décroissances plus modérées à Chaumont-Gistoux, dans les autres communes limitrophes et en Brabant wallon et une décroissance plus lente en Wallonie.
- Dans l'ensemble, Chaumont-Gistoux dispose d'une structure de ménages proche de Grez-Doiceau mais se différencie des autres territoires par **une présence plus importante de couples mariés et une part plus faible d'hommes et femmes isolés.**
- **La part de ménages et de familles monoparentales a globalement stagné** ($< \pm 0,9$ %) ; les mères célibataires restent largement majoritaires : 8,4 % contre 2,4 % pour les pères célibataires.

SOLDE NATUREL

Le solde naturel représente les naissances diminuées des décès. Lorsqu'il est positif (négatif), il signifie que le nombre de naissances a été plus important (faible) que le nombre de décès.

A l'analyse du graphique ci-dessous, il apparaît que le solde naturel de Chaumont-Gistoux, même s'il est en baisse, est resté globalement positif, à l'exception des années 2014, 2020 et 2022.

Globalement en termes de tendance, l'évolution du solde naturel observée à Chaumont-Gistoux suit celle du Brabant wallon et des autres territoires de comparaison. Les fortes variations annuelles peuvent s'expliquer par les faibles nombres qui amènent à une plus forte variabilité des données.

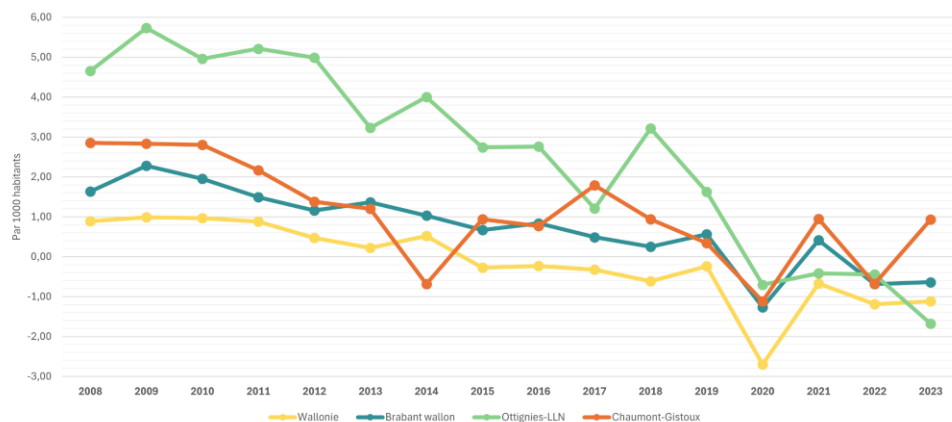


Figure 9: Evolution du solde naturel de 2008 à 2023 à Chaumont-Gistoux, dans le pôle le plus proche en Brabant wallon et en Wallonie. Source : IWEPS

SOLDE MIGRATOIRE

Le solde migratoire permet de faire la différence entre les personnes qui immigrer (entrent) et les personnes qui émigrent (quittent) le territoire. Lorsque le solde migratoire est positif (négatif), il signifie que le taux d'immigration est plus important (faible) que le taux d'émigration.

Alors que les soldes migratoires du Brabant wallon et de la Wallonie apparaissent globalement stables – et positifs – au cours de la période d'analyse, celui de Chaumont-Gistoux apparaît bien plus oscillant, alternant valeurs positives et négatives. Globalement, la tendance est plutôt décroissante jusqu'en 2019 – année qui enregistre un important décrochage – puis croissante depuis.

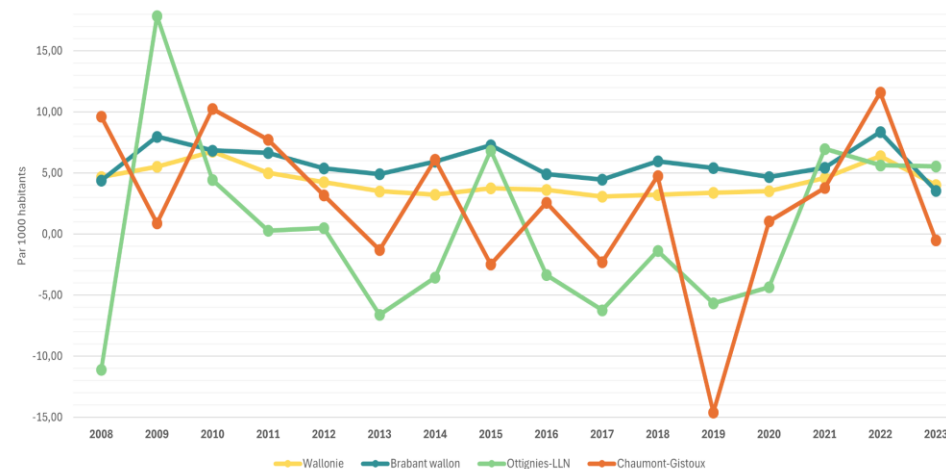


Figure 10: Evolution du solde migratoire de 2008 à 2023 à Chaumont-Gistoux, dans le pôle le plus proche, en Brabant wallon et en Wallonie. Source : IWEPS.

II.4.2 QUELLES SONT LES TENDANCES FUTURES DE L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE ?

Les perspectives de population du Bureau Fédéral du Plan n'étant pas disponibles à une échelle plus fine que celle des arrondissements, il a été décidé, en concertation avec l'administration régionale (SPW-TLPE), de réaliser une estimation des perspectives de population au niveau communal. Cette estimation est importante à cette échelle pour l'élaboration des politiques locales, notamment en matière de logements.

Les perspectives de population et de ménages au niveau communal ont été calculées sur la base des perspectives du Bureau Fédéral du Plan publiées en janvier 2024. Il a été décidé de réaliser ces perspectives sur une durée de 3 législatures communales (2030-2036-2042).

La méthode élaborée assure une concordance complète entre les perspectives proposées et celles publiées par le Bureau Fédéral du Plan en 2024. Elle intègre par ailleurs les dynamiques démographiques observées au cours des 6 dernières années au niveau communal. Pour ce faire, des coefficients sont calculés pour chaque commune de manière à pondérer les perspectives données à l'échelle de l'arrondissement et obtenir une projection à l'échelle communale. Pour refléter les dynamiques récentes, les coefficients relatifs à la population (nombre de ménages) valent la contribution communale à l'augmentation de la population (nombre de ménages) au sein de l'arrondissement. **La méthode décrite brièvement ici est détaillée à l'Annexe 7.1 du Diagnostic territorial – Chaumont-Gistoux, Octobre 2025).**

Il existe une série de limites inhérentes à la méthodologie. Tout d'abord, puisqu'elles se basent sur les tendances des 6 dernières années, elles sont très sensibles aux anomalies qui auraient pu avoir lieu sur cette période. Ensuite, l'hypothèse selon laquelle la contribution communale à l'évolution des variables au sein de l'arrondissement est constante est très forte. Enfin, l'influence des autres arrondissements n'est pas prise en compte.

Par ailleurs, les perspectives proposées ici sont basées sur un scénario tendanciel ; elles n'intègrent pas d'hypothèse sur les effets de la mise en application des principes du SDT. Les conséquences des politiques de limitation de l'étalement urbain et de l'artificialisation sur les mouvements de population ne sont donc pas anticipées.

Comme l'indiquent le graphique ci-contre et le tableau ci-dessous, la population de Chaumont-Gistoux devrait connaître une croissance quasi nulle au cours des 18 prochaines années. Cela représenterait une croissance totale de 0,92 % entre 2024 et 2042, soit 109 personnes.

La croissance de population attendue dans les territoires supérieurs de référence est bien plus élevée qu'à Chaumont-Gistoux ; celle du Brabant wallon étant de 3,93 % et celle de Wallonie de 2,49 %. Par contre, la croissance attendue dans le pôle d'Ottignies-LLN est à peine plus importante que celle attendue à Chaumont-Gistoux.

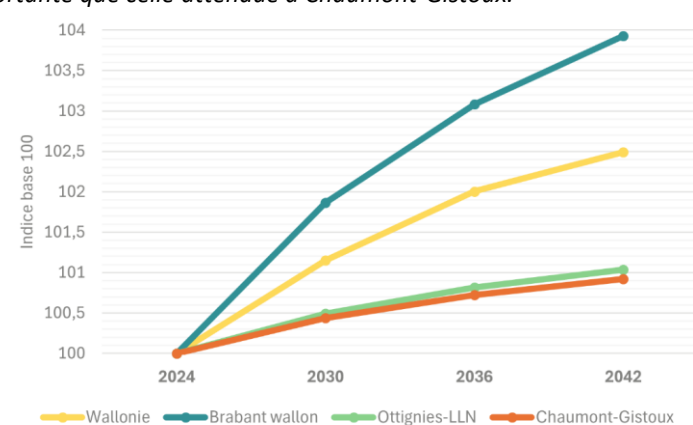


Figure 11: Perspectives de population pour Chaumont Gistoux, le pôle le plus proche, le Brabant wallon et la Wallonie à l'horizon 2042.

Source : Bureau Fédéral du Plan, calculs BEP, extrait du Diagnostic territorial Diagnostic territorial – Chaumont-Gistoux, Octobre 2025

	Population 2024	% 2024-2030	Population 2030	% 2030-2036	Population 2036	% 2036-2042	Population 2042
Chaumont-Gistoux	11.818	0,44	11.870	0,28	11.903	0,20	11.927
Wavre	35.558	2,09	36.300	1,34	36.787	0,91	37.122
Ottignies-LLN*	31.648	0,49	31.804	0,32	31.906	0,22	31.976
Mont-Saint-Guibert	8.407	5,95	8.908	3,68	9.236	2,45	9.462
Walhain	7.607	3,43	7.868	2,17	8.039	1,46	8.156
Incourt	5.662	2,87	5.824	1,83	5.931	1,24	6.004
Grez-Doiceau	14.064	2,93	14.476	1,87	14.747	1,26	14.933
Brabant wallon	414.130	1,86	421.845	1,20	426.903	0,82	430.388
Wallonie	3.692.283	1,15	3.734.775	0,84	3.766.295	0,48	3.784.212

ALORS QUE SA POPULATION DEVRAIT STAGNER (+ 0,92 %), LE NOMBRE DE MÉNAGES DEVRAIT AUGMENTER À CHAUMONT-GISTOUX AU COURS DES 18 PROCHAINES ANNÉES. EN EFFET, ENTRE 2024 ET 2042, CETTE AUGMENTATION SERAIT DE 5,69 %, SOIT 262 MÉNAGES DE PLUS.

La croissance du nombre de ménages à Chaumont-Gistoux serait, à l'instar des perspectives attendues pour sa population, la moins élevée des territoires observés ; la croissance attendue dans le pôle d'Ottignies-Louvain-la-Neuve et en Wallonie étant moins importante que celle attendue en Brabant wallon (+ 9,46 %).

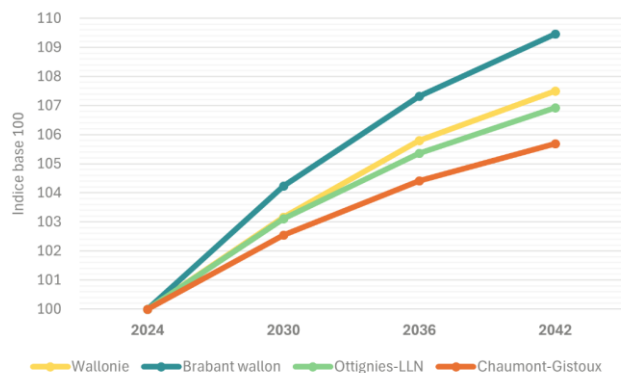


Figure 12: Perspectives des ménages à Chaumont-Gistoux, dans le pôle le plus proche, en Brabant wallon et en Wallonie à l'horizon 2042.

Source : Bureau Fédéral du Plan, calculs BEP extrait du Diagnostic territorial Diagnostic territorial – Chaumont-Gistoux, Octobre 2025

	Ménages 2024	% 2024-2030	Ménages 2030	% 2030-2036	Ménages 2036	% 2036-2042	Ménages 2042
Chaumont-Gistoux	4.779	2,55	4.901	1,81	4.990	1,23	5.051
Wavre	15.367	4,45	16.051	3,11	16.550	2,09	16.896
Ottignies-LLN*	14.816	3,10	15.276	2,19	15.611	1,49	15.843
Mont-Saint-Guibert	3.537	10,31	3.902	6,81	4.167	4,42	4.351
Walhain	3.019	6,80	3.224	4,64	3.374	3,07	3.477
Incourt	2.297	5,49	2.423	3,79	2.515	2,53	2.579
Grez-Doiceau	5.609	5,87	5.938	4,04	6.178	2,69	6.344
Brabant wallon	173.430	4,24	180.777	2,96	186.130	1,99	189.839
Wallonie	1.632.884	3,17	1.684.592	2,55	1.727.552	1,61	1.755.404

Figure 13: Perspectives des ménages à Chaumont-Gistoux, dans les communes limitrophes, dans le pôle le plus proche*, en Brabant wallon et en Wallonie à l'horizon 2042.

Source : Bureau Fédéral du Plan, calculs BEP extrait du Diagnostic territorial – Chaumont-Gistoux, Octobre 2025

II.4.1 SI L'ON TRADUIT CES TENDANCES ET PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES, COMBIEN DE MÉNAGES SUPPLÉMENTAIRES PEUT-ON ESTIMER À L'HORIZON 2050 (ÉCHÉANCE DU SDT) ?

PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES À L'ÉCHELLE COMMUNALE

Comme évoqué précédemment, la croissance attendue du nombre de ménages est plus importante que la croissance attendue de la population. Cela pouvant notamment s'expliquer par la diminution attendue de la taille des ménages d'ici 2042. En effet, en 2024, la taille moyenne des ménages est de 2,47 personnes à Chaumont-Gistoux alors qu'elle serait de 2,36 en 2042.

CES RÉSULTATS MONTRENT QUE, MALGRÉ LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION ET LA STAGNATION DE CELLE-CI À TERME, LE NOMBRE DE MÉNAGES TENDRAIT À AUGMENTER À CHAUMONT-GISTOUX D'ICI 2042. LA DEMANDE EN LOGEMENTS DE PLUS PETITE TAILLE DEVIENDRAIT DONC ÊTRE PLUS IMPORTANTE ET IL CONVIENT D'ADAPTER LE PARC DE LOGEMENTS EN CONSÉQUENCE, SANS TOUTEFOIS COMPROMETTRE LE BESOIN EN GRANDS LOGEMENTS POUR LES FAMILLES.

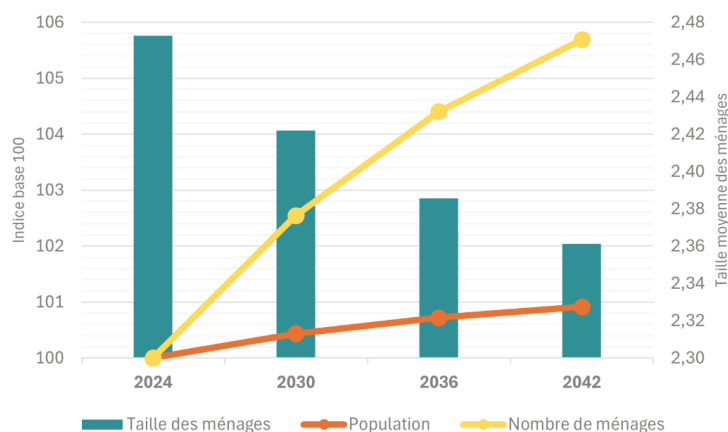


Figure 14: Perspectives démographiques (population, nombre et taille des ménages) à Chaumont-Gistoux à l'horizon 2042. Source : Bureau Fédéral du Plan, calculs BEP extrait du Diagnostic territorial Diagnostic territorial – Chaumont-Gistoux, Octobre 2025

- **Croissance démographique quasi nulle** prévue d'ici 2042 (+0,92 %), mais **augmentation des ménages** (+5,69 %), ce qui accentuera la pression sur le logement malgré une population stable. Ces projections relativement basses doivent être replacées dans un contexte historique de croissance démographique déjà très faible au cours des dernières décennies. Cette situation est en partie imputable aux orientations du Schéma de Développement Communal (SDC) précédent, qui privilégiait des densités résidentielles relativement faibles. Les possibilités de construction qui en ont découlé ont été limitées, contribuant à une raréfaction de l'offre foncière. Cette tension sur le marché a entraîné une hausse significative des prix des terrains et des logements, rendant l'accès à la commune plus difficile pour les jeunes ménages et les primo-acquéreurs.

Dans ce contexte, une partie des flux de nouvelles populations s'est reportée vers les communes avoisinantes, davantage en mesure d'offrir des logements accessibles et une diversité typologique plus importante. Chaumont-Gistoux n'a ainsi que partiellement bénéficié de la dynamique résidentielle observée à l'échelle régionale. Les orientations et choix qui seront arrêtés dans le cadre du SDC actuel joueront un rôle déterminant dans l'évolution des perspectives démographiques futures de la commune, notamment en influençant sa capacité d'accueil, son attractivité résidentielle et l'équilibre des générations.

Le graphique élaboré par Agora met en évidence une **augmentation continue du nombre de ménages à Chaumont-Gistoux depuis le milieu des années 2000**, traduisant une évolution structurelle des modes d'habiter, indépendamment d'une croissance démographique plus modérée.

Entre **2006 et 2025**, le nombre de ménages passe d'environ **4 130 à près de 4 830**, soit une hausse d'environ **700 ménages en moins de vingt ans**. Cette progression est relativement régulière, avec toutefois un léger ralentissement observé autour de la fin des années 2010. Elle reflète notamment la **diminution de la taille moyenne des ménages**, liée au vieillissement de la population, à l'augmentation des ménages d'une ou deux personnes et à l'évolution des structures familiales.

À partir de **2025**, deux scénarios prospectifs sont présentés :

La **projection linéaire**, basée sur les tendances observées entre 2010 et 2025, anticipe une poursuite soutenue de la croissance du nombre de ménages, qui atteindrait environ **5 320 ménages en 2042** et **5 550 ménages à l'horizon 2050**.

Les **prévisions qui sont basées sur les prévisions par arrondissement du Bureau du Plan / IWEPS** sont plus modérées, tout en confirmant la tendance haussière. Elles estiment le nombre de ménages à environ **5 040 en 2042** et **5 140 en 2050**.

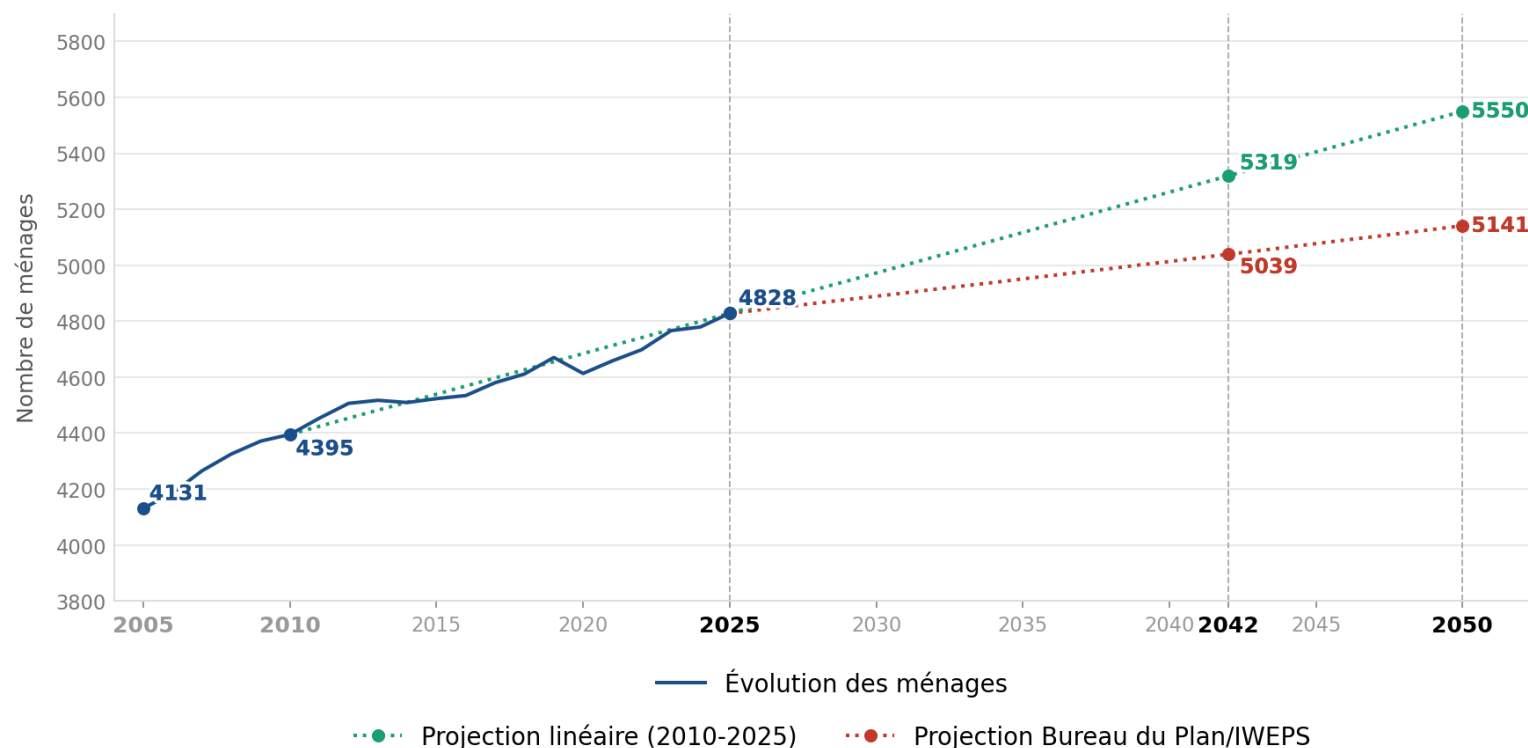
Quel que soit le scénario retenu, le graphique montre clairement que **le nombre de ménages continuera d'augmenter**, même en l'absence d'une croissance démographique marquée. Cette évolution implique des **besoins en logements**, tant en termes de quantité que de diversité typologique, et exercera une pression supplémentaire sur le parc résidentiel existant.

Ce constat revêt une importance particulière pour Chaumont-Gistoux, où les possibilités de développement ont historiquement été limitées et où le tissu bâti est majoritairement peu dense. Il souligne le rôle déterminant des **choix futurs du SDC**, notamment en matière de densification qualitative, d'adaptation du parc aux petits ménages et de prise en compte du vieillissement, afin de répondre à ces besoins structurels sans accentuer l'étalement urbain.

Si l'on considère l'hypothèse selon laquelle un ménage correspond à un logement, le besoin théorique en logements à l'horizon 2050 peut être estimé entre 313 logements dans l'hypothèse la plus minimaliste et 772 logements dans l'hypothèse maximaliste, sur la base des projections du nombre de ménages.

Il convient toutefois de rappeler que, dans la pratique, le stock de logements est généralement supérieur d'environ 10 % au nombre de ménages, afin de tenir compte de la vacance structurelle, des mouvements résidentiels et des logements temporairement inoccupés. Sur cette base, le besoin total en logements à prévoir serait porté à environ 345 logements dans l'hypothèse basse et 850 logements dans l'hypothèse haute.

Perspectives du nombre de ménages de Chaumont-Gistoux à l'horizon 2050



CONSTAT

- **Population et ménages :**
 - Au 1er janvier 2024, Chaumont-Gistoux compte **11.818 habitants** (5.782 hommes et 6.036 femmes) répartis en **4.779 ménages**.
 - La taille moyenne des ménages est en baisse : **-4,65 %** en 15 ans (2,47 personnes en 2024 contre 2,36 prévues en 2042).
- **Densité :**
 - **244,5 hab./km²**, inférieure à celle du Brabant wallon (377,4) mais supérieure à la moyenne wallonne (218,5).
- **Évolution démographique :**
 - Croissance modérée : **+4,6 % en 15 ans**, moins forte qu'en Brabant wallon (+10,2 %) et qu'en Wallonie (+6,2 %).
- **Vieillessement :**
 - Âge moyen : **43,5 ans**, supérieur à la moyenne régionale et nationale.
 - Augmentation rapide : **+11,8 % en 15 ans**, contre +4,5 % en Brabant wallon.
- **Structure des ménages :**
 - Forte proportion de **couples mariés** (avec ou sans enfants).
 - Moins de personnes isolées que dans les territoires voisins.
- **Mouvements naturels et migratoires :**
 - Solde naturel positif mais en baisse, avec des années négatives (2014, 2020, 2022).
 - Solde migratoire instable (alternance de valeurs positives et négatives), contrairement à la stabilité du Brabant wallon.

PERSPECTIVES

- **La commune se distingue par un vieillissement de sa population** plus marqué que celui observé dans le reste de la province. Cette tendance accentue les enjeux liés à l'adaptation des services et des équipements, notamment en matière de santé, de mobilité et de logements adaptés, et renforce la nécessité d'anticiper une évolution qualitative des besoins plutôt qu'une simple croissance quantitative de la population.

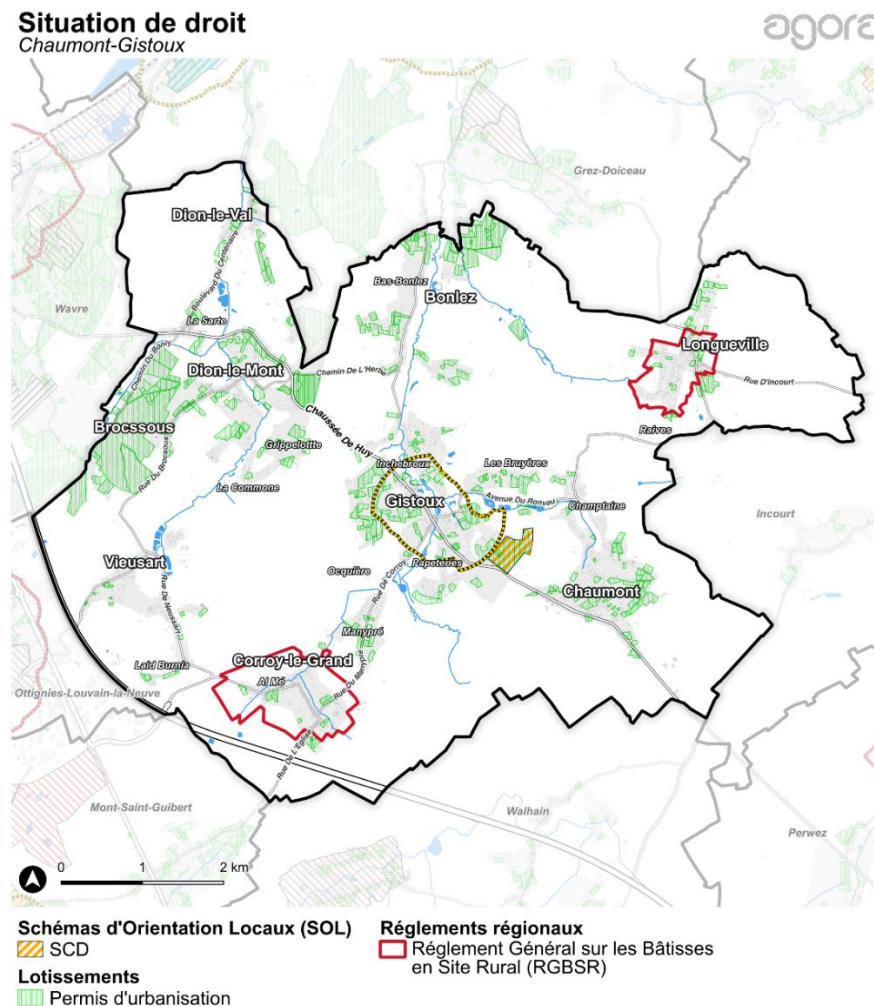
- **Fragmentation des ménages :** diminution de la taille moyenne (2,36 personnes en 2042) → nécessité d'anticiper des logements plus petits et adaptés.

BESOINS

- **Planification du logement :**
 - Adapter l'offre à la baisse de la taille des ménages (logements compacts, intergénérationnels).
 - Préserver l'équilibre entre croissance maîtrisée et qualité paysagère.
- **Services et équipements :**
 - Développer des solutions pour une population vieillissante (mobilité active, soins, logements adaptés).
- **Stratégie d'attractivité :**
 - Renforcer l'accueil des jeunes ménages et des actifs pour maintenir la vitalité économique et sociale.
- **Gestion intercommunale :**
 - Coopération avec les communes voisines pour anticiper les besoins en infrastructures et équipements partagés.
- **Adapter l'offre aux besoins liés au vieillissement de la population**
 - Adapter et diversifier l'offre de logements pour permettre le maintien à domicile (logements adaptés, rez-de-chaussée, habitats groupés, résidences-services, solutions intergénérationnelles).
 - Renforcer l'accessibilité des espaces publics (mobilier adapté, cheminements sécurisés, bancs, traversées piétonnes sécurisées, éclairage).
 - Développer des services de proximité (médecins, soins à domicile, pharmacies, commerces de première nécessité).
 - Améliorer l'offre de mobilité douce et de transport public pour des personnes à mobilité réduite.
 - Soutenir les infrastructures sociales et médicales (centres de jour, maisons de repos, services d'aide sociale).
 - Favoriser la participation sociale des aînés via des activités, lieux de rencontre, animations, dispositifs intergénérationnels.
 - Anticiper l'évolution démographique pour ajuster les politiques publiques (santé, logement, mobilité, social).

II.5 QUELS SONT LES OUTILS DE PLANIFICATION QUI ENCADRENT LE TERRITOIRE COMMUNAL ?

DOCUMENTS DE PLANIFICATION ET GUIDES D'URBANISME	
Plan de Secteur - PS	<ul style="list-style-type: none"> PS de Wavre-Jodoigne-Perwez, arrêté du 28/03/1979
Révision(s) du PS	<ul style="list-style-type: none"> Modification du tracé de la ligne électrique à haute tension à hauteur du parc scientifique de Louvain-la-Neuve adopté le 10/10/1986, publié le 6/01/1987 Inscription d'une zone d'extraction au lieu-dit "Les Turluttés", d'un périmètre de réservation pour la réalisation d'une voirie de liaison, de zones naturelles, de zones agricoles et d'une zone d'habitat sur le territoire des communes de Chaumont-Gistoux et Walhain adopté le 6/10/2016 entré en vigueur le 22/01/2017 Révision en vue de promouvoir l'usage du RER aux alentours de la future gare RER de Louvain-la-Neuve adopté le 26/09/2013 entré en vigueur le 7/12/2013
Schéma de Développement Territorial - SDT	<ul style="list-style-type: none"> SDT adopté le 23/04/2024, entré en vigueur le 1/08/2024
Schéma de Développement Communal – SDC (anciennement SSC)	<ul style="list-style-type: none"> SSC adopté le 29/06/2015, entré en vigueur le 10/10/2015
Schéma d'Orientation Local – SOL (anciennement PCA/RUE/SCD)	<ul style="list-style-type: none"> SCD – Château d'eau, adopté le 13/07/1989
Guide Régional d'Urbanisme – GRU (anciennement RGU) (Autres que GRU-Enseignes et dispositifs de publicité & GRU-Accessibilité PMR applicables sur tout le territoire wallon)	<ul style="list-style-type: none"> GRU RGBSR – Longueville, adopté le 27/11/2006, entré en vigueur le 08/02/2007 GRU RGBSR – Corroy-le-Grand, adopté le 27/11/2006, entré en vigueur le 08/02/2007
Guide Communal d'Urbanisme – GCU (anciennement RCB /RCU)	<ul style="list-style-type: none"> Ancien RCB arbres, espaces verts, adopté le 29/06/1993



II.5.1 GUIDE RÉGIONAL D'URBANISME – GRU (ANCIENNEMENT RGU)

L'objectif urbanistique du RGBSR : il veille à la maîtrise des ensembles bâtis par :

- La gestion parcimonieuse du sol (lutte contre le gaspillage d'espace) ;
- La continuité de la structure du village (prolongement des fronts de bâtisses) ;
- L'intégration de l'architecture contemporaine.

Au-delà d'une protection rapprochée des sites ruraux anciens, le RGBSR participe donc d'une approche plus globale en veillant à l'intégration des nouvelles bâtisses par le biais de règles liées à l'implantation, au volume et aux matériaux.

Les villages de Corroy-le-Grand et de Longueville sont concernés par un RGBSR depuis un arrêté de 1987. Le périmètre de ce RGBSR qui au départ ne concernait qu'une zone d'habitat à caractère rural, a été étendu, fin 2006, à des zones agricoles qui entourent les villages.

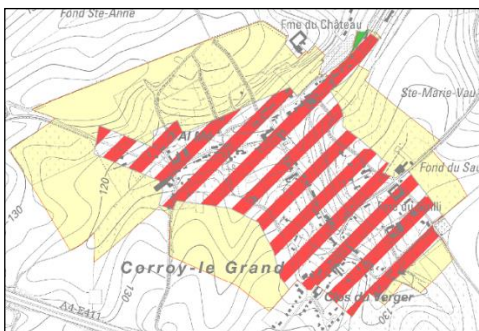


Figure 15 : Périmètre du RGBSR, à Corroy-le-Grand¹
(Source : Portail cartographique de la Région Wallonne)

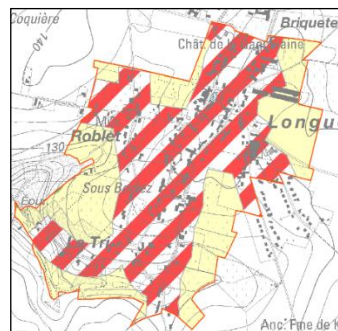


Figure 16 : Périmètre du RGBSR, à Longueville²
(Source : Portail cartographique de la Région Wallonne)

II.5.2 SCHÉMA D'ORIENTATION LOCAL – SOL (ANCIENNEMENT PCA/RUE/SCD)

Le seul SOL présent sur le territoire de la commune de Chaumont-Gistoux est l'ancien Schéma directeur – Château d'eau élaboré conformément à la circulaire ministérielle n°4bis du 23/03/1981.

Le Schéma directeur a servi de cadre de référence pour la mise en œuvre de la partie nord de la ZACC de Gistoux. Le périmètre concerné est situé **en dehors (mais en limite) du périmètre de centralité villageoise.**

Le SOL concerne la partie nord de la ZACC de Gistoux et définit l'aménagement visant une extension maîtrisée et identifiable du village dans les années 1980. Cet ancien schéma directeur a été mis en œuvre à partir de la fin des années 1980 dans un contexte marqué par une **pression résidentielle croissante** et la volonté de maîtriser l'extension du village tout en affirmant son identité. Il visait à encadrer le développement foncier par une approche qualitative, intégrant les dimensions paysagères, morphologiques et sociales.

Le périmètre concerné est organisé de manière à affirmer son **rattachement clair au village de Gistoux**, malgré sa localisation sur un plateau jouxtant également l'entité de Chaumont. Afin de limiter l'impact de l'urbanisation sur le paysage ouvert du plateau, une **ceinture verte périphérique**, d'une largeur variable (environ 10 à 30 m ou plus), est instaurée sur la frange est de la zone. Cette bande paysagère joue un rôle de transition, de protection du cadre naturel et de structuration des limites de l'urbanisation.

La zone est **majoritairement affectée à l'habitat unifamilial**, dans une optique clairement résidentielle. Seuls quelques **équipements de proximité** sont autorisés (petits commerces de première nécessité, crèche, etc.) et localisés de manière ponctuelle, afin d'éviter un développement centrifuge des fonctions collectives et de **préserver la dynamique du cœur de village.**

Les **espaces verts publics** structurent fortement le projet : mail central, ceinture verte périphérique, zone du château d'eau et connexions avec les bois existants (bois des Bovrées, zones boisées adjacentes). Un **axe vert piéton** est envisagé comme liaison douce

vers le centre de Gistoux. La répartition spatiale prévoit environ **78 % de surface lotissable** et **22 % dédiés aux voiries, équipements collectifs et espaces verts**, témoignant d'un équilibre recherché entre urbanisation et espaces ouverts.

Le SOL définit plusieurs **types d'occupation du sol**, permettant une modulation progressive des densités :

- **Type aéré** : grandes parcelles (12 à 20 ares), intégration paysagère forte et préservation de la végétation existante.
- **Type clos** : parcelles moyennes (7 à 10 ares), organisation en ensembles cohérents autour de placettes collectives, avec un traitement homogène des limites (murets, haies).
- **Type rue de village** : parcelles plus petites (4 à 8 ares), implantation en alignement le long de la voirie, favorisant un front bâti structuré.
- **Type bordure de mail** : parcelles de taille réduite donnant sur un mail central arboré, avec des contraintes architecturales renforcées.
- **Type dense** : habitat mitoyen obligatoire, parcelles très réduites, pouvant accueillir ponctuellement des équipements collectifs.

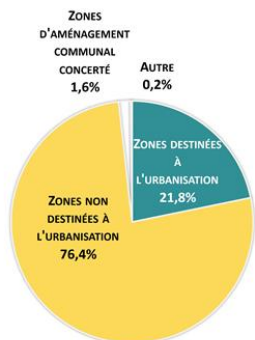
Des règles générales complètent ces typologies : limitation de la hauteur à deux niveaux (avec occupation possible des combles), toitures en pente, prescriptions architecturales précises et souplesse dans la modulation des parcelles, afin d'éviter un morcellement figé.

Aujourd'hui, la **vérification de sa pertinence consiste à analyser dans quelle mesure ses principes restent adaptés aux enjeux contemporains, tels que la sobriété foncière, la densification raisonnée, la mobilité durable ou encore la transition écologique**. Si les objectifs de structuration paysagère, de continuité villageoise et de diversité typologique demeurent largement pertinents, certaines prescriptions peuvent nécessiter une **actualisation**, notamment en matière de densité, de mixité fonctionnelle ou de gestion des mobilités et de l'énergie. Cette réévaluation permet de confronter les intentions initiales du Schéma directeur aux réalités actuelles du territoire et aux nouvelles orientations de l'aménagement du territoire.

II.6 QUELLES SONT LES PRINCIPALES AFFECTATIONS DU PLAN DE SECTEUR ?

Les zones affectées à l'urbanisation s'étendent sur 21,8% du territoire de Chaumont-Gistoux, soit 1.052,77 ha, dont

- **14,9 % sont dédiés à de l'habitat et 4,4% à de l'habitat à caractère rural.**
- Les services publics et équipements communautaires couvrent **0,3% du territoire.**
- **L'activité économique comptabilise 2,2% du territoire de Chaumont-Gistoux, soit 105,88 ha ; elle se rapporte principalement à la zone de dépendance d'extraction qui s'étend sur 92,06 ha tandis que la zone d'activité économique mixte couvre 13,82 ha.**



La partie non destinée à l'urbanisation, quant à elle, représente plus de trois quart (76,4%) du territoire communal, soit 3.693,51 ha, principalement dédiée à la zone agricole qui couvre à elle-seule 57,6% de la commune. La zone forestière s'étend sur 13,2% de la commune, la zone d'espaces verts sur 3%, la zone naturelle sur 0,7% et la zone de parc sur 1,8%.

Les ZACC totalisent 75,93 ha, ce qui représente 1,6% du territoire.

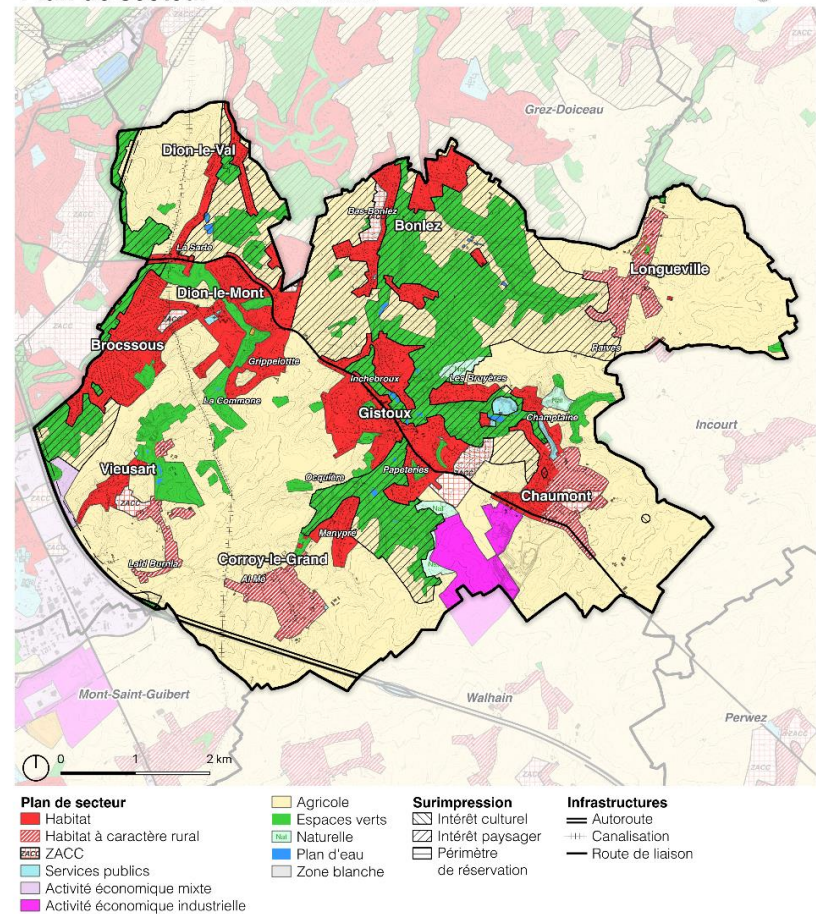
Une très faible partie (0,2%) de Chaumont-Gistoux (en « zone blanche ») est constituée d'espaces dont aucune affectation spécifique n'a été définie lors de la création du plan de secteur (principalement des infrastructures ou des zones de réserves doncières).

Certaines zones sont situées à cheval entre plusieurs communes.

- Au nord de la commune, plusieurs zones d'habitat se prolongent sur le territoire de Grez-Doiceau.
- Une ZACC (Zone d'Aménagement Communal Concerté) est également partagée entre Chaumont-Gistoux et Grez-Doiceau.
- À l'ouest, la commune partage plusieurs zones d'habitat avec Wavre.
- Au sud, la sablière de Champ'taine s'étend sur les territoires de Walhain et de Chaumont-Gistoux.

Ces continuités intercommunales nécessitent une coordination entre les politiques d'aménagement du territoire pour garantir la cohérence des aménagements, la gestion des infrastructures et la préservation des paysages.

Plan de secteur - Chaumont-Gistoux



Sources : SPW, IGN, Ministère des Finances - Matrice cadastrale (01.01.2025), contributeurs Openstreetmap, Cartographie : Agora - Novembre 2025

Figure 17: Plan de secteur, cartographie AGORA, source données SPW

II.6.1 LES OUTILS OPERATIONELS

DOCUMENTS	Législation	Application
Sites à réaménager (de fait et de droit) - SAR	CoDT – D.V.1	1 SAR de droit
Sites de réhabilitation paysagère et environnementale - SRPE	CoDT – D.V.7	NON
Périmètres de remembrement urbain - PRU	CoDT – D.V.9	NON
Revitalisation urbaine	CoDT – D.V.13	NON
Rénovation urbaine	CoDT – D.V. 14	NON
Opérations de développement urbain - ODU	AGW 13/07/2023	NON
Zones d'initiative privilégiée - ZIP	CoDT – D.IV.15	NON
Périmètres de Reconnaissance Économique - PRE	Décret PAE (02/02/2017)	NON

SITES À RÉAMÉNER

L'inventaire des sites à réaménager (SAR) résulte du constat que des sites, aujourd'hui abandonnés ou partiellement abandonnés et qui n'ont pas nécessairement accueilli par le passé une activité économique, peuvent pénaliser leur environnement en ce qu'ils ont un impact visuel négatif et ne participent pas au bon aménagement des lieux (ex : configuration d'un bâtiment (industriel ou non) incompatible avec le gabarit ou les normes d'habitabilité actuels) ou constituent une déstructuration du tissu urbanisé (par ex. lié à une nuisance visuelle forte propre aux chancres urbains).

L'inventaire regroupe des sites selon différentes catégories.

Les SAR de droit

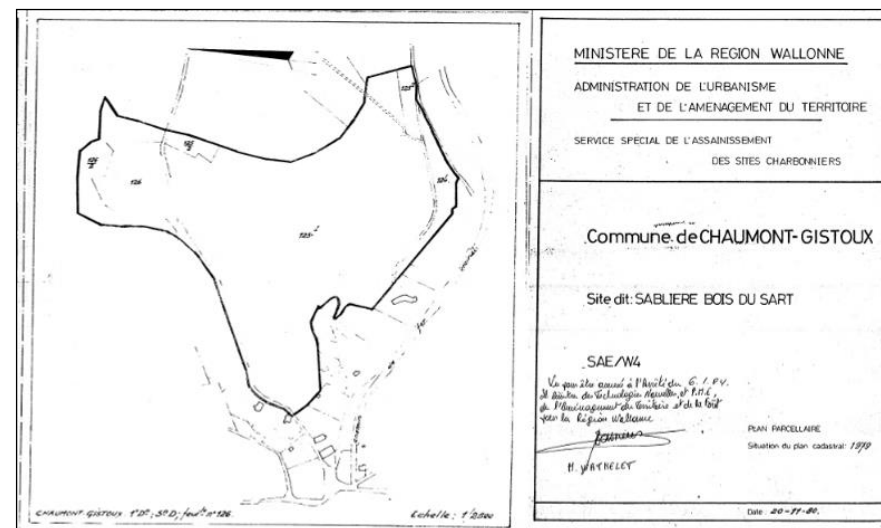


Figure 18 : Périmètre du site de la sablière du Bois de Sart, à Chaumont-Gistoux (Source : Portail cartographique de la Région Wallonne)

Un seul SAR de droit est recensé sur le territoire de la commune :

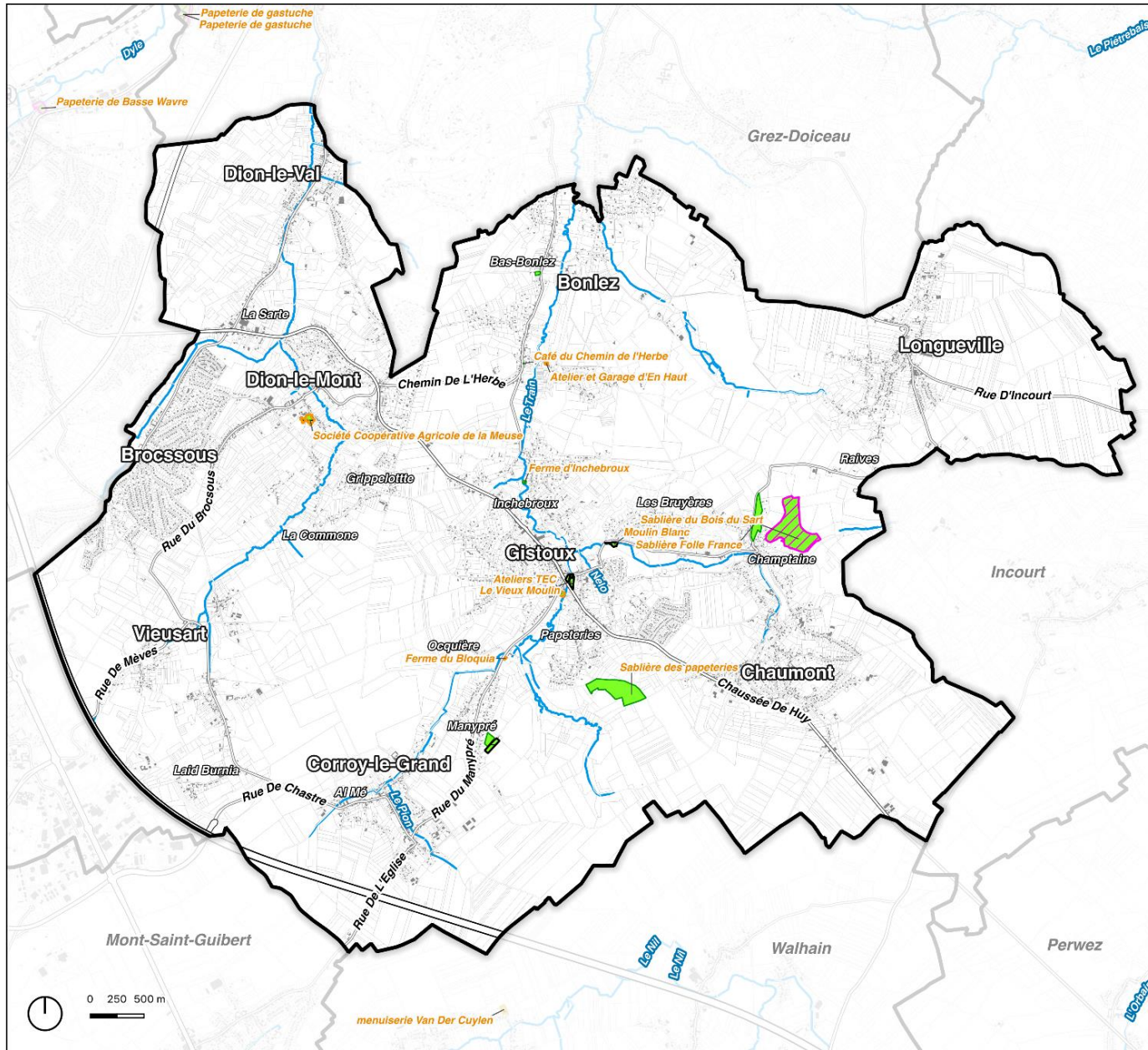
Code unique	Nom	Date d'arrêté	Type d'arrêté	Superficie
25018-SAE-0001	Sablière du Bois du Sart	06/01/1984	Rénovation	

Il est à noter que le site de la Champtaine a bien été classé, par arrêté royal du 08 janvier 1984, en site SAR, mais qu'un arrêté du Gouvernement wallon du 29 février 1996 en a fait une réserve naturelle domaniale. Dans ce dernier arrêté, ne figure aucune information relative au sort du SAR.

Les SAR de fait

L'inventaire suivant présente des informations différentes et complémentaires au SAR de droit. Les SAR de fait comprennent tous les **périmètres historiques des sites d'activité (ISA)**. Plusieurs d'entre eux ont pu être reconvertis. La plupart sont en attente.

NOM	SURFACE (M2)
Atelier et Garage d'En Haut	672,66
Ateliers TEC	3297,45
Café du Chemin de l'Herbe	74,32
Café et salle de fête du Bas-Bonlez	1385,55
Ferme d'Inchebroux	738,58
Ferme du Bloquia	236,81
Ferme du Sentier du Berger	6029,55
Hangar du sentier du Berger	6295,70
Le Vieux Moulin	5983,39
Moulin Blanc	2416,50
Sablière des papeteries	70253,95
Sablière Folle France	22628,76
Société Coopérative Agricole de la Meuse (projet de reconversion en cours)	6507,70



- Sites à réaménager**
- SAR de fait
 - SAR de droit
 - IVA : Sites à potentialités de reconversion
 - ISA : Périmètres historiques des sites d'activité
- Fond de plan**
- Bâtiments (01.01.2025)
 - Parcelles cadastrales (01.01.2025)
 - Cours d'eau

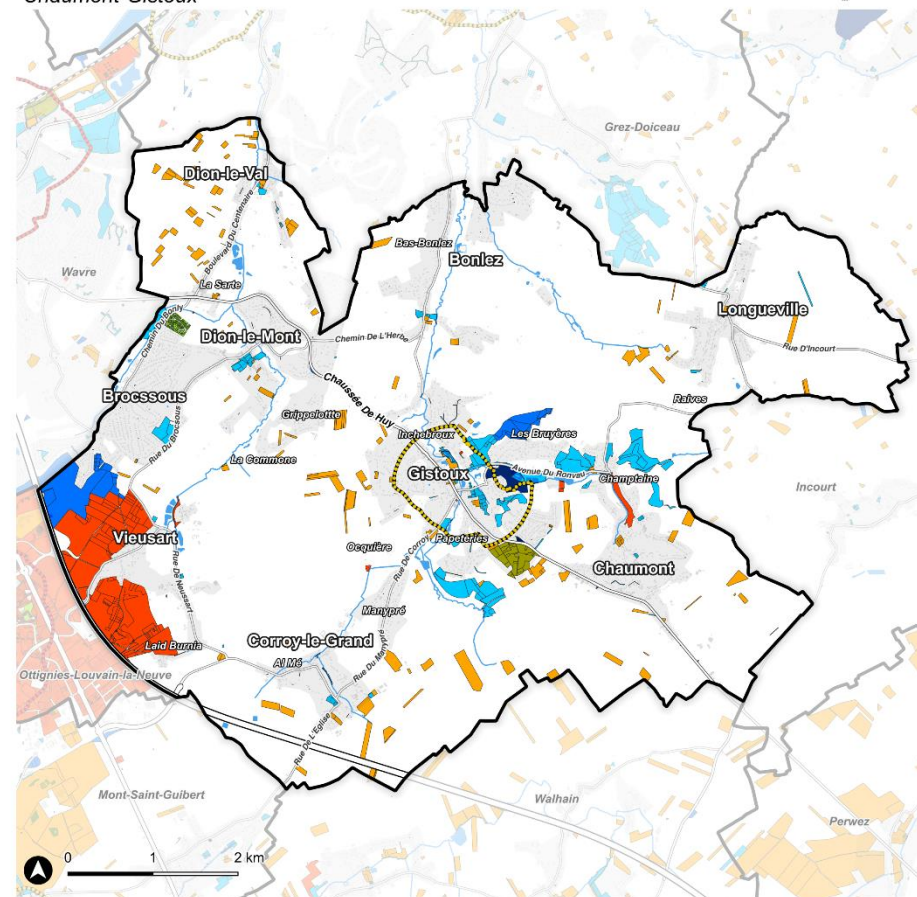


agora Sources : SPW, IGN, Ministère des Finances, Matrice cadastrale (01.01.2025), Contributeurs Openstreetmap, Cartographie : Agora - Novembre 2025

II.6.2 QUELLE EST LA RÉPARTITION SPATIALE DES PROPRIÉTAIRES PUBLICS SUR LE TERRITOIRE ?

La surface totale des propriétés publiques est d'environ 303,87 hectares, soit près de 6,3 % de la superficie totale de la commune. Les différentes propriétés se répartissent comme suit :

Propriétés du secteur public
Chaumont-Gistoux



- | | |
|---|---|
| ■ Administration centrale | ■ Organismes paracommunaux et paraprovinciaux |
| ■ Administration des Entités fédérées | ■ Organismes parastataux, para-régionaux et paracommunautaires |
| ■ Administration des Pouvoirs locaux | ■ Organismes privés à finalité immobilière sociale |
| ■ Autres organismes privés sous tutelle publique | |

Sources : SPW, IGN, Ministère des Finances - Matrice cadastrale (01.01.2025), Contributeurs Openstreetmap, Cartographie : Agora – Mars 2026

PROPRIETAIRES PUBLICS	SURFACE (HA)
DOMAINE DE LA COMMUNE DE CHAUMONT-GISTOUX	130,367
DOMAINE DU CENTRE PUBLIC D'ACTION SOCIALE DE CHAUMONT-GISTOUX	74,008
DOMAINE DE LA SWL/SOCIETE WALLONNE DU LOGEMENT	12,993
DOMAINE DE LA REGION WALLONNE/M.R.W./DIR.GEN.DES RESSOURCES NATURELLES ET DE L'ENVIRONNEMENT	12,145
DOMAINE DE LA FABRIQUE D EGLISE DE LA PAROISSE SAINT-BAVON A CHAUMONT-GISTOUX	8,588
DOMAINE DU CENTRE PUBLIC D'ACTION SOCIALE DE WAVRE	8,439
DOMAINE DE L ETAT-BIENS GERES PAR LA REGION WALLONNE/DIRECTION GENERALE DES RESSOURCES NATURELLES ET DE L'ENVIRONNEMENT/SERVICE FORETS CHASSE PECHE	7,698
DOMAINE DE LA FABRIQUE D'EGLISE DE LA PAROISSE NOTRE-DAME DE L'ASSOMPTION A CHAUMONT-GISTOUX/LONGUEVILLE	5,268
DOMAINE DU CENTRE PUBLIC D'ACTION SOCIALE DE WALHAIN	4,955
DOMAINE DU CENTRE PUBLIC D'ACTION SOCIALE DE GREZ-DOICEAU	4,358
DOMAINE DE L'HABITATION MODERNE DU BRABANT WALLON	3,902
DOMAINE DE SEDILEC	3,706
DOMAINE DE LA FABRIQUE D EGLISE DE LA PAROISSE NOTRE-DAME A CHAUMONT-GISTOUX/DION-LE-MONT/	3,663
DOMAINE DE LA FABRIQUE D EGLISE DE LA PAROISSE SAINT-MARTIN A CHAUMONT-GISTOUX/DION-LE-VAL/	3,541
DOMAINE DE LA FABRIQUE D EGLISE DE LA PAROISSE SAINTS-PIERRE ET MARTIN A CHAUMONT-GISTOUX/VIEUSART/	2,926
DOMAINE DE LA FABRIQUE D EGLISE DE LA PAROISSE SAINTE-CATHERINE A CHAUMONT-GISTOUX/BONLEZ/	2,431
DOMAINE DE LA REGION WALLONNE/MINISTERE WALLON DE L'EQUIPEMENT ET DES TRANSPORTS/DIRECTION GENERALE DES TRANSPORTS/DIRECTION DES PROGRAMMES ET DE LA GESTION AEROPORTUAIRE.	2,323
DOMAINE DE LA FABRIQUE D EGLISE DE LA PAROISSE SAINT-ETIENNE A CHAUMONT-GISTOUX/CORROY-LE-GRAND/	2,203
DOMAINE DU CENTRE PUBLIC D'ACTION SOCIALE DE WAVRE/HOSPICE DE LA CHARITE/	2,060
DOMAINE DE LA SWDE/SOCIETE WALLONNE DES EAUX	1,215
DOMAINE DE LA FABRIQUE D EGLISE DE LA PAROISSE SAINT-JEAN-BAPTISTE A CHAUMONT-GISTOUX/GISTOUX/	1,174
DOMAINE DE LA FABRIQUE D EGLISE DE LA PAROISSE SAINT-ROSAIRE A RAMILLIES/BOMAL/	0,876
DOMAINE DE LA COMMUNE DE GREZ-DOICEAU	0,705
DOMAINE DE L IBW/ASSOCIATION INTERCOMMUNALE POUR L'AMENAGEMENT ET L'EXPANSION ECONOMIQUE DU BRABANT WALLON	0,699
DOMAINE DE LA FABRIQUE D EGLISE DE LA PAROISSE SAINT-PIERRE A MONT-SAINT-GUIBERT/CORBAIX/	0,637

DOMAINE DE LA FABRIQUE D EGLISE DE LA PAROISSE SAINT-PAUL A WALHAIN	0,628
PROPRIETAIRES PUBLICS	SURFACE (HA)
DOMAINE DU CENTRE PUBLIC D'ACTION SOCIALE D'INCOURT	0,614
DOMAINE DE L ETAT-BIENS GERES PAR LA REGIE DES BATIMENTS/GESTION DU PATRIMOINE	0,438
DOMAINE DE LA FABRIQUE D EGLISE DE LA PAROISSE SAINT-PIERRE A INCOURT	0,438
DOMAINE DE LA REGION WALLONNE/M.E.T./DIR.GEN.DES AUTOROUTES ET ROUTES	0,212
DOMAINE DE LA COMPAGNIE INTERCOMMUNALE DE LA DISTRIBUTION D'EAU DU HAUT PLATEAU DU BRABANT WALLON	0,198
DOMAINE DE LA FABRIQUE D EGLISE DE LA PAROISSE SAINT-MARTIN A WALHAIN/NIL-SAINTE-MARTIN/	0,182
DOMAINE DU CENTRE PUBLIC D'ACTION SOCIALE DE WAVRE/HOSPICE PIERAIN/	0,128
DOMAINE DE L'INTERCOMMUNALE DES EAUX DU CENTRE DU BRABANT WALLON	0,060
DOMAINE DE LA COMMUNE D INCOURT	0,055
DOMAINE DE LA COMMUNE DE MONT-SAINT-GUIBERT	0,020
DOMAINE DE LA SNCB HOLDING	0,011
DOMAINE DE LA SRWT/SOCIETE REGIONALE WALLONNE DU TRANSPORT	0,006
DOMAINE D INTERDYLE/SOCIETE INTERCOMMUNALE POUR LA DISTRIBUTION DE L ELECTRICITE DANS LA REGION DE LAVALLEE DE LA DYLE ET ENVIRONS EN CLOTURE DE LIQUIDATION C/O POL GRANDRY-INTERCOMMUNALE SEDILEC	0,003
TOTAL	303,87

Il existe également des terrains appartenant à des propriétaires issus du monde associatif. Ils couvrent une surface totale de 138,52 ha, soit 2,8 % de la superficie totale de la commune. A ce titre, l'association de l'Université Catholique de Louvain-la-Neuve est le propriétaire le plus important avec environ 133 ha, soit près de 96 % des terrains appartenant aux propriétaires issus du monde associatif.

Concernant les terrains appartenant à des sociétés privées, ils représentent une surface totale de 613,72 ha, soit 12,7 % de la surface totale du territoire communal. La plupart des terrains ont une superficie inférieure à 10 ha. 5 propriétaires possèdent des terrains dont la superficie oscille entre 10 et 50 ha.

II.7 QUELLES SONT LES DYNAMIQUES FONCIÈRES DE LA COMMUNE ET COMMENT SE TRADUISENT-ELLES EN TERMES DE CONSOMMATION DE SOL ET DE PRODUCTION DE LOGEMENTS ?

Choix méthodologique : L'analyse est faite sur base des photos aériennes entre 2013 et 2023.

Durant les 10 dernières années, la population de Chaumont-Gistoux a connu une croissance de 5 %, soit 522 habitants supplémentaires. Au niveau du nombre des parcelles artificialisées pendant cette période on peut identifier :

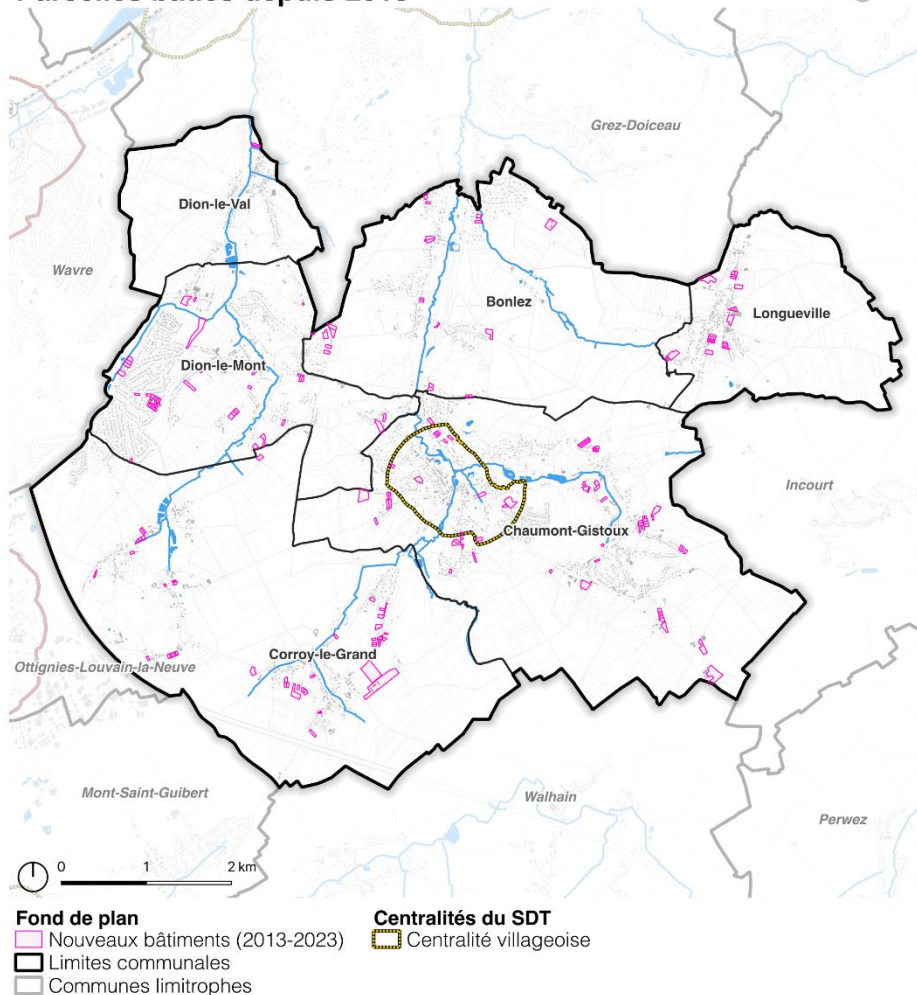
Les parcelles qui concernent du logement :

Village	Nouveaux terrains (ha)	Nombre de parcelles	Densité
Corroy-le-Grand	7,451	48	6,44
Dion-le-Mont	9,956	45	4,52
Chaumont-Gistoux	14,046	66	4,70
Bonlez	4,874	19	3,90
Dion-le-val	0,352	2	5,68
Longueville	5,721	23	4,02
Total	42,4	203	4,79

Les parcelles bâties agricoles ou commerciales :

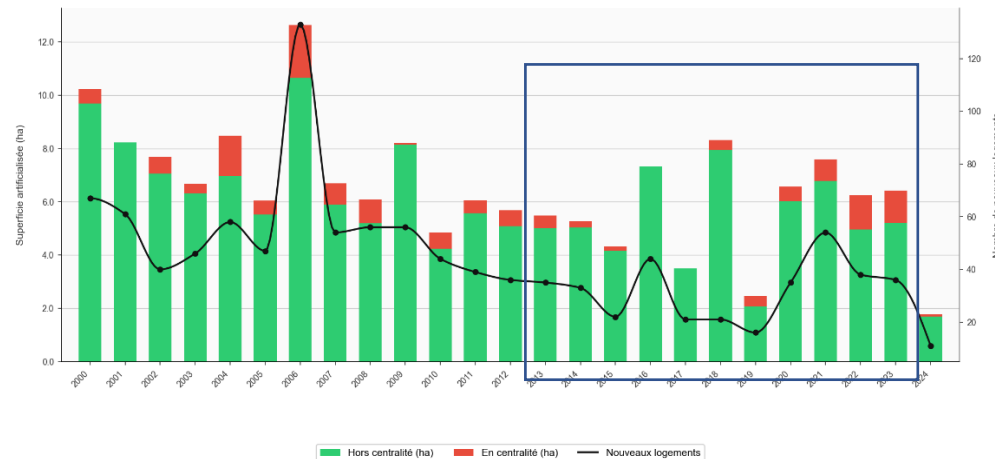
Village	Agricole (ha)	Nombre de parcelles	Commercial (ha)	Nombre de parcelles
Corroy-le-Grand	7,378	2	0,00	0
Chaumont-Gistoux	2,067	1	0,83	1
Bonlez	1,046	1	0,00	0
Total	10,491	4	0,38	0,10

Parcelles bâties depuis 2013 - Chaumont-Gistoux



Sources : SPW, IGN, Ministère des Finances - Matrice cadastrale (01.01.2025), Contributeurs Openstreetmap, Cartographie : Agora – Août 2025

Artificialisation et nouveaux logements à Chaumont-Gistoux (2000–2024)



Le graphique met en évidence l'évolution annuelle des surfaces artificialisées (toutes fonctions confondues) à Chaumont-Gistoux entre 2000 et 2024, en distinguant les projets **hors centralité** et **en centralité**. L'analyse comparative des périodes avant et après 2013 fait apparaître un changement net de dynamique.

Avant 2013 : une artificialisation plus soutenue et plus régulière

Sur la période **2000-2013**, l'artificialisation se caractérise par des volumes globalement plus élevés et relativement réguliers. Plusieurs années affichent des niveaux supérieurs à **7-8 hectares par an**, avec un pic particulièrement marqué vers **2006**, dépassant **12 hectares**, essentiellement hors centralité.

Cette période témoigne d'un rythme de consommation foncière important, principalement porté par le développement diffus en dehors des noyaux urbanisés. L'artificialisation en centralité reste marginale et ponctuelle, confirmant un modèle de croissance spatiale peu dense.

De 2013 à 2023 : ralentissement global et plus forte variabilité

À partir de **2013**, une inflexion claire se dessine. Les surfaces artificialisées annuelles diminuent globalement et présentent une **plus forte variabilité interannuelle**. La plupart des années se situent désormais entre **3 et 7 hectares**, avec quelques exceptions ponctuelles (notamment autour de **2016** et **2018**).

Cette période est marquée par :

- une **réduction du volume moyen annuel** d'artificialisation par rapport à la période précédente ;
- une toujours nette **prédominance des projets hors centralité**, malgré une contribution légèrement plus lisible mais toujours minoritaire de la centralité ;
- des années de très faible artificialisation (par exemple **2019**), traduisant un net ralentissement de la dynamique constructive.

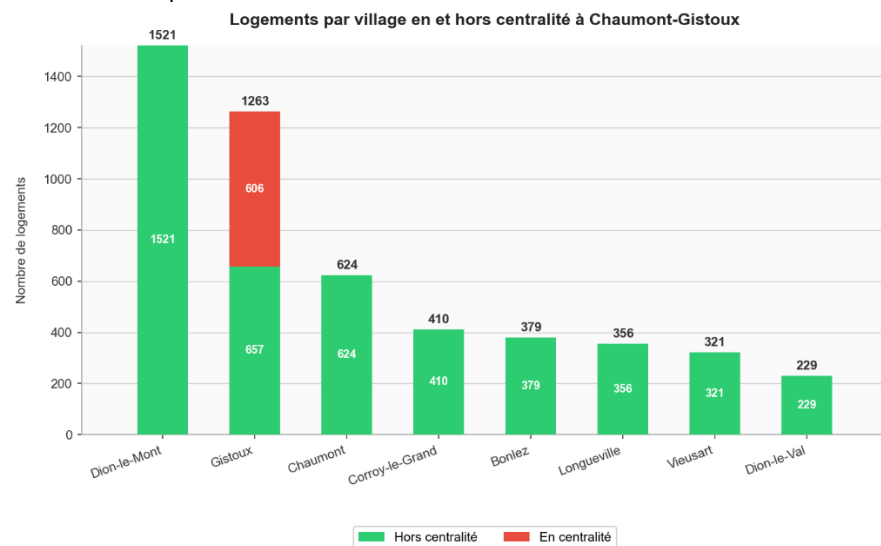
Une tendance cohérente avec les orientations stratégiques récentes

Le contraste entre les deux périodes traduit un **resserrement progressif des capacités de développement urbain**, en cohérence avec les orientations plus restrictives en matière de consommation du sol et de densités résidentielles pronées par le SDC de 2015.

Si on regarde plus en détail, le village de **Gistoux** se distingue nettement des autres. Il totalise environ **1 263 logements**, dont **606 en centralité** et **657 hors centralité**, ce qui en fait :

- le village le plus peuplé de la commune ;
- le **seul noyau disposant d'une centralité résidentielle réellement structurée et identifiable.**

Cette spécificité conforte le rôle de Gistoux comme pôle principal de la commune, tant sur le plan résidentiel que fonctionnel.



Si on compare avec les données issues du Diagnostic territorial réalisé par InBW :

Entre 2012 et 2022, une superficie de 54 ha a été artificialisée sur le territoire de Chaumont-Gistoux, soit 5,4 ha/an en moyenne.

Les terres consommées entre 2012 et 2022 sont principalement des terres qui étaient affectées à l'agriculture et qui ont été majoritairement artificialisées au profit de la fonction résidentielle.

Si on établit une projection linéaire théorique de cette évolution (ligne mauve), l'artificialisation projetée à l'horizon 2050 serait de : 217 ha.

Partant de la moyenne de l'évolution entre 2012 et 2022, l'artificialisation projetée à l'horizon 2050 sur base de la trajectoire fictive pour atteindre le ZAN (ligne turquoise) serait de : 78 ha.

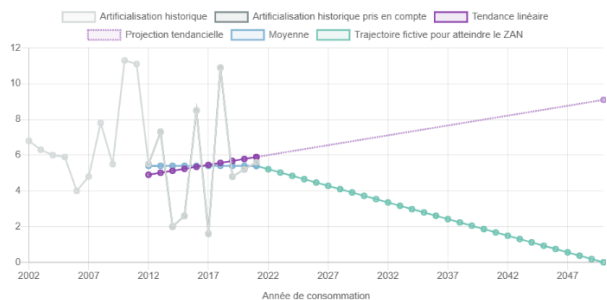


Figure 19 : Artificialisation des sols, état des dynamiques et projections sur le territoire de Chaumont-Gistoux
Source : CREAT-UCLouvain, 2022. Données : IWEPS, 2022 / STABEL, 2022 / SPW, 2022

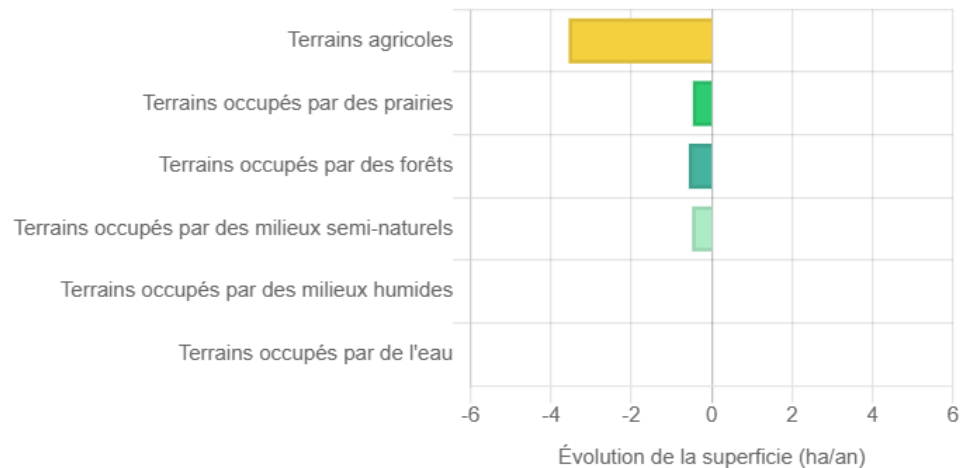


Figure 20 : Evolution des espaces non artificialisés entre 2012 et 2022 sur le territoire de Chaumont-Gistoux.

Source : CREAT UCLouvain, 2022. Données : IWEPS/STABEL/SPW,2022.

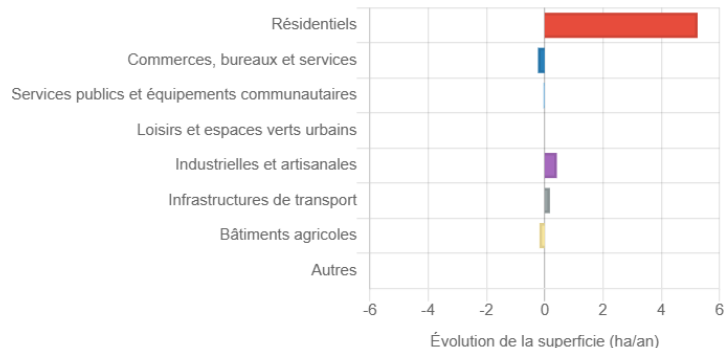


Figure 21 : Evolution des espaces artificialisés entre 2012 et 2022 sur le territoire de Chaumont-Gistoux

Source: CREAT-UCLouvain, 2022. Données : IWEPS/STABEL/SPW, 2022.

L'indicateur choisi ici pour mettre en évidence la tendance à l'étalement urbain est la répartition de la production d'unités de logements à l'intérieur et à l'extérieur des périmètres de centralité du SDT. La figure, ci-contre, illustre cette donnée pour chacune des six dernières décennies (vert pour la part construite en dehors de la centralité et rouge pour la part construite à l'intérieur de la centralité).

La production de logements depuis 1960 s'est établie sous les 20 % en centralité. Depuis la décennie 1990-2000, on constate cependant une tendance à une augmentation de la localisation de la production des logements en centralité.

Cette tendance devra être poursuivie afin de s'inscrire dans l'objectif du SDT visant, à l'horizon 2050, à établir la production de trois logements sur quatre à l'intérieur des périmètres des centralités communales.

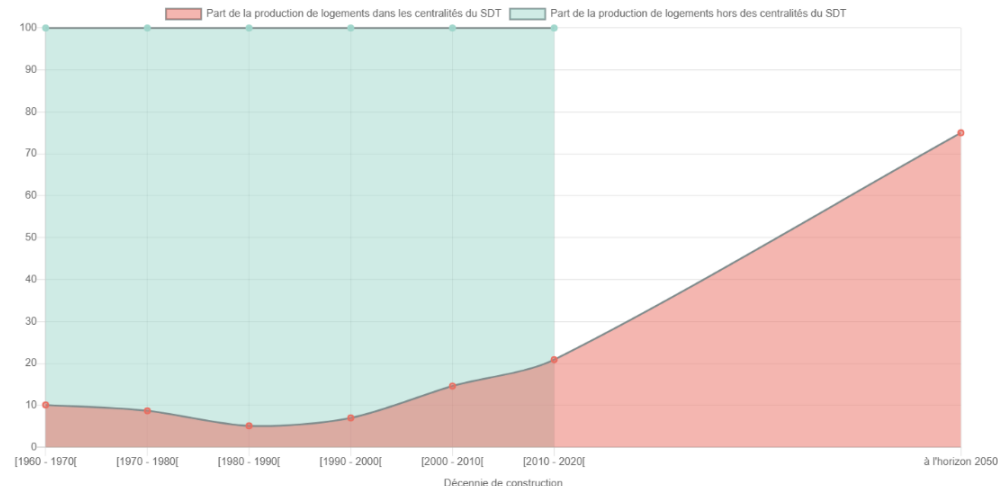


Figure 22 : Etalement urbain de la commune de Chaumont Gistoux au regard des centralités du SDT.

Source : CREAT UCLouvain, 2022. Données : IWEPS/STABEL/SPW,

II.7.1 DE QUELLES CAPACITÉS FONCIÈRES DISPOSE ENCORE LA COMMUNE POUR SOUTENIR SON DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL ?

METHODOLOGIE

Nous présentons ici une vision d'ensemble des réserves foncières disponibles sur le territoire. Cette vue synthétique permet d'identifier les principaux espaces mobilisables pour le développement futur.

Pour une analyse détaillée et approfondie de ce potentiel, nous renvoyons vers le **Rapport 1.2 – Contribution du territoire à l'optimisation spatiale**. Ce document examine le potentiel foncier de manière fine, en tenant compte :

- des différentes contraintes (physiques, environnementales, réglementaires, techniques et de mobilité) ;
- du positionnement de ces réserves par rapport aux services, équipements et centralités ;
- de leur capacité réelle à contribuer au développement territorial.

Notre analyse met en évidence **495 parcelles** (parcelles individuelles, fusions de parcelles ou ensembles contigus), actuellement **libres** d'occupation et représentant les principales **réserves foncières non artificialisées** de la commune.

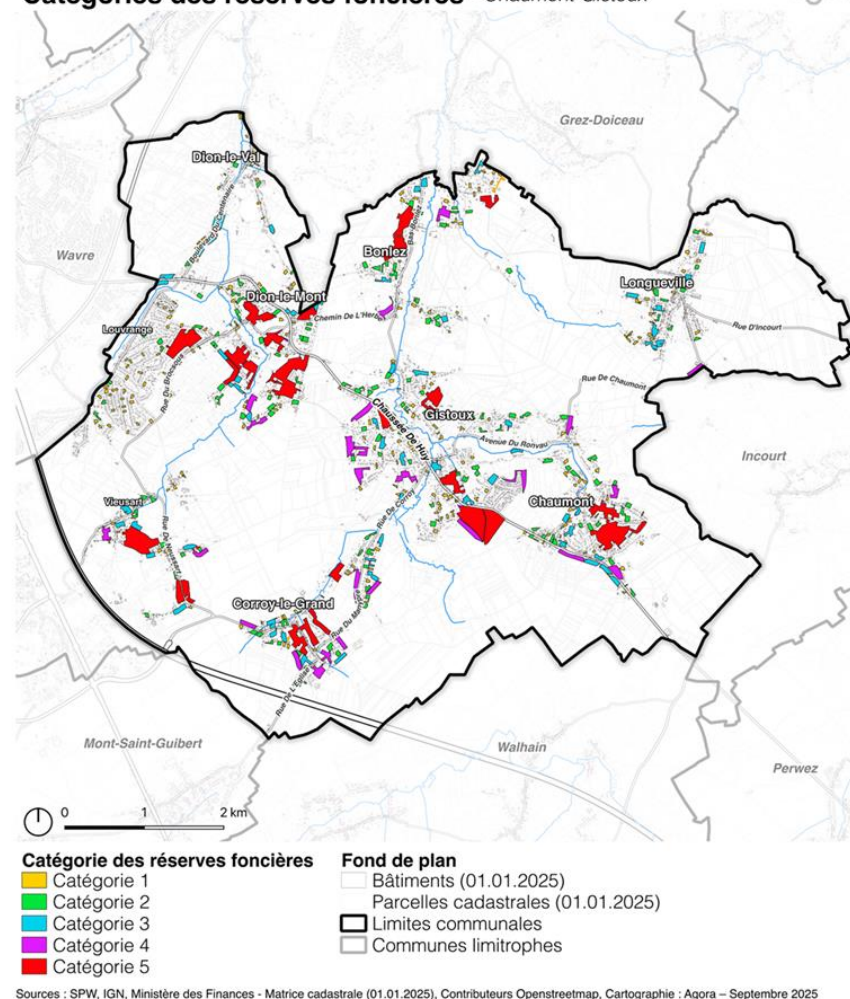
Ces terrains sont localisés dans :

- des zones d'habitat,
- des zones d'habitat à caractère rural,
- ainsi qu'en zones d'aménagement communal concerté (ZACC).

Afin de mieux appréhender leur potentiel d'urbanisation, les parcelles ont été classées en **5 catégories selon leur superficie**.

	TAILLE/RF	NOMBRE	SURFACE TOTALE
CATEGORIE 1	<0,2ha	253	27,86
CATEGORIE 2	0,2-0,5 ha	133	41,21
CATEGORIE 3	0,5-1,00ha	58	39,81
CATEGORIE 4	1,00-2,00ha	25	35,91
CATEGORIE 5	>2,00ha	25	113,09
TOTAL		494	257,88

Catégories des réserves foncières - Chaumont-Gistoux



Sources : SPW, IGN, Ministère des Finances - Matrice cadastrale (01.01.2025), Contributeurs Openstreetmap, Cartographie : Agora – Septembre 2025

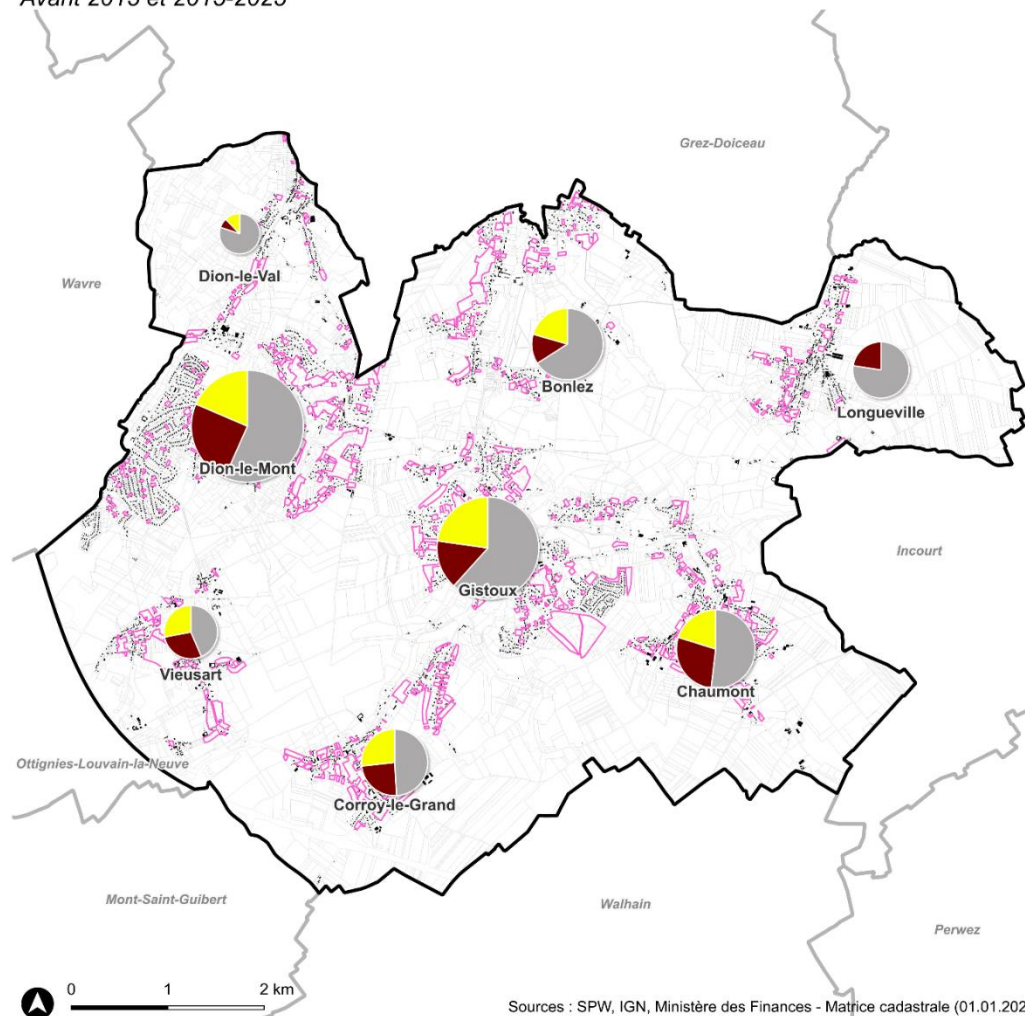
Figure 23 : Carte catégories des réserves foncières (terrains non artificialisés), cartographie AGORA

UTILISATION DU SOL DES RÉSERVES FONCIÈRES

Le croisement de la carte de l'utilisation du sol de 2023 avec les réserves foncières permet de déterminer les parcelles potentiellement urbanisables qui sont actuellement utilisées par l'agriculture. Les surfaces actuellement exploitées par l'agriculture représentent une superficie non négligeable de 188,71 ha.

Les réserves foncières qui sont actuellement occupées par la sylviculture représentent quant à elles 15,04 ha.

Superficie occupée par du logement par période Avant 2015 et 2015-2025



Village	Avant 2015 (ha)	2015 - 2025 (ha)	Réserve foncière (ha)
Bonlez	83	4,6	25,8
Chaumont	93	8,1	36,1
Corroy-le-Grand	59	6,9	32,2
Dion-le-Mont	198,7	16,3	65
Dion-le-Val	31,3	0,3	4,8
Gistoux	162,2	9,2	59,7
Longueville	65,4	5,1	0
Vieusart	36,7	3,2	23,7

Superficie occupée par du logement (ha) selon les périodes de construction



Sources : SPW, IGN, Ministère des Finances - Matrice cadastrale (01.01.2025), Contributeurs Openstreetmap, Cartographie : Agora – Mars 2026

II.7.1 EN L'ABSENCE DE SDC, QUELLE EST LA CAPACITÉ DU TERRITOIRE SI LES DENSITÉS PRÉCONISÉES PAR LE SDT SONT APPLIQUÉES À PARTIR DE 2030 ?

Le scénario dit « au fil de l'eau » correspond à une hypothèse de développement du territoire en l'absence de mise en œuvre d'un SDC, et en SDT après 2030.

Ce scénario s'appuie exclusivement sur les réserves foncières non artificialisées actuellement (donc ne prend pas en compte le potentiel des terrains en mutation)

Il ne constitue donc ni un projet ni une vision souhaitée, mais une estimation théorique de la capacité brute maximale du territoire à accueillir de nouveaux logements selon les règles générales du SDT, appliquées de manière mécanique.

Cette estimation du **potentiel résidentiel** repose sur les hypothèses de densité suivantes :

- **25 logements par hectare en centralité** (le SDT dit « minimum 20 log/ha », donc nous avons pris une moyenne supérieure de 25 log/ha) ;
- **Maximum de 10 logements par hectare en dehors de la centralité, conformément à la valeur de référence du SDT pour les espaces excentrés, en dehors du cœur de village.** En l'absence de SDC en vigueur définissant précisément les cœurs de village excentrés, cette hypothèse repose sur une approche volontairement minimaliste, fondée sur une densité plafonnée à 10 logements/ha en espace excentré et hors urbanisation de type ruban.
- **Maximum de 5 logements par hectare hors centralité et en situation de ruban, pour les parcelles qui dépassent 0,5ha.**

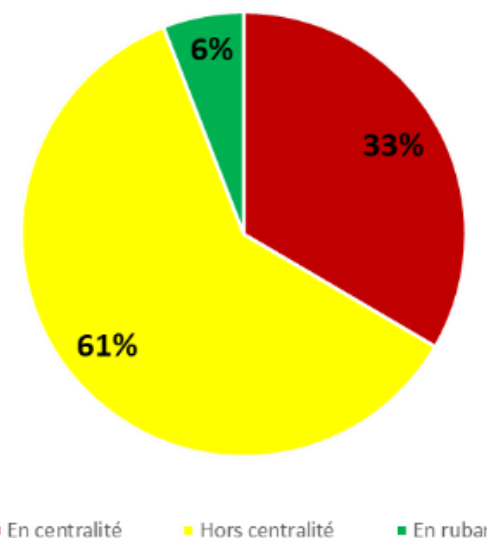
En appliquant ces densités aux **périmètres des réserves foncières du village**, et en tenant compte des **espaces à réserver pour les futures voiries et les espaces verts (10% de la surface des parcelles en centralité pour les parcelles supérieures à 1 ha)**, il est possible d'aboutir à une **estimation théorique et prudente du nombre de logements susceptibles d'être développés.**

À l'échelle de l'ensemble de la commune, ce scénario met en évidence une **capacité foncière théorique très importante**, avec **257,94 ha de réserves foncières mobilisables**, permettant la création potentielle d'environ **3 005 logements supplémentaires.**

Cette capacité se répartit de manière très inégale dans l'espace :

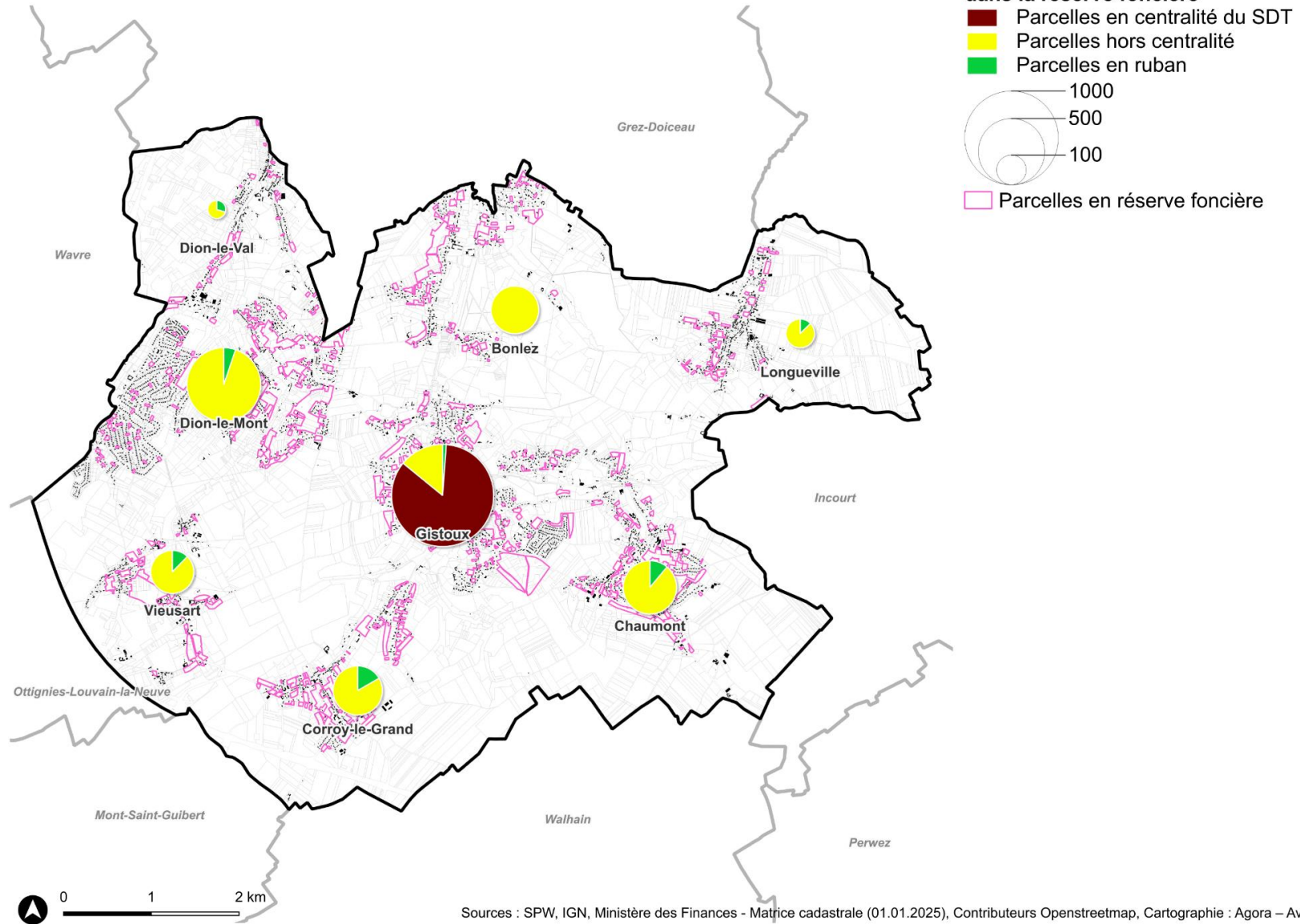
- **40,19 ha**, correspondant à **1 005 logements (environ 33 %)**, sont localisés en **centralité SDT (village de Gistoux)** ;
- La part la plus importante du potentiel, soit **182,34 ha pour 1 823 logements (environ 61 %)**, se situe **hors centralité**,
- Finalement, **35,40 ha** concernent l'**habitat en ruban** (dispersion linéaire de l'habitat le long d'un axe de circulation, sans concentration particulière), pour **177 logements (environ 6 %)**.

CAPACITE MAXIMALE DU TERRITOIRE
(SCENARIO SDT)



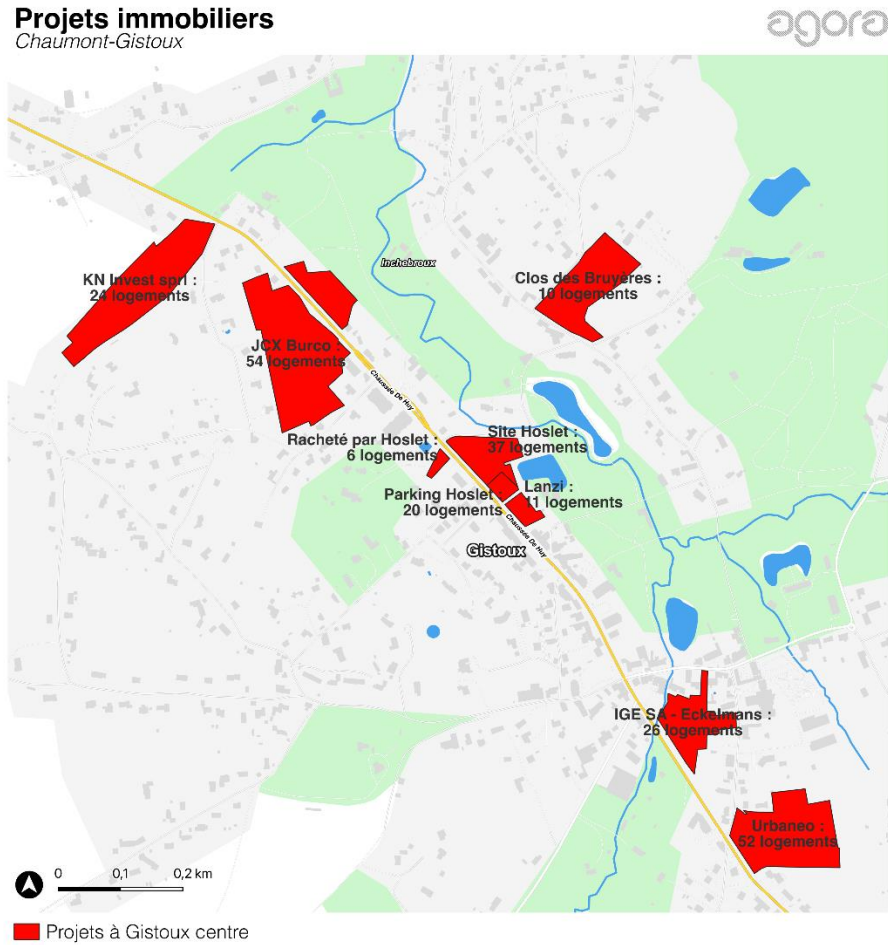
Scénario de logement : SDT								
<i>En centralité : 25 log/ha, Hors centralité : 10 log/ha, En ruban : 5 log/ha</i>								
Village	Superficie RF totale (ha)	En centralité		Hors centralité		En ruban		Total logements
		Superficie (ha)	Logements projetés	Superficie (ha)	Logements projetés	Superficie (ha)	Logements projetés	
Bonlez	25,83	-	-	25,83	258	-	-	258
Chaumont	36,10	-	-	28,84	288	7,26	36	324
Corroy-le-Grand	32,17	-	-	23,00	230	9,16	46	276
Dion-le-Mont	65,02	-	-	58,68	587	6,34	32	619
Dion-le-Val	4,75	-	-	2,58	26	2,16	11	37
Gistoux	59,72	40,19	1.005	16,70	167	2,83	14	1.186
Longueville	10,70	-	-	8,23	82	2,47	12	94
Vieusart	23,65	-	-	18,48	185	5,18	26	211
Total	257,94	40,19	1.005	182,34	1.823	35,40	177	3.005

Nombre de logements potentiels : scénario SDT



II.7.2 DANS QUELLE MESURE LES PROJETS EN COURS S'INSCRIVENT-ILS DANS LES CENTRALITÉS OU EN DEHORS DE CELLES-CI ?

Plusieurs projets immobiliers sont en cours dans la zone de centralité du SDT :



PERMIS	DEMANDEUR		PARCELS CADASTRALES	ETAT DU PERMIS	LOG
PEU/23.01	JCX Burco	parc habité de 54 logts (7 immeubles)	1/A/292A, 289B, 296A, 295A, 289B, 298C, 640B, 640C, 640A, 298D, 299/02/A, 290/02/A2, 288, 287 et 304S	PU refusé en recours 22/01/25	54
PU/23.059	Urbaneo	parc habité de 52 logts (en 3 immeubles)	1/B/122g, 118b, 81b, 80e, 80c, 119l et 119k	PU octroyé 13/11/24	52
PU/22.173	IGE SA - Eckelmans	écoquartier 26 logts et 2 prof libérales	1/B/B/2d, 4f, 34f, 28c, 30b	PU refusé 26/06/24	26
PU/24.108	KN Invest sprl	24 logts (en 8 immeubles)	1/A./227C, 228D	PU refusé 09/01/24	24
PU/23.009	clos des bruyères	9 habitations groupées, 1 villa	1/C/106d, 108k, 108p	PU octroyé 12/06/24	10
PU/23.135	Lanzi	11 logts et 4 commerces	1/A/388P/388R	PU octroyé par Ministre 04/07/24	11
				Total logements sous permis :	177
AVANT PROJET	DEMANDEUR		PARCELS CADASTRALES	ETAT DU PERMIS	LOG
?	site intermarché	projet réfection commerce + logts étages	1/A/306B/293D	avant projet (stoppé)	?
?	?	séniorie (ancien site Hoslet)	1/A/328R, 328S, 388W, 388X, 391R, 391T, 391V, 391W	avant projet (stoppé)	37
?	parking Hoslet	Projet fitness/Horeca	1/A/391R	avant-projet	20
?	racheté par Hoslet	projet appartements (démolition maison)	1/A/331L	avant-projet	6
				Total logements sous avant-projets :	63

LE POTENTIEL DE MUTATION

Le territoire de Chaumont-Gistoux présente plusieurs typologies de potentiel de mutation, qui traduisent des dynamiques foncières et bâties complémentaires. Ces différentes formes d'évolution participent, chacune à leur manière, à une transformation progressive et maîtrisée du territoire, en réponse aux besoins en logements, en activités et en qualité du cadre de vie.

- **Une première typologie concerne les anciens sites d'activité économique désaffectés (SAR DE FAIT).** Ces friches, souvent bien localisées ou déjà équipées, constituent des opportunités prioritaires de reconversion. Leur mutation permet de réinvestir des espaces artificialisés en y développant de nouvelles fonctions, qu'elles soient économiques, résidentielles ou mixtes. Ce type d'intervention présente l'avantage de limiter l'étalement urbain tout en contribuant à la requalification de certaines parties du territoire.
- **Les logements inoccupés, qui représentent** un gisement foncier facilement mobilisable. Leur réutilisation peut être rapide et efficace, sous réserve d'une mise à jour des données cadastrales et d'une vérification de l'état des bâtiments. Ces logements constituent une opportunité immédiate pour répondre aux besoins en habitat sans consommer de nouveaux espaces naturels. L'inventaire transmis par la commune répertorie 71 logements inoccupés (voir cartographie ci-jointe).
- **Une troisième typologie concerne la densification « interne » du bâti existant, à travers l'augmentation du nombre de logements au sein d'un même volume construit.** Concrètement, il s'agit de la division de bâtiments existants en plusieurs unités de logement. Cette approche présente un intérêt particulier dans les lotissements récents, où certaines habitations peuvent être adaptées pour accueillir un logement complémentaire (logement intergénérationnel, studio, etc.), mais aussi dans le bâti plus ancien.
- **Une quatrième typologie repose sur la densification des grandes parcelles faiblement bâties.** Il s'agit de propriétés présentant un bâti peu dense au regard de leur superficie, et qui peuvent évoluer dans le temps à travers des divisions parcellaires, notamment lors de successions ou de reventes. Cette densification « horizontale » offre un potentiel diffus et réel de création de nouveaux logements. Elle doit toutefois être encadrée avec attention, en tenant compte de l'accessibilité des sites, souvent éloignés des axes structurants comme la chaussée de Huy, ainsi que de la préservation des qualités paysagères et de la forte présence

végétale qui caractérise ces espaces. *Il n'y a pas d'estimation de ce type de potentiel à Chaumont-Gistoux.*

Ces 4 typologies – reconversion de friches, logements inoccupés, densification des grandes parcelles et division du bâti existant – ne s'opposent pas, mais se complètent. Elles traduisent une approche graduée de la densification, allant d'interventions ponctuelles à des transformations plus structurantes. Leur mise en œuvre nécessite un encadrement cohérent, basé sur une lecture fine du territoire, afin d'orienter les mutations vers les localisations les plus pertinentes et de garantir un équilibre entre développement, accessibilité et préservation du cadre de vie.

Ces types de gisements offrent des perspectives différenciées :

- **Les logements vacants :** solution rapide et peu coûteuse pour renforcer l'offre résidentielle. 71 logements vacants ont été identifiés par les services communaux depuis janvier 2025 (situation novembre 2025).
- **Les friches :** enjeu stratégique pour la reconversion et la lutte contre l'étalement urbain.

L'identification et la qualification de ces potentiels sont essentielles pour orienter les politiques communales vers une gestion durable des sols, en cohérence avec les objectifs de **Zéro Artificialisation Nette (ZAN)** et les principes de revitalisation urbaine.

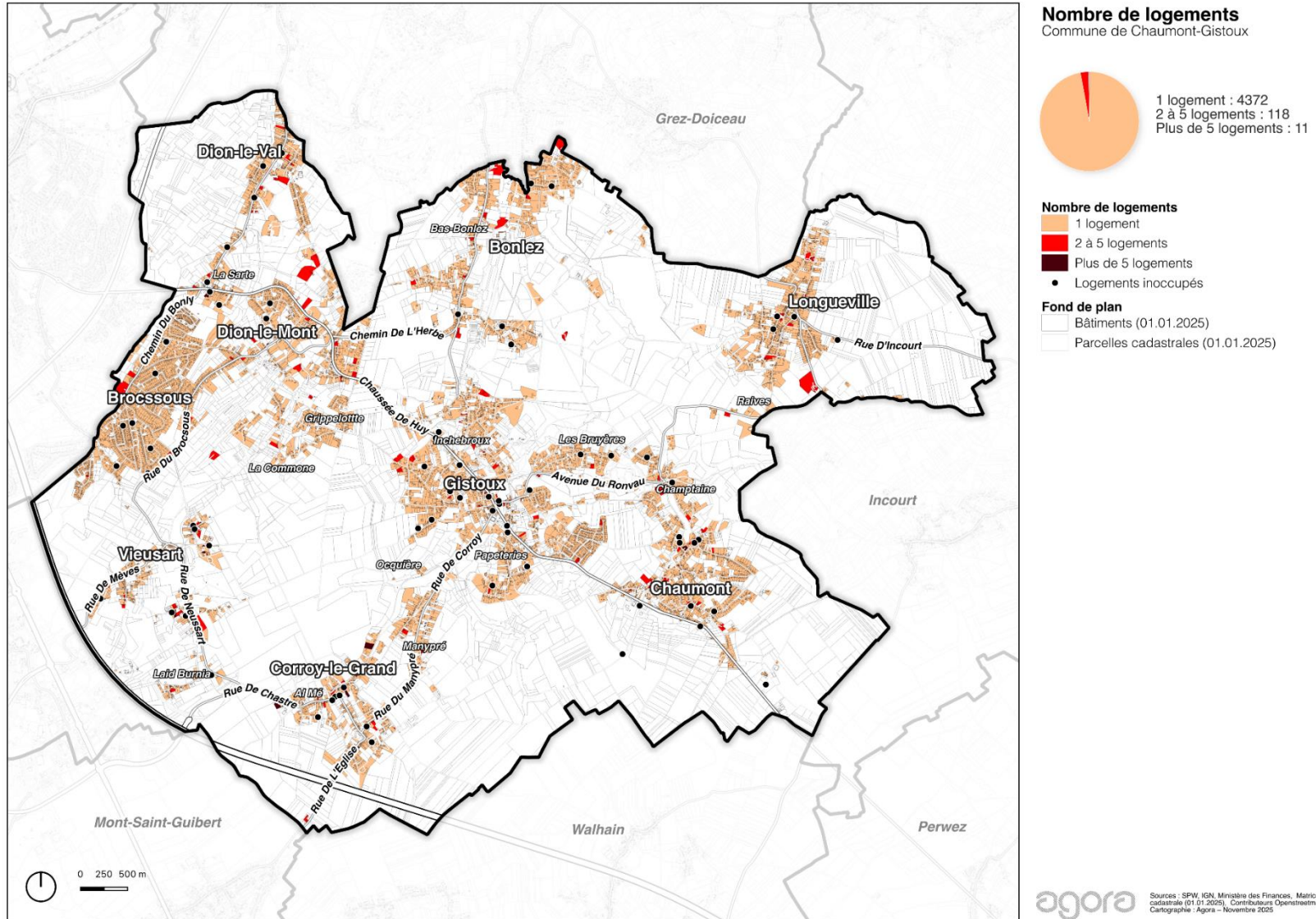
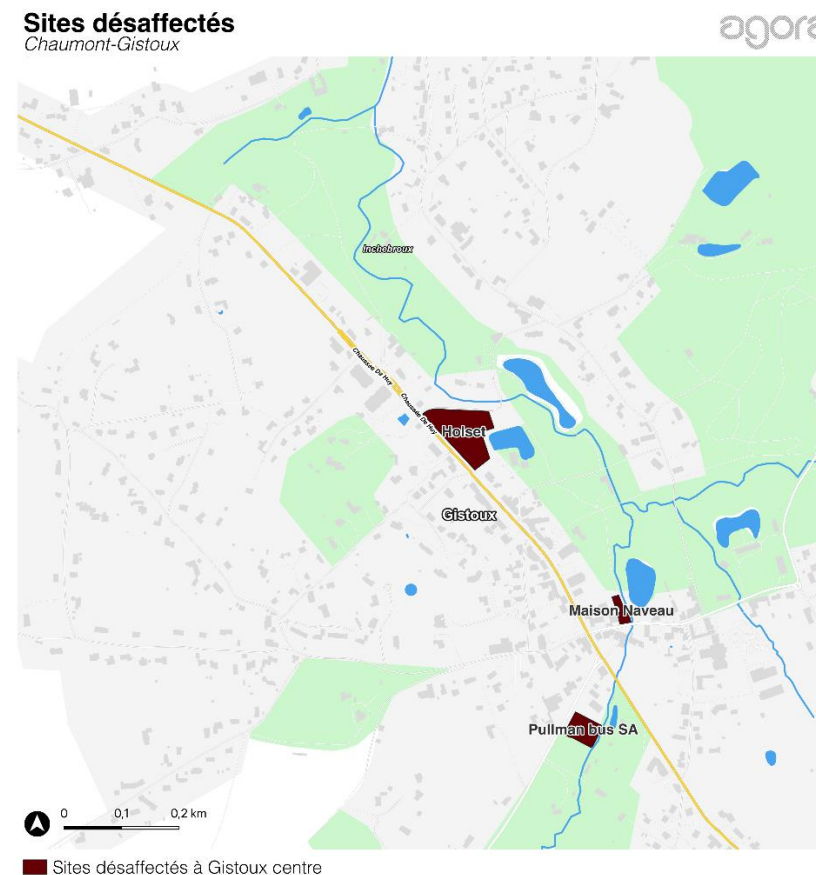
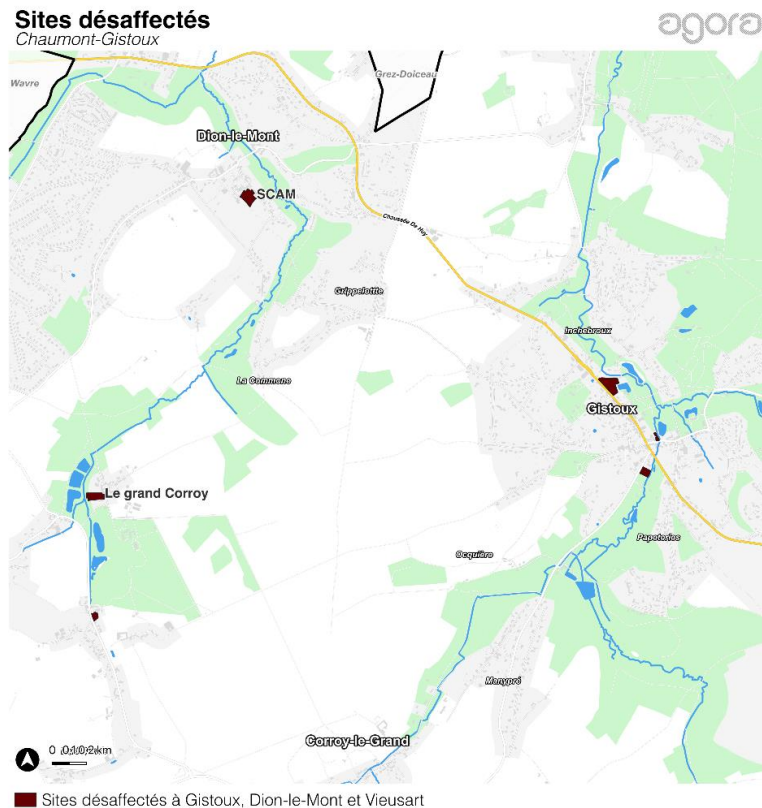


Figure 24: Nombre de logements par bâtiment et inventaire des logements inoccupés, cartographie AGORA – novembre 2025



NOM	SITUATION EXISTANTE	PARCELLES	SITUATION FUTURE
Pullman bus SA	Déménagement prévu, pas encore de PU	1/A/440V	PEU pour nouveaux ets en cours
Holset	Déménagement ancien site	1/A/328R, 328S, 388W, 388X, 391R, 391T	Brasserie Danneels en régularisation
Maison naveau	Abandon, propriété communale	1/A/428/D2 (jouxte l'Administration communale)	Extension commune envisagée
SCAM	Activités stoppées, réaffectation	4/B/30G, 37S	PEU/24.04 en cours - 22 logts
Cure de Vieusart	Désaffecté par l'Archevêché	3/D/180Y/180B2	Projet mixte logts + scouts sera développé
Le grand Corroy	PU pour 8 logements octroyé par Ministre	3/H/194H	PU/19.138 octroyé mais pas mis en œuvre, validité 17/11/2027

III. BESOINS ET PERSPECTIVES DE LA COLLECTIVITÉ, CONTRAINTE ET POTENTIALITÉS DU TERRITOIRE : LES CONTRAINTES LIES AU CADRE NATUREL ET PAYSAGER

III.1 LA STRUCTURE PHYSIQUE DU TERRITOIRE, LES CONTRAINTES ET LES POTENTIALITÉS

LA SYNTHÈSE DES COMPOSANTES DU CADRE NATUREL

THEMATIQUE	SOURCE ET RÔLE DANS LE SDC	PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES SUR LA COMMUNE
RELIEF	Un relief marqué et diversifié. A l'est, il se compose de grandes étendues mollement ondulées appartenant au plateau hesbignon brabançon. L'ouest du territoire communal possède un relief plus contrasté. Les affluents de la Dyle ont profondément entaillé le plateau brabançon et forment des vallées encaissées avec des versants à fortes pentes.	
EBOULEMENT DES PAROIS ROCHEUSES	CoDT – D.IV.57	NON
ZONES À RISQUE D'ÉBOULEMENT DES VERSANTS		Plusieurs zones à risque d'éboulement des versants ont été identifiées dans la cartographie des zones à risque d'éboulement de la Région wallonne : Il s'agit d'affleurements sur les versants des vallées du Pisselet, du Train et du ry du Pré Delcourt. Certaines de ces zones à risques sont urbanisées comme à Gistoux ou à Dion-le-Mont.
SOL ET SOUS-SOL		
CONTRAINTES KARSTIQUES	CoDT – D.IV.57	NON
RISQUES SISMIQUES	<i>Le risque sismique existe dans pratiquement toutes les régions de Belgique. Les tremblements de terre sont quelques fois ressentis par la population mais, la plupart du temps, ne sont pas destructeurs. La Belgique est divisée en 5 zones d'aléa sismique constant pour l'application de la norme.</i>	Située en zone sismique 2, c'est-à-dire la zone où l'accélération maximale calculée sur le rocher est de 0,06 g (accélération qualifiée de moyenne). Cette accélération peut également être affectée de manière significative par des effets de site, phénomène se produisant, par exemple, lorsque les couches de sols sont meubles au-dessus du rocher. → L'accélération n'étant pas négligeable et vu les événements qui se sont précédemment déroulés dans la commune, les risques sismiques ne sont pas nuls au niveau de Chaumont-Gistoux. → La géologie locale nous a montré que la commune est située sur des couches de sables et limons, matériaux qui peuvent être sujets à un phénomène de liquéfaction lorsqu'un séisme se produit.
CONCENTRATION DU RADON	<i>La concentration moyenne en radon mesurée dans la commune s'élève à 80 Bq/m³, concentration supérieure à la moyenne nationale belge (≈46 Bq/m³). La Belgique s'aligne sur une directive européenne qui fixe ce niveau de référence à 300 Bq/m³.</i>	Le sous-sol géologique de la commune n'est pas ou peu producteur de radon. <i>La commune de Chaumont-Gistoux se trouve en classe 0, ce qui signifie que moins de 1 % des habitations mesurées dépasse le niveau d'action de 400 Bq/m³.</i>
ZONE DE CONSULTATION DRIGM	CoDT – D.IV.57	NON
SOLS POTENTIELLEMENT POLUÉS	<i>Décret Sols (01/03/2018) /Concernant l'inventaire des sols (potentiellement) pollués, la banque de données de l'état des sols wallons (BDES) reprend les parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir et les parcelles potentiellement polluées (mais de nature indicative).</i>	Vingt-huit sites sur le territoire de la commune sont répertoriés comme potentiellement pollués. Les vingt-huit sites sont repris à la banque de données de l'état des sols, signifiant que ces sols sont situés sur des parcelles nécessitant des démarches de gestion des sols. Les parcelles reprises en couleur bleu lavande disposent d'informations de nature indicative. Les parcelles de couleur pêche disposent d'informations sur l'état de pollution du sol suite à la réalisation de démarches de gestion des sols ou leur prévision

THEMATIQUE	SOURCE ET RÔLE DANS LE SDC		PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES SUR LA COMMUNE
HYDROGRAPHIE			
RESSOURCES AQUIFÈRES	<p><i>La Directive Cadre sur l'Eau (DCE-2000/60/CE) introduit la notion de "masses d'eaux souterraines" qu'elle définit comme "un volume distinct d'eau souterraine à l'intérieur d'un ou de plusieurs aquifères" (article 5 et Annexe II).</i></p> <p><i>Selon cette même Directive Cadre, un aquifère représente "une ou plusieurs couches souterraines de roches ou d'autres couches géologiques d'une porosité et d'une perméabilité suffisantes pour permettre soit un courant significatif d'eau souterraine, soit le captage de quantités importantes d'eau souterraine".</i></p>	OUI	<p>Les principales formations aquifères rencontrées au niveau de la commune sont celles des sables tertiaires et du massif schisto-gréseux du Primaire.</p> <p>L'eau souterraine se rencontre dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'aquifère d'altération superficielle du socle primaire • Les aquifères des sables tertiaires
CAPTAGES D'EAU SOUTERRAINE	<p><i>Il s'agit des forages, des sources, des puits traditionnels, des drains et des galeries.</i></p>	OUI	<p>34 captages d'eau souterraine sont présents sur la commune de Chaumont-Gistoux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3 captages pour des activités agricoles et d'élevage de moins de 2500 m³ ; • 13 captages pour des activités agricoles et d'élevage de plus de 2500 m³ ; • 6 captages pour des activités agricoles sans élevage ; • 2 captages pour des activités industrielles ; • 4 captages pour la distribution publique d'eau par des sociétés et intercommunales ; • 1 captage pour un particulier indéterminé ; • 5 captages pour particulier raccordé à la distribution.
ZONES DE PRÉVENTION DE CAPTAGES D'EAU SOUTERRAINE		OUI	<p>4 zones de prévention de captages d'eau souterraine sont présentes sur la commune de Chaumont-Gistoux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2 captages dans une zone de prévention forfaitaire, correspondant à des captages utilisés pour la distribution publique d'eau ; • 2 captages dans une zone de prévention arrêtée, correspondant à des captages utilisés pour la distribution publique d'eau (« Champtaine G1 » et « Corbais ») ;
RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE DE LA COMMUNE		OUI	<p>Le réseau hydrographique qui marque le relief est relativement dense dans la commune. Il s'articule autour de deux principaux cours d'eau : le Train et le Pisselet, qui se jettent tous deux dans la Dyle. Ces deux cours d'eau ont de nombreux affluents.</p>
STATUT JURIDIQUE DES COURS D'EAU			<p>Aucun cours d'eau navigable n'est présent sur le territoire communal de Chaumont-Gistoux :</p>

THEMATIQUE	SOURCE ET RÔLE DANS LE SDC		PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES SUR LA COMMUNE
HYDROGRAPHIE			
COURS D'EAU NAVIGABLES ET COURS D'EAU NON NAVIGABLES			<ul style="list-style-type: none"> • 5 cours d'eau sont classés comme 2^{ème} catégorie (géré par la province) : le Train, le Glabais, le Pisselet, le Ry des Papeteries, le Ry d'Inchebroux ; • 8 cours de 3^{ème} catégorie (gérés par la commune) : le Piou, le Ry du Pré Delcourt, le Pisselet, le Train (à Corroy-le-Grand), le Glabais, le Ry d'Aunaye, le Ry de la Champtaine, le Ruisseau de Louvrange ; • 1 cours d'eau est non classé : le Nelo.
QUALITÉ DES D'EAU DE SURFACE			La qualité du Train est moyenne et a un effet bénéfique sur la qualité de la Dyle. La qualité du Pisselet est mauvaise, dû au rejet d'eaux usées et des eaux de voiries dans le cours d'eau.
ALÉAS D'INONDATION (DÉBOREMENT ET LIDAXES)	<p><i>Code de l'Eau et circulaire zones inondables (23/12/2021)</i></p> <p><i>Les inondations peuvent trouver leur origine dans le débordement de cours d'eau, le ruissellement, les coulées de boues agricoles, le refoulement d'égouts ou la remontée de la nappe phréatique.</i></p> <p><i>La carte d'aléa d'inondation, réalisée par la Région Wallonne, permet de situer les zones les plus sensibles aux inondations.</i></p> <p><i>La valeur de l'aléa d'inondation résulte de la combinaison de 2 facteurs :</i></p> <p><i>-La récurrence (période de retour ou occurrence) de l'inondation ou de la pluie à l'origine du ruissellement ;</i></p> <p><i>-Son importance (profondeur de submersion ou débit de pointe).</i></p> <p><i>Cette valeur peut être : très faible, faible, moyenne ou élevée.</i></p>	OUI	<p>Les aléas d'inondations sur le territoire communal de Chaumont-Gistoux sont majoritairement évalués de très faible à faible. Des aléas moyen et élevés sont néanmoins présents sur le territoire.</p> <p>La vallée du Train est sujette à de possible inondations dans la zone de Gistoux, où le cours d'eau du Train passe sous la chaussée de Huy et au niveau de l'étang d'Inchebroux. Les fortes pentes présentes sur le territoire communal s'ajoutent comme facteur pouvant provoquer des inondations dues au ruissellement des eaux.</p> <p>Une petite zone d'aléa élevé d'inondations est également identifiée dans le village de Dion-le-Mont.</p>
PLAN D'ASSAINISSEMENT PAR SOUS-BASSIN HYDROGRAPHIQUE - PASH	<i>Code de l'Eau</i>	OUI	<p>Chacun des 15 sous-bassins hydrographiques que compte la Région wallonne fait l'objet d'un Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique (PASH).</p> <p>Des zones de régime d'assainissement collectif (RAC) sont présentes sur le territoire communal. Cela signifie que toute habitation soumise à ce régime collectif se voit dans l'obligation de se raccorder au réseau d'assainissement (égout) qui est relié à une station d'épuration existante (ou à réaliser) qui assure le traitement des eaux usées.</p> <p>6 stations de pompage sont présentes sur le territoire, celles-ci sont utilisées pour évacuer les eaux usées vers la station d'épuration lorsque le terrain n'a pas suffisamment de pente naturelle ou si un obstacle doit être franchi, ou dans le cadre du démergement.</p>

THEMATIQUE	SOURCE ET RÔLE DANS LE SDC		PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES SUR LA COMMUNE
INTERET ECOLOGIQUE ET BIOLOGIQUE			
NATURA 2000	<i>Loi sur la conservation de la nature (12/07/1973)</i>	OUI (488,63 ha)	Une seule zone Natura 2000 est présente sur le territoire communal de Chaumont-Gistoux : la zone « Vallée du train », pour une surface de 488,63 ha, c'est-à-dire environ 10,3% de la surface communale. La zone comprend des zones humides ainsi que des anciennes sablières et des massifs boisés.
RÉSERVES NATURELLES (DOMANIALES ET AGRÉÉES)	<i>Loi sur la conservation de la nature (12/07/1973)</i>	OUI	Deux réserves naturelles sont présentes sur le territoire de Chaumont-Gistoux : <ul style="list-style-type: none"> • Champpt'aine, réserve naturelle domaniale ; • Ry Delcourt, réserve naturelle domaniale.
RÉSERVES FORESTIÈRES	<i>Loi sur la conservation de la nature (12/07/1973)</i>	NON	
RÉSERVES INTÉGRALES EN FORÊT	<i>Loi sur la conservation de la nature (12/07/1973)</i>	NON	
ZONES HUMIDES D'INTÉRÊT BIOLOGIQUE	<i>Loi sur la conservation de la nature (12/07/1973)</i>	NON	
CAVITÉS SOUTERRAINES D'INTÉRÊT SCIENTIFIQUE	<i>Loi sur la conservation de la nature (12/07/1973)</i>	NON	
ARBRES ET HAIES REMARQUABLES	<i>CODT-D.IV.12</i>	OUI	60 éléments remarquables sont présents dans la commune : 39 arbres isolés, 10 groupes d'arbres, 5 haies, 3 alignements et 3 sites.
SITES DE GRAND INTÉRÊT BIOLOGIQUE (SGIB)	<i>LOI SUR LA CONSERVATION DE LA NATURE (12/07/1973)</i> <i>Pour rappel, l'inventaire des SGIB n'a pas de valeur juridique directe mais permet une meilleure prise en compte de la richesse patrimoniale dans l'élaboration de projets susceptibles d'avoir un impact sur le milieu naturel.</i>	OUI	11 Sites de grand intérêt biologique sont identifiés sur le territoire communal.
PARCS NATURELS	<i>Loi sur la conservation de la nature (12/07/1973)</i>	NON	

THEMATIQUE	SOURCE ET RÔLE DANS LE SDC		PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES SUR LA COMMUNE
INTERET ECOLOGIQUE ET BIOLOGIQUE			
SOLS MARGINAUX	<i>Les sols classés comme marginaux sont des sols peu propices à l'agriculture, et ce, pour différentes raisons : sols très humides (tourbeux, paratourbeux, à hydromorphie permanente ou temporaire), sols à très fortes pentes, sols superficiels, etc. Développer une activité agricole sur ce genre de sols coûte très cher et n'est donc pas rentable. Ces sols présentent généralement un intérêt biologique et se situent souvent le long des cours d'eau. La tendance actuelle est d'essayer de les restaurer afin que la biodiversité puisse d'y développer.</i>	OUI	132,3 ha de sols marginaux sont identifiés à Chaumont-Gistoux (2,7% de la surface totale de la commune). Il s'agit de sols susceptibles d'abriter des sites d'intérêt biologique (exemple : zones longeant des cours d'eau).
LIAISONS ÉCOLOGIQUES REGIONALES	CODT – D.II.21§2	OUI	La commune de Chaumont-Gistoux est traversée par une liaison écologique régionale de type « Massifs forestiers ».
CONVENTION « BORDS DE ROUTE »	<i>La Wallonie présente un réseau routier très important qui indique combien les accotements, terre-pleins, talus et fossés, représentent d'importantes surfaces susceptibles d'accueillir une faune et une flore sauvages. Ce service est composé de quatre niveaux, correspondant aux classes d'objets géographiques numériques relatives aux bords de routes en fauchage tardif :</i> <i>- les zones de fauchage tardif (avec ou sans bande de sécurité), - les parcelles en fauchage tardif, - les emplacements des inventaires botaniques, - les emplacements des panneaux " fauchage tardif - zone refuge ".</i>	OUI	Des zones de fauchage tardif sont répertoriées sur le territoire de Chaumont-Gistoux. Plusieurs zones sont identifiées : <ul style="list-style-type: none"> • Des zones de fauchage tardif avec une bande de sécurité (principalement dans la partie ouest de la commune) ; • Des zones de fauchage tardif sans bande de sécurité (principalement dans la partie ouest de la commune) ; • Des emplacements des inventaires botaniques ; • Des emplacements de panneaux de fauchage tardif – zone de refuge.
ACTIVITÉS HUMAINE GÉNÉRATRICE D'IMPACTS NÉFASTES SUR L'ENVIRONNEMENT	SEVESO Directive européenne SEVESO et accord de coopération (16/02/2016)	NON	

THEMATIQUE	SOURCE ET RÔLE DANS LE SDC		PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES SUR LA COMMUNE
PAYSAGE			
PÉRIMÈTRES D'INTÉRÊT PAYSAGER (PIP)	<i>CoDT – D.II.21§2</i>	OUI	Les périmètres d'intérêt paysager du Plan de secteur occupent 1.279,16 ha, soit 26,5% de la superficie communale. A l'occupation du sol, ces zones correspondent à des prairies, à des terres de culture, ou encore à des zones boisées. Presque 455,2 ha des zones forestières que comprend la commune (497,4 ha au total), sont repris en zone d'intérêt paysager, soit 91,5%.
PÉRIMÈTRES D'INTÉRÊT CULTUREL, HISTORIQUE ET ESTHÉTIQUE (PICHE)	<i>CoDT – D.II.21§2</i>	OUI	Deux petites zones localisées aux lieux-dits de « la Croisette » et de « Champtaine » sont reprises dans des périmètres d'intérêt culturel historique ou esthétique.
PÉRIMÈTRES D'INTÉRÊT PAYSAGER (PIP) ADESA		OUI	Deux unités visuelles ou entités paysagères ont été définies par les membres de l'ADESA pour la commune de Chaumont-Gistoux. Ces zones occupent 140 ha, soit 2,9% de la superficie communale.
LIGNES ET POINTS DE VUE REMARQUABLES	<i>CoDT – D.II.21§2</i>	NON	
LIGNES ET POINTS DE VUE REMARQUABLES ADESA		OUI	Pas moins de 10 LVR et 3 PVR ont été identifiés sur le territoire de la commune de Chaumont-Gistoux.
SDC 2015 - LIGNES ET POINTS DE VUE REMARQUABLES	<i>SDC 2015</i>	OUI	Le SDC prévoit d'inscrire /adapter les 10 LVR et 3 PVR ADESA
SDC 2015 - PÉRIMÈTRES D'INTÉRÊT PAYSAGER	<i>SDC 2015</i>	OUI	Le SDC prévoit de nouveaux périmètres d'intérêt paysager, en complément des PIP du Plan de secteur et des périmètres ADESA, afin de renforcer la prise en compte des qualités paysagères et environnementales dans l'aménagement du territoire.

III.2 LES CONTRAINTES ET LES POTENTIALITÉS ISSUS DE LA STRUCTURE PHYSIQUE DU TERRITOIRE

III.2.1 COMMENT LE CADRE NATUREL INFLUENCE-T-IL LES POSSIBILITÉS D'AMÉNAGEMENT ?

CONTRAINTES LIÉES À LA TOPOGRAPHIE

Le relief de Chaumont-Gistoux a été entaillé par l'action du réseau hydrographique des affluents de la Dyle : le Train (au centre) et le Pisselet (à l'ouest), qui ont creusé des vallées encaissées orientées nord-sud :

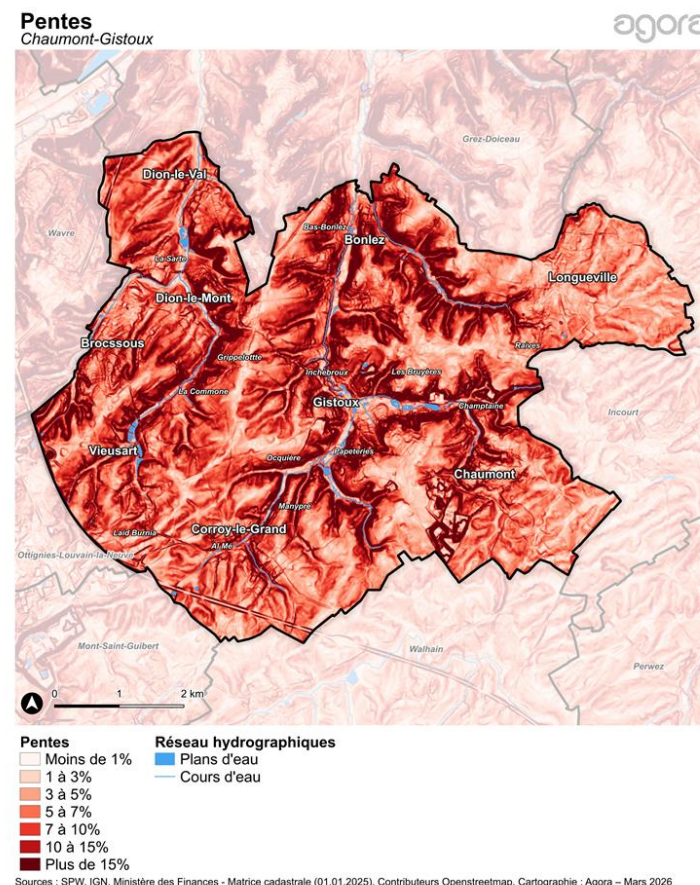
- **À l'est** : grandes étendues mollement ondulées (plateau hesbignon brabançon)
- **À l'ouest** : relief contrasté

L'altitude varie de +/- 50 mètres à 160 mètres dans le sud-est du territoire communal avec de fortes pentes.

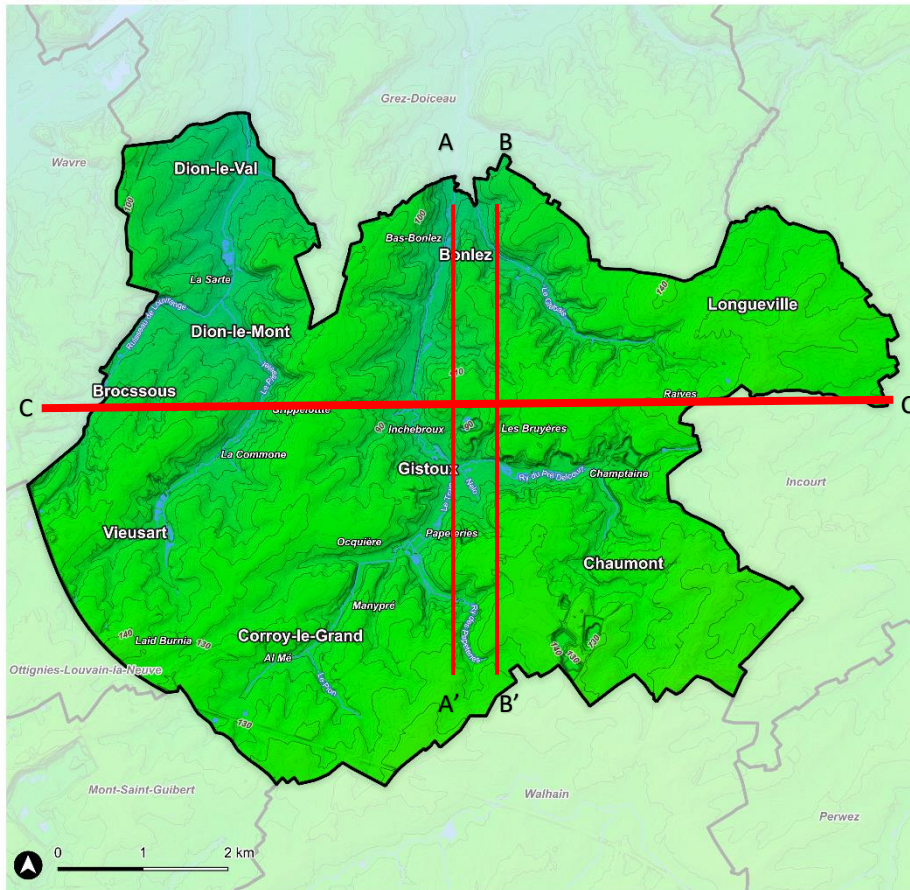
Des zones à risques d'éboulement ont été identifiées dans la commune (pentes de plus de 15%). Il s'agit d'affleurements sur les versants des vallées du Pisselet, du Train et du Ry du Pré Delcourt. Toutes ces zones sont considérées à contrainte faible :

- **Deux zones à Dion-le-Mont recouvrant** :
 - Des zones d'habitat ;
 - Des zones agricoles ;
 - Des zones de sylviculture ;
 - Des zones de réseau de transport ;
 - Deux zones abandonnées (partiellement)
- **Deux zones à Chaumont** recouvertes de zones forestières.
- **Six zones à Gistoux** :
 - Principalement situées sur des zones d'habitat et forestière ;
 - Une zone est également partiellement située sur une zone d'équipements et une zone agricole ;
- **Trois zones entre Gistoux et Corroy-le-Grand** situées sur des zones forestière et d'habitat ;
- **Trois zones à Bonlez** :

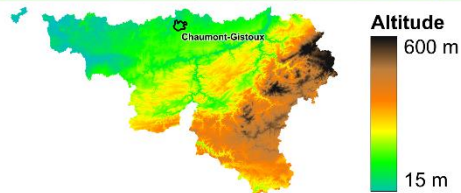
- La zone plus au sud de Bonlez est recouverte d'une grande zone forestière et d'une petite partie agricole et d'équipements ;
- Les deux autres zones (plus au nord) recouvrent des zones d'habitat et agricole.



Topographie
Chaumont-Gistoux



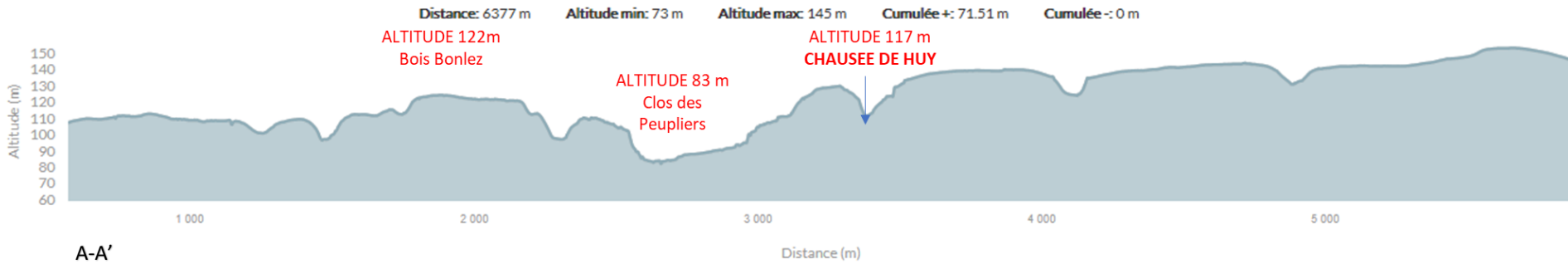
- Relief**
— Courbes de niveau (2 mètres)
- Réseau hydrographique**
■ Plans d'eau
— Cours d'eau



Sources : SPW, IGN, Ministère des Finances - Matrice cadastrale (01.01.2025), Contributeurs Openstreetmap, Cartographie : Agora - Mars 2026

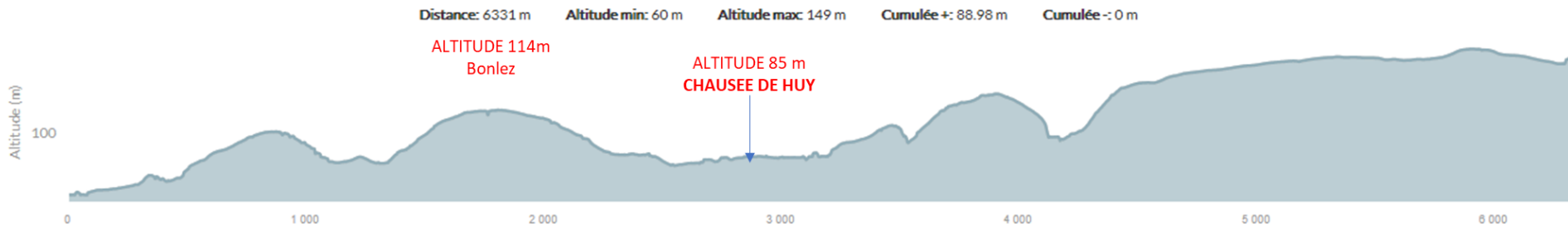
COUPES DIRECTION NORD SUD AU NIVEAU DE BONLEZ ET GISTOUX

PROFIL ALTIMÉTRIQUE



A-A'

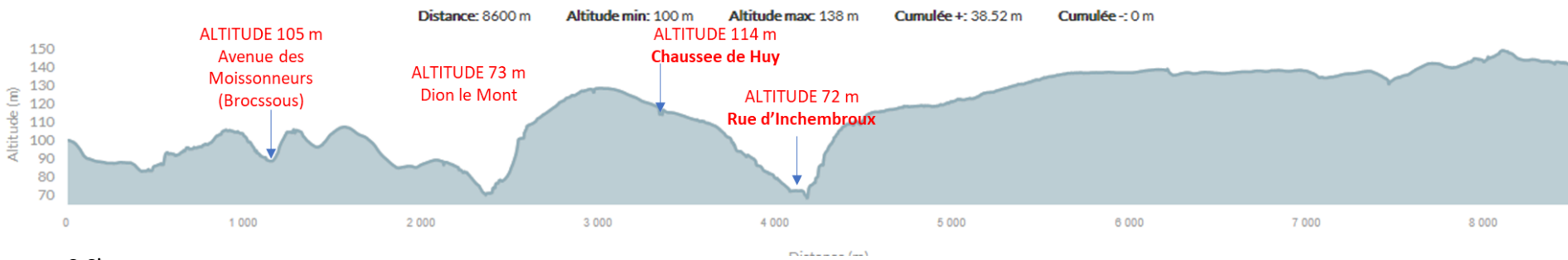
PROFIL ALTIMÉTRIQUE



B-B'

COUPE DIRECTION OUEST-EST

PROFIL ALTIMÉTRIQUE



C-C'

LES CONTRAINTES LIÉES AU SOUS-SOL ET AU SOL

L'analyse des spécificités des sols et sous-sols présents sur le territoire communal est nécessaire afin de déterminer les possibilités de construction qui pourraient voir le jour sur les différents sites urbanisables. L'étude des sols permet d'assurer la stabilité des terrains et d'éviter de futurs problèmes à l'urbanisation (ex. fissures ou infiltration). Les terrains qui présentent de bonnes qualités pour l'urbanisation peuvent aussi orienter le développement territorial de la commune sur le long terme. En effet, la composition des sols peut ainsi influencer sa fonction : agricole, urbaine, naturelle, etc.

La région est constituée d'un socle paléozoïque ancien, formant une unité structurale appelée « Massif du Brabant », constitué de schistes et phyllades et des quartzites. Aucune formation secondaire n'est présente à Chaumont-Gistoux, les sédiments tertiaires reposent directement sur le socle primaire (le Landénien, l'Yprésien et le Lutétien).

Le sous-sol de la commune est peu producteur de radon ; la commune se trouve en classe radon 0. Le risque est donc faible (mais pas impossible) qu'une habitation de la commune présente une concentration en radon de plus de 400 Bq/m³.

La commune est reprise en zone d'aléa sismique 2 (où l'accélération maximale calculée sur le rocher est de 0,06 g) et est localisée en bordure d'une zone où se concentre l'activité sismique en Belgique (bassin de Mons).

Certaines sablières sont toujours exploitées alors que d'anciennes sablières (sables bruxelliens) sur le territoire communal sont désormais utilisées de différentes manières :

- certaines ont été protégées et converties en zone Nature 2000/zone forestière,
- d'autres ont changé d'affectation et ont fait l'objet de projets de construction pour devenir une zone de loisir (centre sportif)
- ou encore zone de services publics et d'équipements communautaires (décharge).

La localisation d'anciennes exploitations de sablières en zone urbanisable peut constituer une contrainte. En effet, les sites d'anciennes sablières doivent faire l'objet d'une réhabilitation afin d'y envisager le développement de projets. La réhabilitation s'opère à travers des aspects environnementaux (exemple : l'assainissement du site) et par des aspects urbanistiques (réhabilitation ou reconstruction).

La commune de Chaumont-Gistoux est essentiellement caractérisée par **des sols de type limoneux considérés comme de très bons sols pour les grandes cultures** sur les plateaux les plus élevés de la commune **et sablolimoneux** dans les vallées.

Des sols argileux, tourbeux et limoneux peu caillouteux apparaissent également sur le territoire de la commune mais ceux-ci sont peu présents.

Les contraintes liées au sol et au sous-sol :

- Une sensibilité accrue en matière de pollution, notamment aux nitrates issus des activités agricoles due à la nature sableuse du sol. Plusieurs sites potentiellement pollués sont identifiés sur le territoire.
- Dans les fonds de vallée, au niveau des limons qui s'y trouvent, le drainage est plutôt pauvre. Il en résulte donc des zones où l'eau ne peut pas s'écouler et donc le développement de zones marécageuses ou humides, propices aux inondations.
- Les villages de l'entité, les carrières et sablières (anciennes et en activité) et les grands axes de communication se caractérisent par des poches de sols artificiels et remaniés à cause de l'urbanisation.

SITES POTENTIELLEMENT POLLUÉS

Vingt-huit sites sur le territoire de la commune sont répertoriés comme potentiellement pollués. Les vingt-huit sites sont repris à la banque de données de l'état des sols, signifiant que ces sols sont situés sur des parcelles nécessitant des démarches de gestion des sols. Les parcelles reprises en couleur **bleu lavande** disposent d'informations de nature indicative. Les parcelles de **couleur pêche** disposent d'informations sur l'état de pollution du sol suite à la réalisation de démarches de gestion des sols ou leur prévision. Les sites sont répartis sur les villages de la commune comme suit :

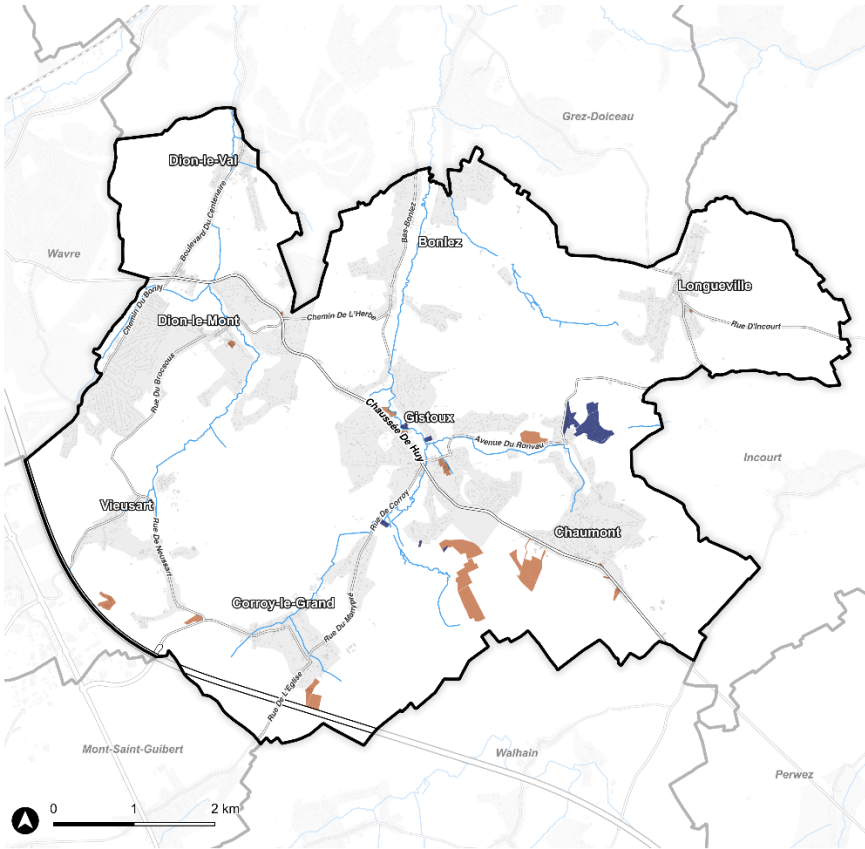
- Corroy-le-Grand : 6 sites pêche ;
- Chaumont-Gistoux : 12 sites pêche, 7 sites bleu lavande ;
- Dion-le-Mont : 2 sites pêche ;
- Longueville : 1 site pêche.

NB La cartographie détaillée sera présentée dans la partie consacrée à l'analyse par village.

Couleur	Dénomination	Source
Bleu lavande	Sablière du Bois du Sart	SAR
Bleu lavande	Folle France	SPAQUE
Pêche	Régie communale autonome de Chaumont-Gistoux	GESOL : dossier d'investigations et d'assainissement encadrés par le décret sol
Pêche	Ancienne station service à Chaumont-Gistoux (rue Colleau 4)	BEDSS : anciennes procédures (RGPT) d'assainissement des stations service
Pêche	Dépôt du service travaux de la commune de Chaumont-Gistoux	GESOL : dossier d'investigations et d'assainissement encadrés par le décret sol
Bleu lavande	Papeterie	Historique : données historiques et anciennes autorisations
Pêche	Ancienne station service	GESOL : dossier d'investigations et d'assainissement encadrés par le décret sol
Pêche	Bureaux des établissements Hoslet	GESOL : dossier d'investigations et d'assainissement encadrés par le décret sol
Bleu lavande	Papeterie	Historique : données historiques et anciennes autorisations
Pêche	Remblai à Chaumont-Gistoux (chaussée de Huy 178)	DOREHA : activités ou installations anciennes/remblais
Pêche	Station service TEXACO à Dion-Valmont (Chaumont-Gistoux, chaussée de Huy)	BEDSS : anciennes procédures (RGPT) d'assainissement des stations service

Couleur	Dénomination	Source
Pêche	Dépôt céréales/engrais de la SCAM à Dion-le-Mont	GESOL : dossier d'investigations et d'assainissement encadrés par le décret sol
Pêche	Ancienne station service du garage Jadouille à Longueville (Chaumont-Gistoux, rue d'Incourt)	BEDSS : anciennes procédures (RGPT) d'assainissement des stations service
Pêche	Station-service TOTAL	GESOL : dossier d'investigations et d'assainissement encadrés par le décret sol
Pêche	Station-service à Chaumont-Gistoux (chaussée de Huy)	BEDSS : anciennes procédures (RGPT) d'assainissement des stations service
Pêche	Houbart/SHELL S.A.	PE : permis d'environnement visant une activité à risque pour le sol
Pêche	Chaumont station SPRL	PE : permis d'environnement visant une activité à risque pour le sol
Pêche	Hangar - Habitation - Déchets de construction	GESOL : dossier d'investigations et d'assainissement encadrés par le décret sol
Pêche	Centre de démantèlement de véhicules hors usage	GESOL : dossier d'investigations et d'assainissement encadrés par le décret sol
Pêche	Carrière de Chaumont-Gistoux (Ready Beton)	GESOL : dossier d'investigations et d'assainissement encadrés par le décret sol
Pêche	Viabuild Beton en asfalt BVBA "Viabuild sud SA" "Pineur et Raman SA"	PE : permis d'environnement visant une activité à risque pour le sol
Pêche	Dépot au lieu-dit "Pas de Chien" à Chaumont-Gistoux	DOREHA : activités ou installations anciennes/remblais
Bleu lavande	Pas de Chien	SPAQUE
Bleu lavande	Dépot au Chaumont-Gistoux (chemin des Cressonières 10)	DOREHA : activités ou installations anciennes/remblais
Bleu lavande	Papeterie (périmètre affiné avec l'ancien atlas cadastral de Popp)	Historique : données historiques et anciennes autorisations
Pêche	Vandercruyssen	PE : permis d'environnement visant une activité à risque pour le sol
Pêche	IBW	PE : permis d'environnement visant une activité à risque pour le sol
Pêche	Centre Alphonse de Marbaix (UCL)	PE : permis d'environnement visant une activité à risque pour le sol
Pêche	Ferme expérimentale - Centre Alphonse de Marbaix (UCL)	GESOL : dossier d'investigations et d'assainissement encadrés par le décret sol

État des sols
Chaumont-Gistoux



État des sols

- Parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir
- Parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation

Sources : SPW, IGN, Ministère des Finances - Matrice cadastrale (01.01.2025), Contributeurs Openstreetmap, Cartographie : Agora – Avril 2026

DES CONTRAINTES LIÉES À L'HYDROGRAPHIE

La commune de Chaumont-Gistoux fait partie du bassin de **l'Escaut et du sous-bassin hydrographique de la Dyle**.

La Dyle prend sa source dans le Brabant wallon, à la limite entre le sous-bassin Dyle-Gette, le sous-bassin de la Dendre (à l'ouest) et le sous-bassin de la Sambre (au sud). Elle traverse ensuite la commune de Chaumont-Gistoux d'est en nord-est, puis poursuit son cours en direction de Grez-Doiceau.

La commune s'étend sur les bassins du Pisselet (DG04R) et du Train (DG05R), deux affluents principaux de la Dyle prenant leur source sur le territoire communal de Chaumont-Gistoux :

- le Train dans l'environnement de Corroy-le-Grand et
- le Pisselet dans l'environnement de Vieux Sart.

Plusieurs cours d'eau non navigables sont présents dans la commune, ceux-ci sont concentrés sur l'ouest et le centre de la commune.

De manière générale, la qualité biologique des masses d'eau peut être considérée comme moyenne à cause des matières en suspension, la concentration en nitrites ou encore en phosphates dissous.

Concernant la qualité chimique de ces masses d'eau, celle-ci peut être considérée comme mauvaise.

De manière générale, l'état des eaux de surface³ était qualifié de très médiocre en 2009, sans distinction vis-à-vis de la qualité biologique ou chimique. La qualité biologique des masses d'eau de surface s'est donc améliorée, contrairement à la qualité chimique qui reste mauvaise.

Le sous-bassin hydrographique de la Dyle est géré par un Contrat de Rivière depuis le 24 avril 1998. Un des objectifs est le contrôle de la qualité physico-chimique des cours d'eau. La qualité des eaux du Pisselet n'est pas bonne car elle reprend des pollutions issues du ruissellement des eaux des égouts et des voiries. Le manque d'espaces verts et de sites d'intérêt biologique sur le parcours du Pisselet (par exemple à Dion-le-Mont) ne permet pas de filtrer les éventuelles pollutions qui sont présentes dans l'eau. L'apport des eaux du

Pisselet n'améliore dès lors pas la qualité des eaux de la Dyle, contrairement aux eaux du Train. L'eau du Train est de meilleure qualité grâce à son parcours dans des zones forestières et naturelles.

Les cours d'eau du Train et du Pisselet, prenant naissance à Chaumont-Gistoux, se jettent dans la Dyle sur le territoire de Grez-Doiceau.

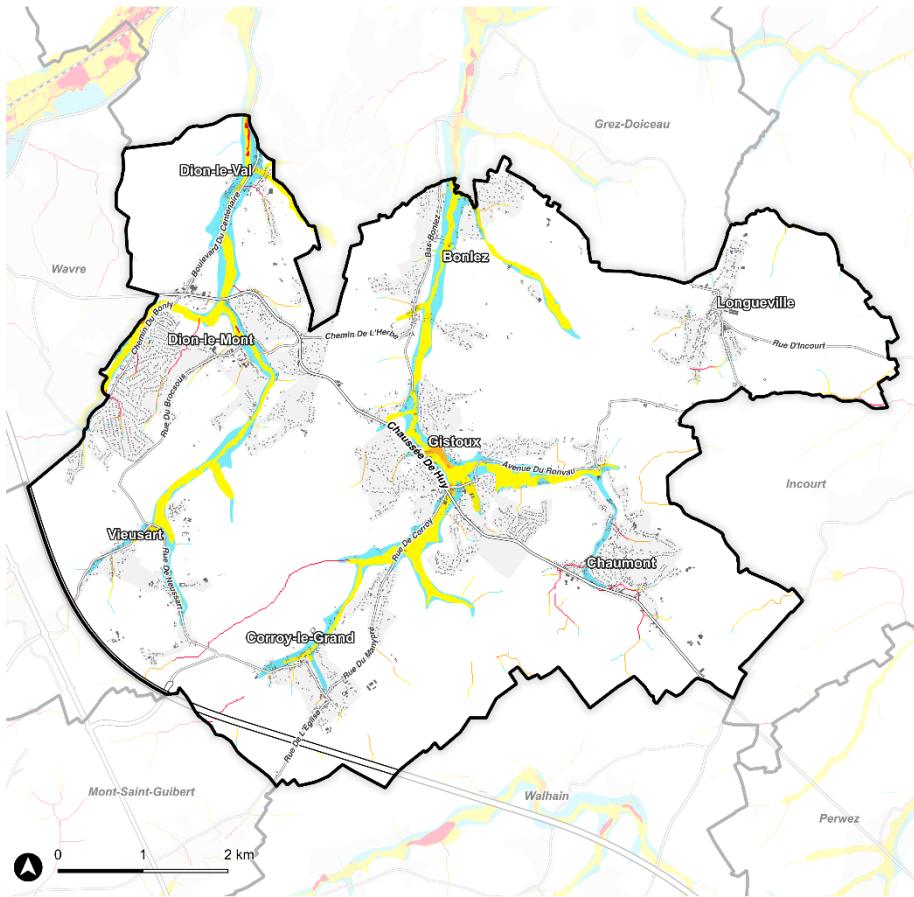
- **L'importance du cours d'eau du Train est marquée par sa présence sur trois communes :** prenant sa source à Chaumont-Gistoux (et à Incourt via l'affluent Pietrebais), traversant les communes de Chaumont-Gistoux, Incourt (via le Pietrebais) et Grez-Doiceau, et a sa confluence avec la Dyle sur la commune de Grez-Doiceau. **La confluence du Train avec la Dyle est caractérisée par un aléa moyen à élevé.**
- **La zone où le Pisselet rejoint la Dyle présente un aléa d'inondation faible à moyen,**
- Lors de la traversée du territoire communal, des zones de débordement sont identifiées dans les villages les plus peuplés et urbanisés : Gistoux, Chaumont, Dion-le-Mont et Bonlez. **Certaines zones destinées à l'urbanisation se situent dans des zones d'aléas d'inondation.** En fonction du type d'alea, les incidences sur le potentiel d'urbanisation sont à prendre en compte.

Il est donc essentiel d'intégrer ces contraintes dans la vision d'aménagement de la commune, en particulier pour la centralité de Gistoux. Une analyse approfondie doit être réalisée pour les terrains actuellement non urbanisés afin d'évaluer leur niveau de contrainte et leur compatibilité avec les objectifs de développement. Cette étape est indispensable pour anticiper les risques et orienter les choix d'urbanisation et elle sera faite dans la partie 2.

À l'échelle du bassin hydrographique, il serait pertinent de travailler sur des zones de débordement le long des cours d'eau (ZIT, bassin d'orage etc..). Ces aménagements permettraient, à terme, de limiter l'impact du Train et du Pisselet sur la Dyle. Dans une approche globale, il est toujours préférable de « fermer les robinets » en amont afin de réduire les dégâts en aval. Cette logique s'inscrit dans un intérêt à la fois supra-communal et communal : des aménagements bien conçus peuvent réduire les inondations localement et, plus loin, éviter de surcharger la Dyle.

³ Fiches de caractérisation des masses d'eau de surface « DG09R », « DG05R » et « DG07R » du SPW ARNE, v 2.0, 2022.

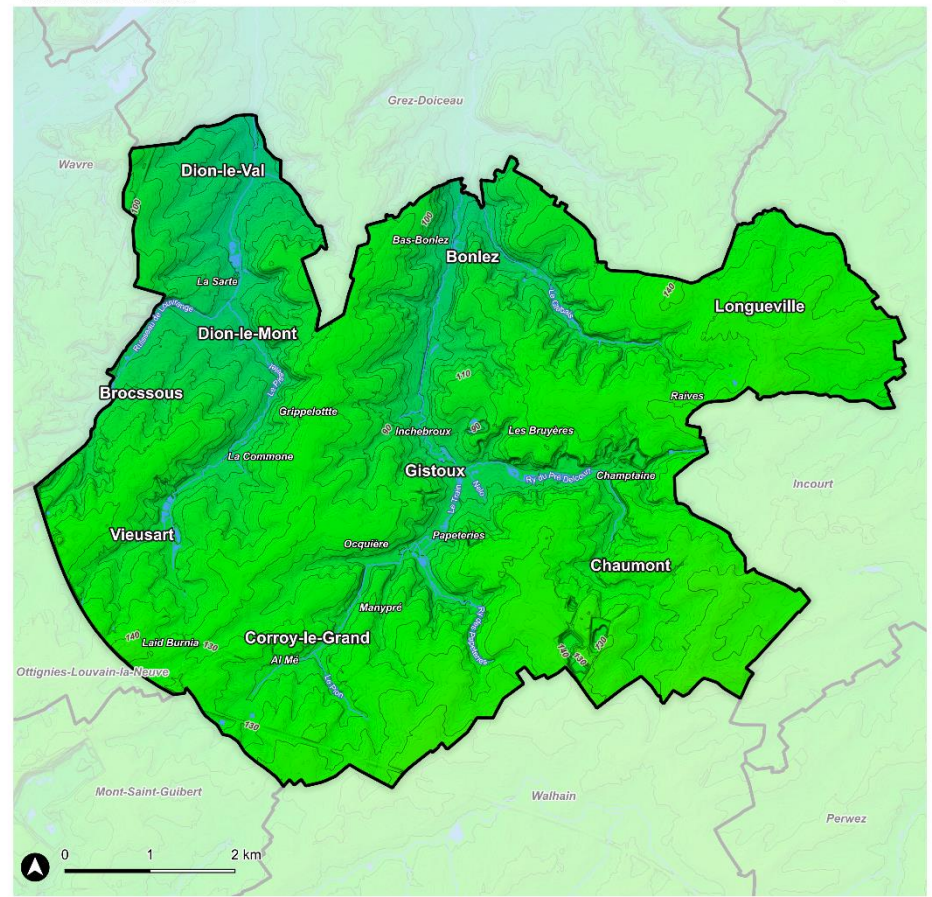
Aléas d'inondations
Chaumont-Gistoux



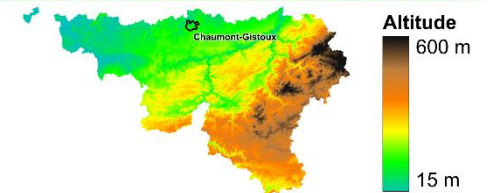
- Aléas d'inondations**
- Débordement élevé
 - Débordement moyen
 - Débordement faible
 - Débordement très faible
- Ruissellement élevé
- Ruissellement moyen
- Ruissellement faible
- Ruissellement très faible

Sources : SPW, IGN, Ministère des Finances - Matrice cadastrale (01.01.2025), Contributeurs Openstreetmap, Cartographie : Agora – Avril 2026

Topographie
Chaumont-Gistoux



- Relief**
- Courbes de niveau (2 mètres)
- Réseau hydrographique**
- Plans d'eau
 - Cours d'eau



Sources : SPW, IGN, Ministère des Finances - Matrice cadastrale (01.01.2025), Contributeurs Openstreetmap, Cartographie : Agora – Mars 2026

AU NIVEAU DES CONTRAINTES LIÉES AUX CAPTAGES

NB La cartographie détaillée sera présentée dans la partie consacrée à l'analyse par village.

34 captages d'eau souterraine sont présents sur la commune de Chaumont-Gistoux :

- 22 captages pour des activités agricoles et d'élevage (16 pour élevage et 6 pour activités sans élevage) ;
- 2 captages pour des activités industrielles ;
- 6 captages pour particulier.
- **4 captages pour la distribution publique d'eau par des sociétés et intercommunales ;**

Tous les captages de distribution publique d'eau

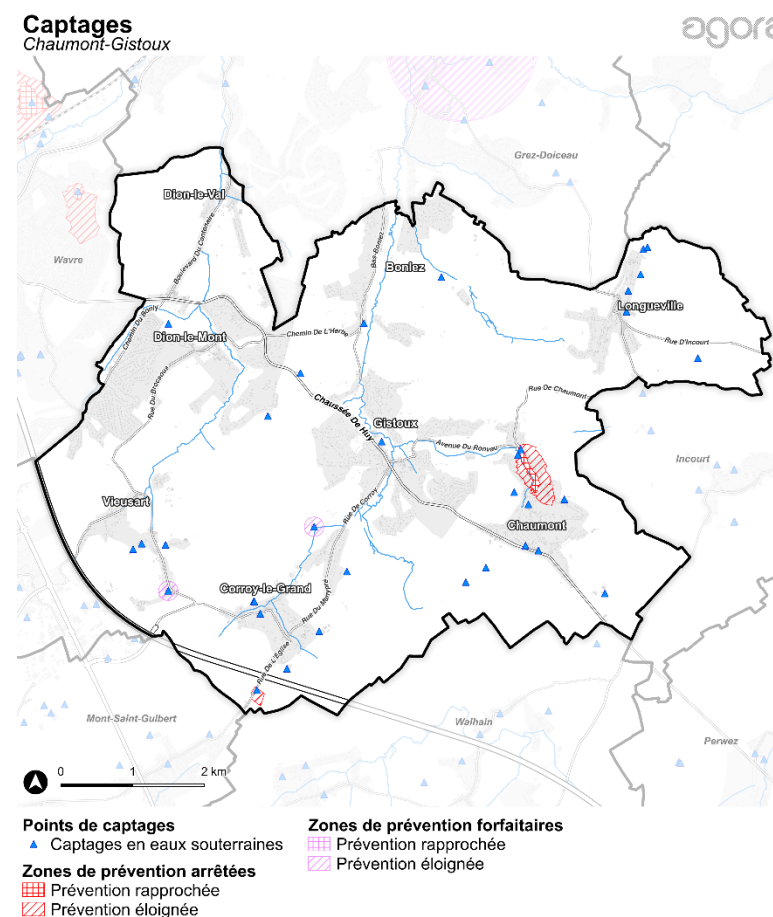
- prennent leur source dans les sables bruxelliens. L'aquifère de la formation de Bruxelles reste assez vulnérable à d'éventuelles pollutions (décharges, agriculture, etc.). La concentration de nitrate est qualifiée de moyenne mais risque d'être supérieure à 50 mg/L dûe aux exploitations agricoles.
- sont protégés par une zone de prévention forfaitaire ou arrêtée.

Deux captages sont situés sur le réseau hydrographique du Train (une zone de prévention forfaitaire et une zone de prévention arrêtée) :

- **le captage de Champtaine** (situé à l'est de la commune, arrêté datant du 29 janvier 2025)
 - Il est situé en aval du village de Chaumont et est protégé par une zone de prévention arrêtée importante dans lequel sont également situées de fortes pentes qui peuvent affecter le ruissellement des eaux sur le cours d'eau du Pré Delcourt (et donc sur le captage de Champtaine).
- **le captage d'Ocquiere** (au sud de Gistoux).
 - Il est également situé dans une zone inondable où l'on retrouve des fortes pentes ; une zone de prévention forfaitaire (zone provisoire) est présente autour du captage.

Un autre captage de distribution publique d'eau (avec zone de prévention arrêtée) est situé en amont du Train : **le captage de l'église Château d'Eau** (au sud du village de Corroy-le-Grand).

Un captage est situé en amont du Pisselet : **le captage de Vieux Sart** (au sud du village de Vieux Sart). Celui-ci est situé proche d'une zone d'aléa d'inondations élevé (au sud) et est protégé par une zone de prévention forfaitaire.



III.2.2 DANS QUELLE MESURE LES CONTRAINTES LIÉES AU CADRE NATUREL INFLUENCENT-ELLES LES RÉSERVES FONCIÈRES ET LEUR POTENTIEL D'URBANISATION ?

Une analyse approfondie des réserves foncières actuellement non artificialisées a été menée afin d'évaluer les conséquences possibles d'une urbanisation future sur ces espaces. Cette étude vise à identifier les enjeux liés aux contraintes naturelles liés à cette transformation, et à formuler des recommandations stratégiques pour limiter les impacts négatifs. Les mesures proposées s'articulent autour de trois axes : **éviter** l'artificialisation lorsque cela est possible, **atténuer** les effets inévitables par des aménagements adaptés, et **compenser** par des actions ciblées.

- **Risque d'inondations**
 - **Explication** : Les confluences en amont du Train et les zones urbanisables traversées par le cours d'eau sont particulièrement vulnérables. En cas de fortes pluies, les fonds de vallées peuvent se transformer en cuvettes, aggravant le risque.
 - **Impact** : Menace pour les habitations, les infrastructures et la biodiversité. Nécessité de prévoir des zones tampons et des aménagements hydrauliques.
 - ➔ Certaines réserves foncières peuvent être réservés pour ce type d'aménagement
- **Risque d'éboulement (pentes)**
 - **Explication** : Les zones en pente, si elles sont urbanisées ou mal stabilisées, peuvent subir des glissements de terrain.
 - **Impact** : Danger pour la sécurité des habitants et pour la stabilité des constructions.
 - ➔ Limiter l'urbanisation sur certains secteurs.
- **Instabilités du sous-sol (anciennes sablières)**

- **Explication** : Les anciennes zones d'extraction peuvent présenter des cavités ou sols fragiles.
- **Impact** : Risque pour les projets de construction.
- ➔ Nécessité d'études géotechniques avant tout aménagement.
- **Besoin de contrôle du développement urbain**
 - **Explication** : La pression foncière peut entraîner une urbanisation rapide et anarchique.
 - **Impact** : Dégradation du paysage, perte de qualité paysagère et écologique.
 - ➔ Proposer des périmètres non aedificandi des conditions d'urbanisation qui pourront encadrer l'urbanisation pour réduire les impacts paysagers
- **Pollution des cours d'eau**
 - **Explication** : Une urbanisation excessive entraîne des rejets polluants et une imperméabilisation des sols.
 - **Impact** : Dégradation de la qualité de l'eau, perte de biodiversité aquatique et terrestre.
 - ➔ Étudier la gestion des eaux et les rejets // les infrastructures à développer.

Dans le cadre du présent rapport, une analyse globale des surfaces et du nombre de parcelles susceptibles d'être impactées a été effectuée pour l'ensemble des villages concernés. Cette première approche permet d'appréhender la répartition des réserves foncières et d'identifier les zones présentant un enjeu particulier. Dans la seconde partie, l'étude se concentre sur les réserves foncières dont la superficie excède un hectare. Chacune de ces entités fait l'objet d'une analyse détaillée visant à apprécier son potentiel d'urbanisation, en tenant compte de critères tels que la localisation, l'accessibilité, les contraintes réglementaires, les caractéristiques environnementales et les interactions avec le tissu urbain existant.

Commune : Chaumont-Gistoux		
Contrainte / Potentialité	Superficie (ha)	Parcelles
Réserve foncière totale	257,90 ha	490 parcelles
CONTRAINTES ÉLEVÉES		
Aléas d'inondations élevés	0,08 ha	5 parcelles
CONTRAINTES À L'URBANISATION		
Aléas d'inondations - Débordement très faible	13,42 ha	88 parcelles
Aléas d'inondations - Débordement faible	3,87 ha	37 parcelles
Aléas d'inondations - Débordement moyen	0,18 ha	3 parcelles
Éboulements - Fortes pentes : risque faible	7,47 ha	40 parcelles
Contraintes physiques - Bord de cours d'eau (6 m)	2,59 ha	45 parcelles
Contraintes physiques - Axes de ruissellement très faibles	0,23 ha	10 parcelles
Contraintes physiques - Axes de ruissellement faibles	0,46 ha	11 parcelles
Contraintes physiques - Axes de ruissellement moyens	1,11 ha	21 parcelles
Contraintes physiques - Axes de ruissellement forts	0,84 ha	14 parcelles
Contraintes écologiques - Natura 2000 (buffer 100 m)	16,62 ha	68 parcelles
Contraintes écologiques - SGIB	0,07 ha	2 parcelles
État des sols - Pêche	0,30 ha	3 parcelles
État des sols - Lavande	1,21 ha	1 parcelle
Contraintes légales - Captages : Zone de prévention arrêtée éloignée	2,53 ha	11 parcelles
Contraintes légales - Captages : Zone de prévention arrêtée rapprochée	0,03 ha	1 parcelle
Contraintes légales - Captages : Zone de prévention forfaitaire éloignée	2,60 ha	3 parcelles
Contraintes légales - Captages : Zone de prévention forfaitaire rapprochée	0,14 ha	2 parcelles
Contraintes légales - Captages: Points de captages (buffer 25 m)	0,13 ha	6 parcelles

III.2.3 TABLEAU D'ANALYSE PAR VILLAGE

VILLAGE	RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE (ALÉAS)	RELIEF ET PENTES (ZONES À RISQUE)	CAPTAGES (NOMBRE ET USAGE)	SOLS POLLUÉS (NOMBRE ET TYPE)
GISTOUX	Vallée du Train, confluence Pré Delcourt et Ry des Papeteries, aléas moyen (étang Inchebrouxet amont)	6 zones à risque faible (habitat, forêt, conservation nature)	1 captage domestique raccordé à la distribution	22 sites potentiellement pollués (stations-service, carrières, papeterie, dépotoirs)
BONLEZ	Cours d'eau Train et Glabais, aléa très faible à faible, centre-nord à risque	3 zones à risque faible (agricole et habitation)	2 captages privés (puits traditionnels)	/
CHAUMONT	Pré Delcourt, aléa très faible à faible, influence sur Gistoux	1 zone à risque faible (centre, sylviculture)	10 captages (6 agricoles, 1 public, 1 privé, 2 industriels)	4 sites pollués (décharge Folle France, sablière, 2 dossiers assainissement)
CORROY-LE-GRAND	Confluence Piou et Train, aléas très faibles à faible, 11 axes ruissellement (9 faibles/moyens)	3 zones à risque faible (vallées du Train)	6 captages (4 agricoles, 1 public, 1 privé)	1 site pollué (activité Vandercruyssen)
DION-LE-MONT	Vallée du Pisselet, aléas très faibles à faible, zone élevée au centre, axes ruissellement élevés	2 zones à risque faible (versant est, habitat/agricole)	3 captages agricoles	2 sites pollués (ancienne station-service, dépôt SCAM)
DION-LE-VAL	Aval du Pisselet, aléa faible à très faible, zone élevée au nord	Aucune zone identifiée (quelques zones faibles le long du cours d'eau)	/	/
LONGUEVILLE	Pas de cours d'eau, axes ruissellement faibles à élevés	1 zone faible au sud-ouest	6 captages agricoles	1 site pollué (ancienne station-service assainie)
VIEUSART	Amont du Pisselet, aléa très faible à faible, 3 axes ruissellement	Aucune zone identifiée (zones faibles le long du Pisselet)	4 captages (1 privé, 2 agricoles, 1 public avec zone de prévention)	3 sites pollués (IBW, centre Alphonse de Marbaix, ferme expérimentale UCL)

III.2.1 SYNTHÈSE ET CONCLUSION

CONSTATS

- **Les risques d'inondation sont concentrés dans les vallées du Train et du Pisselet**, avec des zones d'aléa élevé ponctuelles (Dion-le-Mont, Dion-le-Val, Gistoux).
- **Les zones à risque d'éboulement sont généralement faibles** et situées le long des cours d'eau ou sur des versants boisés.
- **Les captages sont nombreux** dans les villages agricoles (Chaumont, Longueville, Corroy-le-Grand), avec des enjeux de protection sanitaire.
- **Les sols pollués sont concentrés dans Gistoux, Vieusart et Chaumont**, nécessitant des actions prioritaires.

ENJEUX

- **Prévenir les risques naturels** (inondations, ruissellement, éboulements) dans les zones sensibles.
- **Protéger les ressources en eau** (captages publics et privés).
- **Assurer la sécurité sanitaire des sols et planifier la dépollution des sites à risque.**

OPPORTUNITÉS

- **Valoriser les zones humides** et à pente comme espaces naturels et récréatifs.
- **Réhabiliter les sites pollués pour des usages compatibles** (zones vertes, équipements publics).
- **Intégrer la gestion des risques dans les projets d'aménagement durable.**

BESOINS

- **Cartographie fine des zones à risque** (inondation, ruissellement, éboulement).
- **Études techniques** (hydraulique, géotechnique, pollution des sols).
- **Plans de gestion intégrés pour les eaux pluviales, les captages et les sols pollués.**

CONCLUSION

La commune présente des contraintes naturelles variées, avec des risques hydrauliques et géotechniques localisés, des captages à protéger et des sites pollués à réhabiliter.

Une approche différenciée est nécessaire : sécuriser les zones à risque, protéger les ressources en eau et planifier la dépollution. Ces actions doivent être intégrées dans une stratégie globale de développement durable et de résilience territoriale.

III.3 DIMENSION ENVIRONNEMENTALE

MÉTHODOLOGIE ET SOURCES

Le chapitre ci-dessous est structuré comme suit :

- *Une présentation générale du réseau écologique communal sur base de l'analyse de la situation existante du SDC 2015 mise à jour (évolution du territoire) et du Diagnostic territorial (2025),*
- *Le chapitre présente cartographiquement et analyse les différentes composantes de ce réseau, en s'attardant essentiellement sur les éléments remarquables d'un point de vue biologique et sur les faiblesses du maillage.*

Analyse de la cartographie suivante :

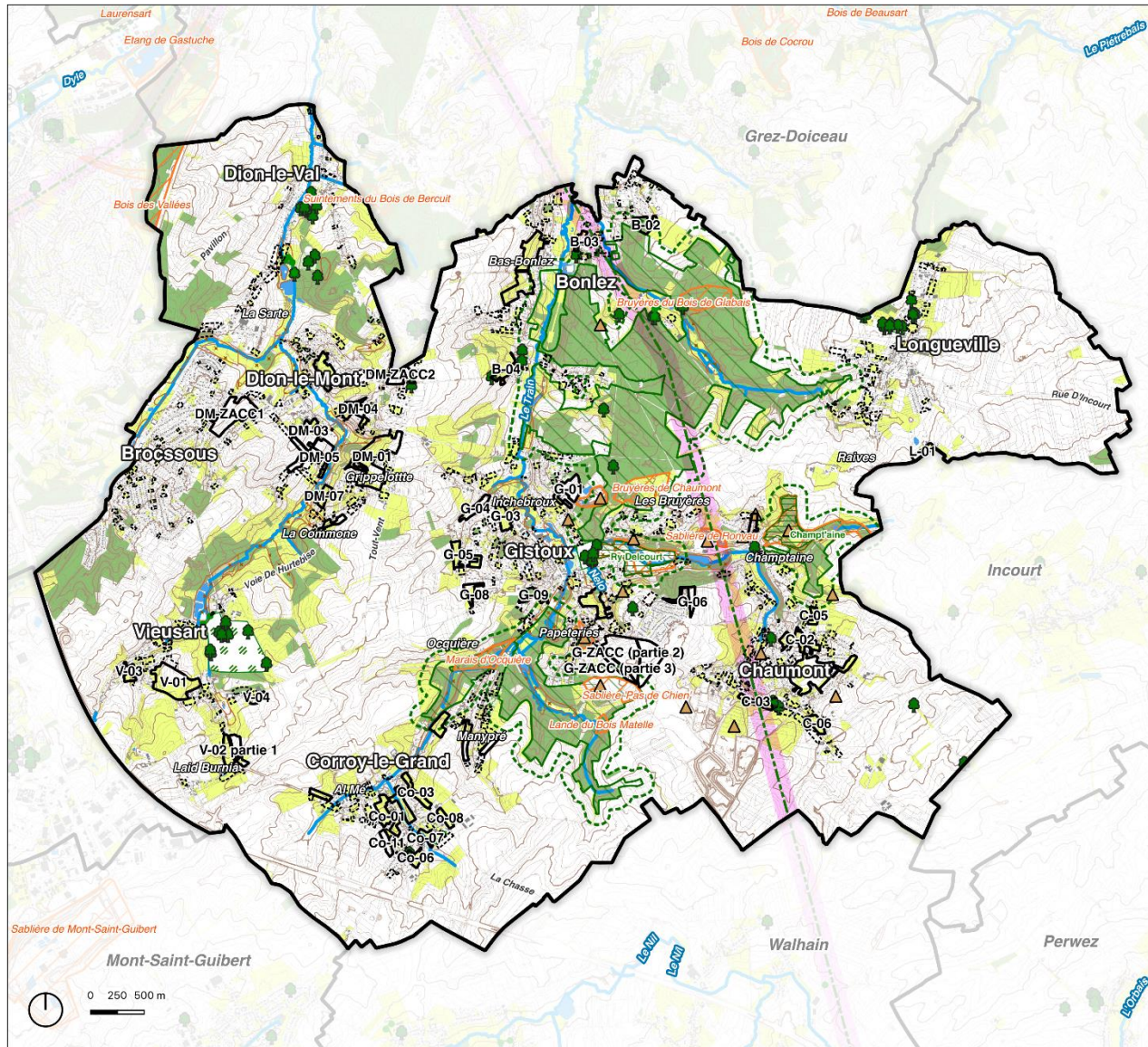
- *La cartographie des espaces et linéaires végétalisés, reconnus ou non au sens de la loi sur la conservation de la nature ;*
- *La cartographie des espaces et linéaires aquatiques (cours d'eau, étangs, mares, bassins d'orage et autres dispositifs de gestion des eaux, etc.) ;*
- *La cartographie des liaisons écologiques arrêtées par le Gouvernement de Wallonie ;*
- *La carte de verdurisation des parcelles (coefficient de verdurisation, calculs AGORA)*

III.3.1 QUELLE EST LA POSITION DE LA COMMUNE DANS LE RÉSEAU ÉCOLOGIQUE RÉGIONAL ET LOCAL ?

La concentration des espaces verts dans la commune de Chaumont-Gistoux suit les deux bassins du Train et du Pisselet. Le développement d'espaces verts est plus facile grâce au relief qu'on y retrouve (vallées) et la présence de cours d'eau qui permettent le développement de végétation. L'extrême est et le sud du territoire communal de Chaumont-Gistoux ont peu d'espaces verts développés, cela peut s'expliquer par le relief plus plat, comprenant moins de cours d'eau sur les hauteurs de la commune.

Les forêts présentes dans la commune de Chaumont-Gistoux sont de type "massifs forestiers feuillus" typique du centre du territoire de la province du Brabant wallon. Plusieurs éléments sont présents sur le territoire communal de Chaumont-Gistoux :

- **Des zones de développement d'arbres concentrées sur le nord, nord-ouest et nord-est de la commune**, expliquées par la présence de zones plus humides proches du réseau hydrographique et marquant la transition entre le maillage écologique du nord-ouest avec le sud de la province ;
- **Des liaisons boisées sur le nord, nord-ouest et centre du territoire communal.** Ces liaisons relient la commune aux communes avoisinantes (Grez-Doiceau, Wavre, Ottignies-Louvain-la-Neuve, Mont-Saint-Guibert, Walhain et Incourt) pour assurer des connexions écologiques dans la province. Ces liaisons boisées sont plus développées sur le centre de la province, fortement liées au réseau hydrographique du bassin de la Dyle;
- **Beaucoup de prairies regroupées sont situées sur le centre du territoire communal**, ces prairies regroupées sont généralement situées dans l'environnement de liaisons boisées et ont également un intérêt de connexion écologique ;
- **Les zones agricoles** correspondent aux zones de plateaux présentes dans la commune de Chaumont-Gistoux, c'est-à-dire dans la partie sud et est de son territoire, typique du caractère semi-rural de la commune de Chaumont-Gistoux ;
- **Des zones centrales (forêts, étangs, éléments écologiques importants) sont présentes dans le nord de la commune, aux alentours du village de Bonlez, dans le nord de Chaumont-Gistoux ;**



Dimension écologique

Commune de Chaumont-Gistoux

Sites d'intérêt écologique

- Natura 2000
- Natura 2000 (buffer de 100 mètres)
- SGIB
- Réserve naturelle domaniale

Liaisons écologiques

- Liaison écologique régionale
- Liaison écologique (buffer de 100 mètres)

Milieus écologiques à enjeu local

- Sols marginaux
- Sablières et carrières

Arbres et haies remarquables

- Arbres remarquables
- Haies remarquables
- Sites remarquables

Occupation du sol

- Espaces verts
- Marais
- Forêts
- Prairies et vergers

Réserve foncière

- Supérieure à 1 ha
- Inférieure à 1 ha

Limites administratives

- Limites villageoises
- Villages voisins

Fond de plan

- Bâtiments (01.01.2025)
- Parcelles cadastrales (01.01.2025)
- Plan d'eau
- Cours d'eau
- Courbes de niveau (2m)



Sources : SPIW, IGN, Ministère des Finances, Matrice cadastrale (01.01.2025), Contributeurs Openstreetmap, Cartographie - Agora - Novembre 2025

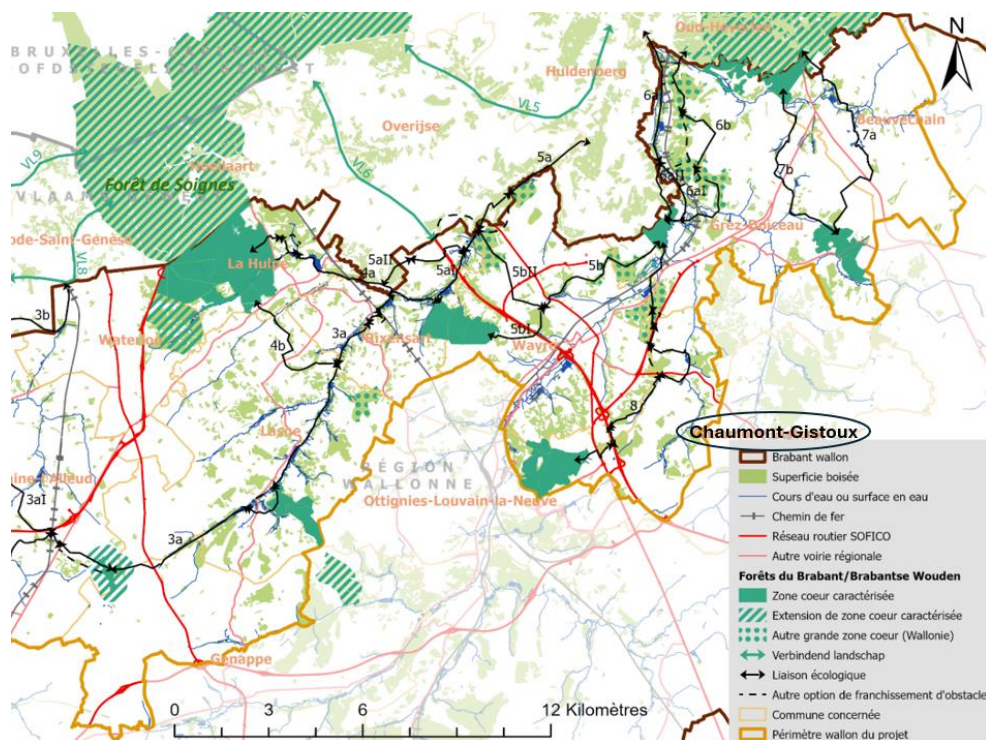


Figure 26: Schéma directeur Forêts du Brabant, extrait du Diagnostic territorial

Le schéma directeur du projet “Forêts du Brabant” (carte ci-dessus) inclut la partie nord-ouest de la commune de Chaumont-Gistoux, qui correspond au territoire de la rivière du Pisselet. Plusieurs superficies boisées sont situées le long de la rivière. Le Pisselet permet d’assurer la continuité d’une liaison écologique reliant une zone cœur caractérisée située dans la commune de Ottignies-Louvain-la-Neuve avec une autre zone cœur caractérisée située dans la commune de Grez-Doiceau.

La commune de Chaumont-Gistoux est traversée par une liaison écologique régionale de type « Massifs forestiers ».

Cette liaison provient de Grez-Doiceau, où elle traverse la réserve naturelle domaniale (RND) du Bois du Bouly ainsi que la Vallée de la Dyle en aval d’Archennes (Natura 2000). Elle poursuit ensuite son parcours à travers la commune de Chaumont-Gistoux en empruntant la Vallée du Train (Natura 2000) avant de rejoindre Walhain en passant par le Bois du Buis (SGIB).

Plusieurs milieux forestiers (12) ainsi que plusieurs bois (8) d’importance variables sont présents sur le territoire de la commune.

- **milieux forestiers, de la hêtraie à la chênaie en passant par la forêt de conifères et la saussaie marécageuse. Ces forêts représentent près de 12,8% de la superficie communale (619 ha).**
- **Arbres et haies** : 39 arbres remarquables, 10 groupes d’arbres, 5 haies, 3 alignements et 4 sites remarquables.
- **Éléments remarquables** : une roseraie contenant 600 variétés de roses autour des bâtiments de la Maison Communale.

III.3.2 QUELLE EST LA RÉPARTITION DES ESPACES NATURELS ET VERTS ET QUEL RÔLE JOUENT-ILS DANS LE RÉSEAU ÉCOLOGIQUE RÉGIONAL ET LOCAL ?

SITE NATURA 2000

♣ Vallée du Train (BE31007)

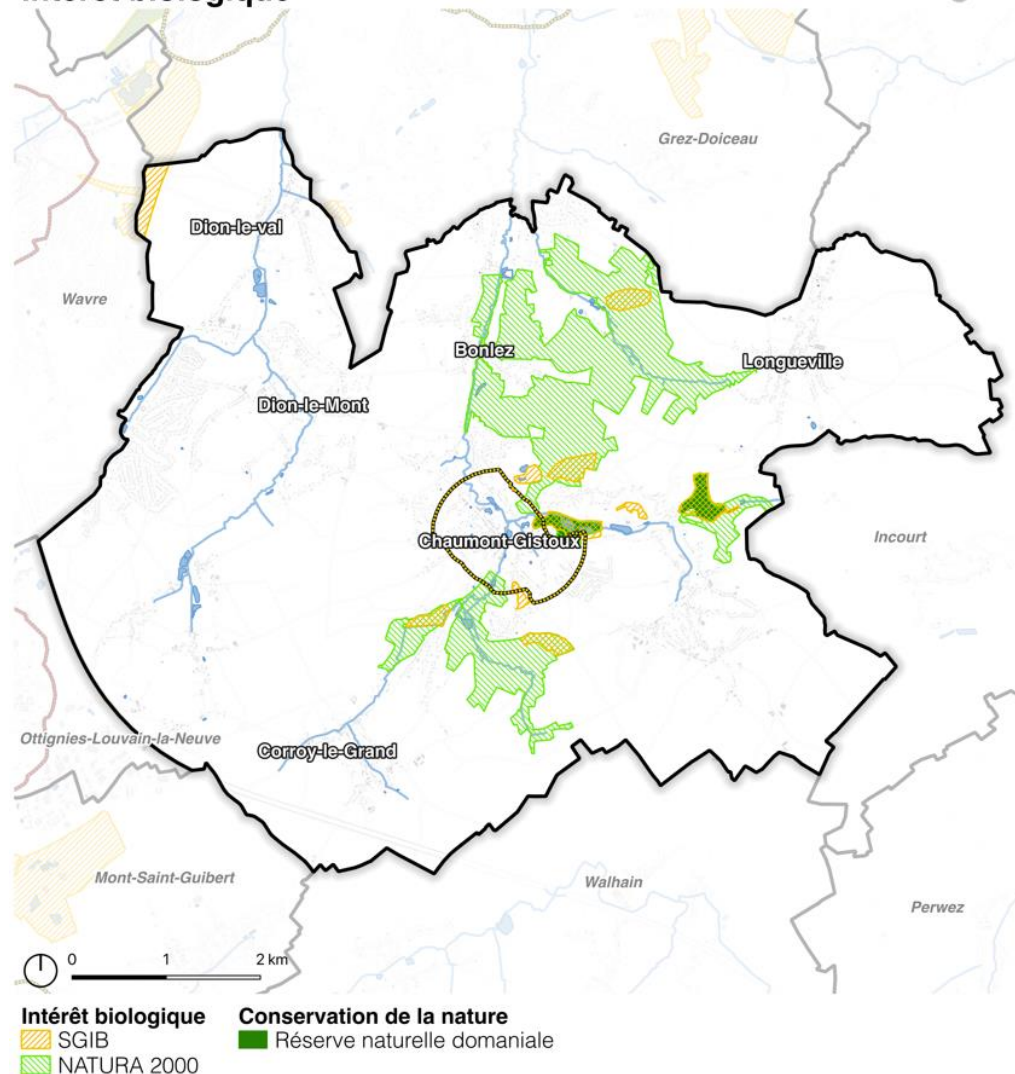
Cette zone Natura 2000 couvre une superficie de **496 hectares**, soit environ **10,3 % du territoire communal**. Elle s'étend principalement sur la commune de **Chaumont-Gistoux**, entre les cours d'eau du **Glabais** (situé entre Bonlez et Longueville) et du **Train**. Ce site se distingue par une grande diversité de milieux naturels : zones humides liées aux cours d'eau, anciennes sablières, ainsi que plusieurs massifs forestiers tels que le **Bois de Chaumont**, le **Bois de Glabais** et le **Bois de l'Étoile**.

La proximité des deux cours d'eau favorise la présence de zones humides propices au développement d'habitats naturels. Ces espaces correspondent également aux zones vertes et forestières identifiées dans la **carte du paysage et du patrimoine**.

La zone Natura 2000 le long du Train se divise en 3 secteurs :

- **Au nord du village de Gistoux**, entre Bonlez et Longueville : Elle longe les cours d'eau du Train et du Glabais, en incluant les vallées et les hauteurs situées entre ces villages. Cette zone joue un rôle essentiel de **corridor écologique** reliant Bonlez, Longueville et Gistoux. Deux extrémités de la zone sont intégrées dans la centralité de Chaumont-Gistoux, assurant une connexion directe avec des espaces verts depuis Gistoux.
- **Au sud de la centralité de Gistoux** : Elle couvre principalement la vallée du Ry des Papeteries et ses abords immédiats, caractérisés par des milieux humides et boisés favorables à la biodiversité. Cette zone assure la continuité écologique avec les espaces naturels situés au sud du village de Gistoux et contribue à la préservation des habitats d'intérêt communautaire, notamment les prairies humides et les ripisylves.
- **A l'est de la commune (à Chaumont) une partie moins étendue qui englobe la réserve naturelle et le SGIB Sablière de Champtaine**

Intérêt biologique - Chaumont-Gistoux



Sources : SPW, IGN, Ministère des Finances - Matrice cadastrale (01.01.2025), Contributeurs Openstreetmap, Cartographie : Agora – Juillet 2025

LES SGIB

Onze sites de grand intérêt biologique (SGIB) sont répertoriés sur le territoire communal. Il est à noter qu'en 2014, seulement sept sites étaient recensés.

Parmi ces onze sites, **sept sont également intégrés dans le réseau Natura 2000 et deux bénéficient d'une protection légale en tant que réserves naturelles domaniales.**

Les autres SGIB ne disposent pas de statut juridique de protection, bien qu'ils présentent une valeur écologique importante.

CODE	NOM DU SITE	SITUATION DANS LA COMMUNE	SUPERFICIE TOTALE (HA)	PART DANS LA COMMUNE (%)
255	MARAI D'OCQUIÈRE	Au sud de la commune, dans les entités de Chaumont-Gistoux et de Corroy-le-Grand	6,2	100%
653	SABLIÈRE DE CHAMPTAINE*	À l'est de la commune, dans l'entité de Chaumont-Gistoux *Également reprise en RND	18,3	100%
654	SABLIÈRE DE RONVAU	À l'est de la commune, dans l'entité de Chaumont-Gistoux	2,1	100%
655	SABLIÈRE D'INCHEBROUX	Au centre de la commune, dans l'entité de Chaumont-Gistoux	3,3	100%
656	SABLIÈRE DES PAPETERIES	Au sud-est de la commune, dans l'entité de Chaumont-Gistoux	2,0	100%
657	SABLIÈRE 'PAS DE CHIEN'	Au sud-est de la commune, dans l'entité de Chaumont-Gistoux	7,4	100%
1090	RY DELCOURT*	À l'est de la commune, dans l'entité de Chaumont-Gistoux *Également repris en RND	13,5	100%
2860	BOIS DES VALLÉES	Au nord-ouest de la commune, dans l'entité de Dion-Valmont, et dans les communes de Grez-Doiceau (Grez-Doiceau) et de Wavre (Wavre)	69,8	17%
2876	BRUYÈRES DE CHAUMONT	À l'est de la commune, dans l'entité de Chaumont-Gistoux	10,5	100%
2877	BRUYÈRES DU BOIS DE GLABAI	Au nord de la commune, dans l'entité de Bonlez	8,1	100%
3657	LANDE DU BOIS MATELLE	Au sud-est de la commune, dans l'entité de Chaumont-Gistoux	1,5	100%

Dix des onze SGIB communaux sont situés à proximité du cours d'eau du Train, dans les vallées de cette même rivière. La présence des SGIB dans les vallées s'explique par l'environnement propice au développement d'espaces naturels qu'on y retrouve (biodiversité, bois, forêt, etc.).

Huit des onze SGIB sont, par ailleurs, situés à proximité des villages de Gistoux et de Chaumont, au centre de la commune. Le Train y est rejoint par le Pré Delcourt, ce qui explique un environnement comptant beaucoup de zones humides qui permettent le développement d'espaces naturels à intérêt biologique.

Dion-le-Mont et Dion-le-Val comptent le moins de sites d'intérêt biologique dans leur environnement, seul un bout du SGIB transcommunal (Wavre, Chaumont-Gistoux et Grez-Doiceau) est situé à l'Ouest de Dion-le-Val. Certains espaces verts sont cependant présents sur le territoire de Dion-le-Val. Dion-le-Mont se trouve dans un environnement sans espaces verts publics.

Corroy-le-Grand et Longueville se trouvent dans des situations similaires :

- Proche des sources des cours d'eau du Train (Corroy-le-Grand) et du Glabais (Longueville) ;
- Sur des portions plus élevées et proches des plateaux sur les hauteurs de la commune ;
- Proche de deux SGIB et du site Natura 2000 présent sur la commune : au nord de Corroy-le-Grand et à l'ouest de Longueville.

LES RÉSERVES NATURELLES

Deux zones de conservation de la nature sont situées sur le territoire de Chaumont-Gistoux, dont une est partiellement reprise dans la centralité de la commune (n°459). Les deux zones sont reprises comme réserves naturelles domaniales :

- ♣ 246 - Champt'aine (Chaumont-Gistoux) (Réserve naturelle domaniale - Région wallonne), le long du cours d'eau Champtaine, au nord de Chaumont et en amont du Ry du Pré Delcourt ;
- ♣ 459 - Ry Delcourt (Chaumont-Gistoux) (Réserve naturelle domaniale - Région wallonne), le long du cours d'eau Ry du Pré Delcourt, entre Gistoux et Chaumont, en amont du Train.

Les deux réserves naturelles sont proches des villages de Gistoux et de Chaumont, les deux villages les plus développés (urbanisation, accessibilité aux services, mobilité).

SOLS MARGINAUX

Dans la commune de Chaumont-Gistoux, il existe **132,3 ha** de sols marginaux, soit à peu près **2,7%** de la surface communale. Ces sols correspondent à des zones susceptibles d'abriter des sites d'intérêt biologique ; il s'agit, par exemple, de zones longeant des cours d'eau.

FORÊTS ET BOIS

La commune de Chaumont-Gistoux est occupée sur **12,8 %** de son territoire par des bois, soit près de **619 ha**. Les différentes zones boisées sont moyennement étendues, et elles sont dispersées sur le territoire de la commune. Celles-ci sont séparées entre elles par de grandes zones ouvertes correspondant au domaine agricole.

La commune de Chaumont-Gistoux compte plusieurs bois d'importance variable. En voici quelques-uns :

- Bois de Villers;
- Bois de Vieux-Sart;
- Bois des Bovrées;
- Bois de Chaumont;
- Bois de Glabais;
- Bois de l'Etoile;
- Bois des Neulettes;
- Bois du Tour.

LES VERGERS

Les vieux vergers sont des traces de l'ancienne occupation du sol qui ceinturaient tous les villages. Il en subsiste un certain nombre de parcelles soit en périphérie, soit à l'intérieur du tissu villageois.

Ces vergers constituent une véritable richesse génétique et écologique.

A Chaumont-Gistoux, il n'existe pas de vergers repris au sein d'exploitations agricoles. Toutefois, selon la carte d'occupation du sol, 21,8 ha de terrains dispersés sur l'ensemble du territoire communal correspondent à des vergers.

PARCS ET ESPACES VERTS URBAINS

Les parcs sont souvent assimilés à des espaces verts artificiels à valeur sociale et récréative plus importante qu'écologique. Ils doivent toutefois être pris en considération au vu de la diversité des plantations représentées dans la plupart d'entre eux.

A Chaumont-Gistoux, sur base des zones d'affectation du plan de secteur, on peut relever que la superficie totale de la zone de parc est de **86,6 ha**. Il s'agit de cinq parcs dispersés sur le territoire communal, trois d'entre-eux correspondent à des parcs attenants à des châteaux (Longueville, Vieux-Sart, et Dion-le-Val), et un autre longe le Train (dans la partie Nord de la commune).

Au plan de secteur, il existe également des zones dites 'd'espaces verts', celles-ci recouvrent **142,4 ha**, et elles sont au nombre de huit. Ces espaces verts sont dispersés sur le territoire communal. La plupart du temps, ils sont situés le long de cours d'eau, et ils correspondent parfois à des sites classés Natura 2000, SGIB, ou réserves naturelles.

Une grande partie de ces surfaces reprises en zone de parc et d'espaces verts, au plan de secteur correspond à des prairies, cultures, terres vaines, ou encore à des zones boisées, à l'occupation du sol.

Sur base de la carte d'occupation du sol, les espaces verts urbains sont au nombre de 19 et occupent **12,7 ha**, soit **0,26%** du territoire de la commune de Chaumont-Gistoux. Ils sont dispersés sur le territoire communal, mais la plupart se trouvent dans ou à proximité des zones bâties. Il est à remarquer que certains d'entre-eux correspondent à des parcs attenants à des châteaux.

Ainsi, actuellement, dans la commune de Chaumont-Gistoux, il y a peu de parcs ou d'espaces verts urbains de dimension importante.

ZONES DE PRAIRIES

Les prairies, qu'elles soient pâturées ou non, offrent de grandes étendues intéressantes pour la nature. Leur exploitation moins intensive favorise le maintien d'espèces végétales ainsi qu'animales et contribue au développement du maillage écologique.

Les prairies peuvent être divisées en 4 catégories :

Prairies permanentes : parcelles consacrées à la production d'herbe (ensemencée ou naturelle) et qui ne font plus partie du système de rotation des cultures depuis cinq ans ou davantage.

Prairies temporaires : parcelles consacrées à la production d'herbe (ensemencée ou naturelle) et qui font partie du système de rotation des cultures.

Bandes enherbées : ce sont des dispositifs agro-paysagers longeant les cours d'eau ou plantés transversalement à la pente. On parle aussi de « Tournières » pour désigner des zones enherbées en bout de champ. Elles servent de zone-refuge (ou « zone-tampon »).

Friches agricoles : terres laissées à l'abandon pendant un certain nombre d'années et seulement pâturées par les animaux.

A l'occupation du sol, sur le territoire communal on identifie **2.378 ha** de surfaces enherbées et de friches agricoles soit environ **49,2%** du territoire communal.

Certaines prairies ou cultures sont de haute valeur biologique et sont reprises en site Natura 2000. Ces prairies de haute valeur biologique sont souvent menacées par l'urbanisation.

ZONES DE CULTURES

Les zones de cultures possèdent une agrobiodiversité spécifique dépendante de nombreux facteurs d'exploitation des parcelles cultivées. Depuis plusieurs années, la modernisation de l'agriculture a été préjudiciable pour la biodiversité. En effet :

- L'augmentation de la productivité a conduit à l'abandon des zones les moins productives, transformées en friches ;
- La mécanisation a entraîné la suppression des obstacles que représentaient les habitats semi-naturels en bord de champs (haies, talus, fossés, etc.);
- L'augmentation de la taille des champs a isolé les habitats semi-naturels les uns des autres ;
- La mécanisation a aussi favorisé le remplacement des prairies par des cultures fourragères ;
- L'augmentation du rendement à l'hectare a été obtenue par un recours intensif aux engrais et aux pesticides. Ces produits ont provoqué la disparition de nombreuses espèces, directement ou indirectement (concurrence d'espèces mieux adaptées, disparition des habitats et de la nourriture).

La superficie de terres arables et de cultures permanentes sur le territoire est de **740 ha**, soit environ **15,3% du territoire**.

Les zones de cultures peuvent être divisées en deux catégories :

- **Terres cultivées et arables** : parcelles consacrées à la production végétale (céréales, légumineuses, tubercules, etc.) faisant partie d'un système de rotation.
- **Jachères** : parcelles qui subissent la préparation à l'ensemencement dans une rotation. Cette préparation consiste en plusieurs labours dont le but est de détruire les adventices, ensevelir la fumure et accélérer la décomposition de la matière organique. La jachère n'est pas un repos de la terre et n'est pas non plus pâturée par les animaux.

CARRIÈRES ET SABLIERES

Les carrières et les sablières représentent, en général, un milieu de substitution pour plusieurs espèces (oiseaux, reptiles, batraciens et insectes). Elles constituent des éléments importants du réseau écologique.

Sur les 16 sablières et carrières situées sur la commune de Chaumont-Gistoux, cinq présentent un grand intérêt biologique, les autres avaient un intérêt biologique nul, faible ou moyen en 2010. Une nouvelle évaluation sera faite plus tard dans le processus de l'élaboration du SDC.

A Chaumont-Gistoux, il existe encore des sablières en activité. Celles-ci se situent au Sud de Chaumont. Un projet d'extension de ces sablières a eu lieu depuis 2015. L'extension de 110 ha permet la poursuite de l'activité d'extraction durant trente ans, et a impliqué une révision du plan de secteur. En parallèle, ce projet implique aussi la réhabilitation de 23 ha (anciennes décharges du Pas de Chien et Al Brûl) en zone d'exploitation au plan de secteur - passée en zone agricole (19 ha) ou naturelle (4 ha). De plus, ce projet prévoyait également la réalisation d'un échangeur autoroutier, afin de soulager la chaussée de Huy du trafic des camions, aujourd'hui réalisé (voir aussi chapitre Mobilité).

FRICHES INDUSTRIELLES

Ce sont d'anciennes zones industrielles dans lesquelles les activités industrielles ont été démantelées. Ces terrains ont été totalement débarrassés de leurs installations ou, éventuellement, en conservent quelques vestiges. Bien que les friches industrielles posent souvent des problèmes de dépollution pour pouvoir les reconverter à d'autres fins (agriculture, logement, loisirs, ...), celles-ci sont rapidement et souvent fortement sujettes à la recolonisation végétale.

Dans la commune de Chaumont-Gistoux, sur la carte de l'occupation du sol se situent six zones correspondant à des friches industrielles. Celles-ci recouvrent, en tout, environ **9,57 ha** communaux. Ces friches sont dispersées au niveau de la commune et elles présentent des superficies variées allant de 0,006 ha à 7 ha.

III.3.3 COMMENT ÉVALUER L'ACCESSIBILITÉ DES ESPACES VERTS DANS UNE LOGIQUE DE « VILLE/VILLAGE À 10 MINUTES » ?

ANALYSE 3/30/300 POUR CHAUMONT-GISTOUX

MÉTHODOLOGIE

La proximité d'espaces verts est largement reconnue comme bénéfique pour la santé physique et mentale des individus. Pour répondre à cet enjeu, l'approche **3-30-300**, développée en 2021 par **Cecil Konijnendijk** (Nature Based Solutions Institute, Université de Colombie-Britannique), propose un cadre simple et universel pour garantir un accès équitable à la nature en milieu urbain.

Cette règle repose sur trois conditions essentielles :

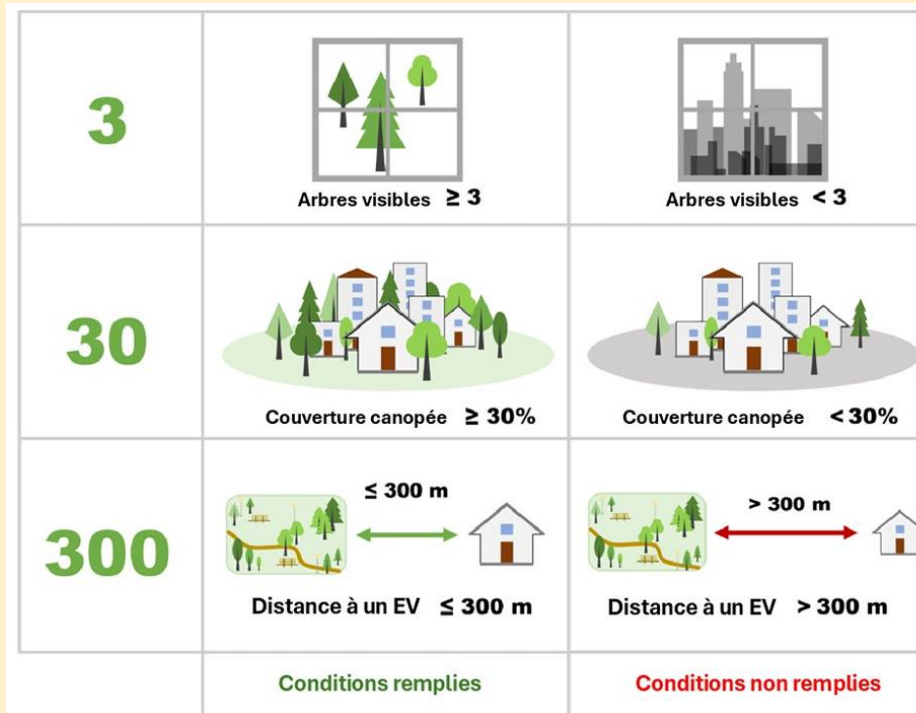
1. **Voir au moins 3 arbres depuis son domicile** : la présence visuelle de végétation contribue à réduire le stress et améliorer le bien-être quotidien.
2. **Vivre dans un quartier avec au moins 30 % de couverture arborée** : une canopée dense favorise la qualité de l'air, la régulation thermique et la biodiversité.
3. **Accéder à un espace vert à moins de 300 mètres de chez soi** : la proximité immédiate d'un parc ou d'un jardin encourage l'activité physique et la socialisation.

L'objectif est de créer des villes plus résilientes et inclusives, où chaque habitant bénéficie des bienfaits de la nature. Cette approche est aujourd'hui appliquée dans de nombreuses villes à travers le monde.

Dans le cadre des travaux de l'IWEPS sur l'accès aux droits fondamentaux des populations des communes francophones de Wallonie, un exercice d'implémentation de l'approche a été mené en collaboration avec le Département des données transversales du SPW. Trois sources de données ont été mobilisées : (1) des sources d'enquête, (2) des sources issues de l'imagerie aérienne (orthophotos et LiDAR) et (3) des sources administratives et statistiques (localisation de la population).

Le SPW a évalué la situation :

- **94,2 %** des habitants de Wallonie voient au moins trois arbres depuis leur domicile.
- **78,3 %** ont accès à un espace vert à moins de 300 m.
- Mais seulement **10,6 %** vivent dans un environnement avec **30 % de canopée**, ce qui révèle un déficit important en végétation dans les zones résidentielles et des inégalités locales marquées (de 0 % à 83,8 % selon les communes).



Sources : Figure extraite de Konijnendijk (2021), adaptée et traduite par IWEPS

Note : EV = Espace vert

Chacun des critères contribue à des bénéfices sur la santé physique ou mentale, par l'amélioration de la qualité de l'air, la réduction du stress et des bruits, les possibilités d'activités récréatives, des zones tampons de fraîcheur lors des périodes de canicule

(baisse des températures, effet d'ombrage) ou encore avec une atténuation du risque d'inondation par l'atténuation du ruissellement.

CONDITION DES « 3 ARBRES VISIBLES DEPUIS SON LOGEMENT »

Les résultats pour la condition « 3 arbres » proviennent de l'enquête ISADF 2024 : 94,2 % des habitants de Wallonie francophone voient 3 arbres depuis leur domicile. Au total, 23 825 personnes vivant en Wallonie francophone (252 communes) ont répondu à cette question lors de l'enquête ISADF 2024. La carte 1 présente la répartition spatiale des pourcentages de personnes interrogées qui déclarent « voir 3 arbres depuis leur logement ». Par construction et par choix méthodologique propre à l'enquête ISADF, les pourcentages calculés sont avant tout représentatifs au niveau de clusters de communes. Les résultats varient de 80,1 % à 99,2 %.

La commune de Chaumont-Gistoux fait partie des communes où le pourcentage des personnes interrogées qui déclarent voir au moins 3 arbres depuis leur logement est supérieur à 95 %.

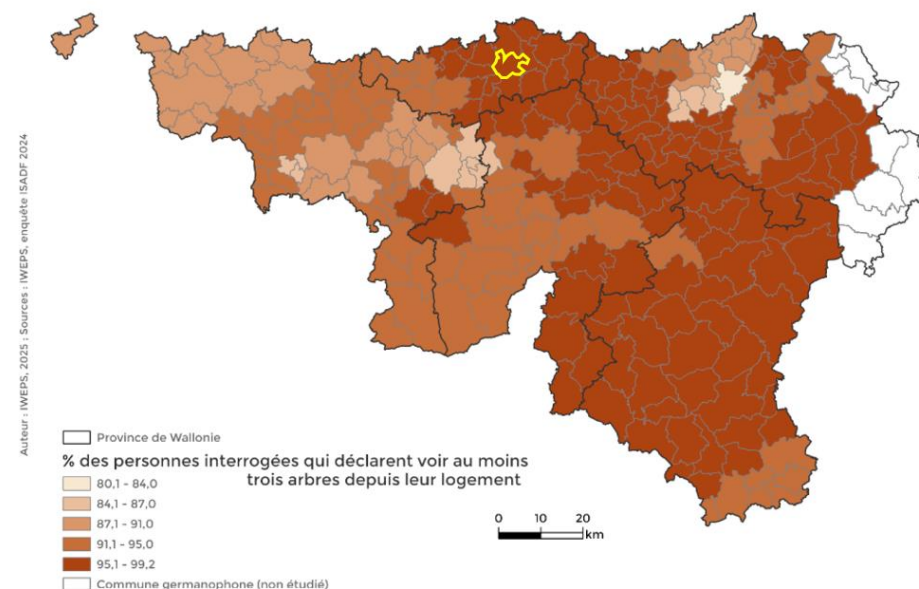


Figure 27: Pourcentages des personnes interrogées qui déclarent voir au moins 3 arbres depuis leur logement - Enquête ISADF 2024 - Résultats par clusters de communes, source IWEPS 2025

CONDITION « 30 % DE CANOPÉE »

En Wallonie, 525 523 ha sont identifiés comme de la canopée à au moins 3 m de hauteur à partir des données mobilisées, ce qui représente 31,1 % du territoire wallon. Cette canopée se situe essentiellement en province de Luxembourg (36,9 %), province où cette part de canopée est la plus importante par rapport à la superficie du territoire provincial (43,5 %). La province de Brabant wallon est celle où la part de canopée est la plus faible puisqu'elle n'est que de 16,8 %.

La commune de Chaumont-Gistoux fait partie des 40% de la province du Brabant wallon qui dispose de plus de 20% de canopée dans leur environnement, ce qui ne situe pas la commune comme meilleur élève de Wallonie. C'est cependant dans la province de Brabant wallon que la moyenne de couverture de canopée par habitant est la plus élevée avec 20,2 % (alors que c'est la province où la part totale de canopée est la plus faible).

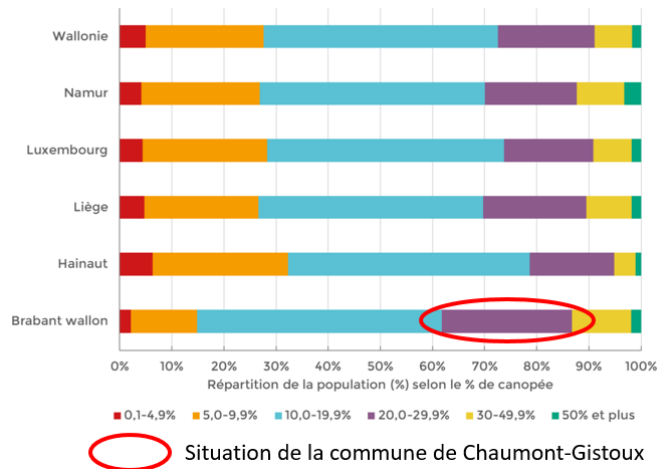


Figure 28: Répartition de la population des provinces wallonnes selon le pourcentage de canopée dans l'environnement du logement

Sources : Statbel, population géolocalisée au 1er janvier 2024 ; SPW, UE et IWEPS Clé de lecture : chaque couleur représente le pourcentage d'habitants dans une classe de canopée. Par exemple, l'orange correspond au pourcentage de la population de la province ayant de 5,0 à 9,9 % de canopée dans son voisinage.

La commune de Chaumont-Gistoux fait également partie des 25 communes wallonnes qui ont un pourcentage médian de canopée dans l'environnement de la population (lieu de domicile).

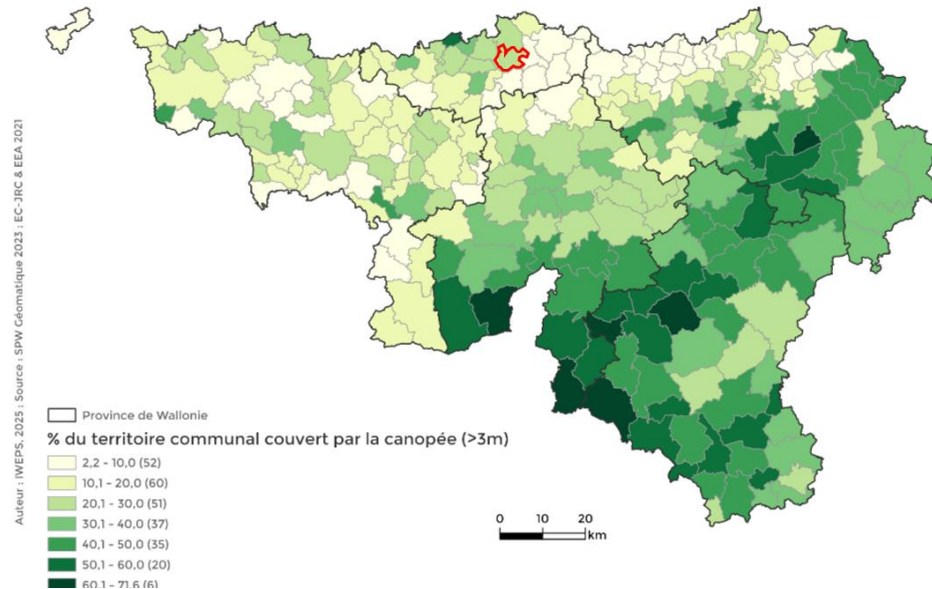


Figure 29: Proportion du territoire communal couvert par la canopée (>3 m), source IWEPS

CONDITION DU « 300 M D'UN ESPACE VERT »

Les résultats pour la condition « 300 mètres » proviennent de l'enquête ISADF 2024. La représentativité de l'enquête permet d'affirmer que, d'après leur ressenti, environ 78,3 % des Wallons et Wallonnes ont accès en moins de 5 minutes à pied de chez eux à un parc, un bois, une forêt ou un espace vert public. Pour rappel, afin de répondre à une nécessité de simplifier la question suite à une phase test du questionnaire, le critère de distance géographique a été traduit en distance temps. Au total, 23 261 personnes vivant en Wallonie ont répondu à cette question lors de l'enquête ISADF 2024.

À Chaumont-Gistoux, plus de 80 % des personnes interrogées déclarent disposer d'un espace vert à moins de 5 minutes à pied de leur domicile.

Ce pourcentage est en accord avec la performance générale de la province du Brabant wallon et toutes les communes environnantes à Chaumont-Gistoux.

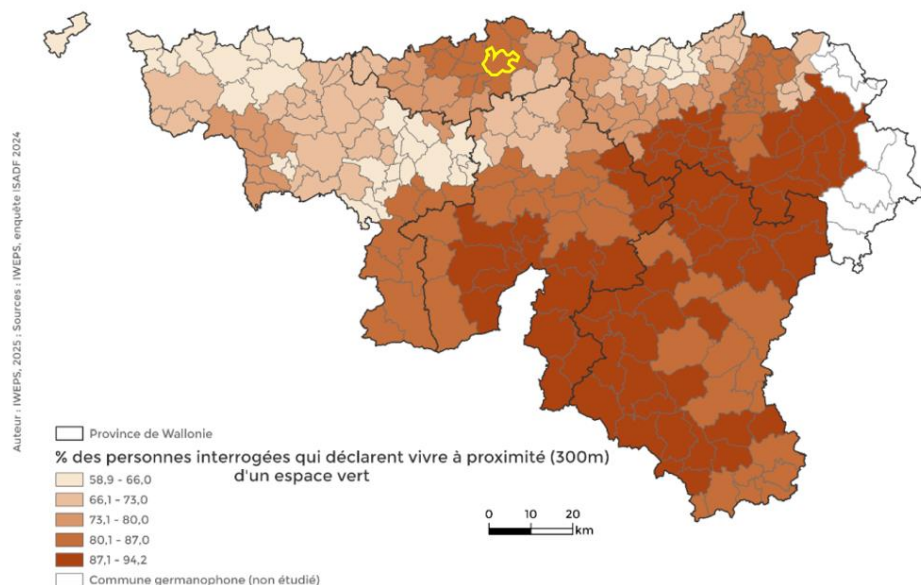


Figure 30: Pourcentage de personnes interrogées qui déclarent vivre à proximité (300 m) d'un espace vert - Enquête ISADF 2024 - Résultats par clusters de communes, source IWEPS

MOYENNE NORMALISÉE DES INDICATEURS 3-30-300 NORMALISÉS

Une première piste de synthèse est la construction de la moyenne des trois critères basés sur les pourcentages de la population bénéficiant des conditions 3-30-300. Afin de proposer une échelle commune, chaque indicateur séparé est normalisé par la méthode Min-Max redistribuant les valeurs dans un intervalle allant de 0 à 1. Cela revient à transformer les pourcentages en une proportion de la variation totale sur les 252 communes. De la même façon, la moyenne est ensuite normalisée afin de maintenir une structure identique de 0 à 1.

La moyenne normalisée de la commune de Chaumont-Gistoux, comme celle de 72 autres communes, se situe entre 0,41 et 0,60. En comparant la performance de la commune étudiée avec les autres communes wallonnes, celle-ci n'est pas si mal classée. Elle n'est cependant pas dans les meilleurs scores de la province du Brabant wallon où une commune voisine comme Grez-Doiceau compte un score compris entre 0,61 et 0,80.

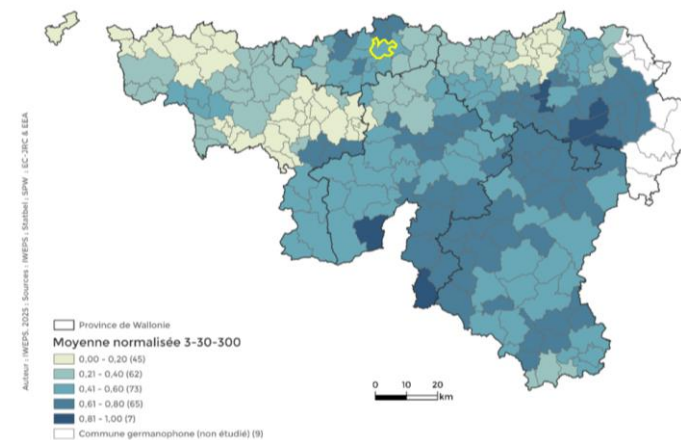


Figure 31: Moyenne normalisée des indicateurs 3-30-300 normalisés pour les communes de Wallonie francophone

ANALYSE DU TERRITOIRE DU POINT DE VUE DÉVELOPPEMENT SELON LE CONCEPT DE VILLE À 10 MIN.

Le **Schéma de Développement Territorial (SDT)** recommande un accès à un espace vert public à **10 minutes à pied**. Ce critère est essentiel en ville, où les espaces naturels sont rares et souvent éloignés. Mais dans une commune semi-rurale comme Chaumont-Gistoux :

- La nature est **partout** : champs, bois, chemins sont accessibles directement depuis les habitations.
- Les parcs aménagés sont moins nécessaires, car les habitants bénéficient d'un cadre naturel immédiat.

Le territoire est marqué par :

- **Une forte présence de végétation** : bois, prairies, haies et jardins privés.
- **Un réseau dense de sentiers et chemins de promenade** qui relient les villages et offrent un accès direct à la nature.
- **Une faible densité bâtie**, ce qui rend la nature omniprésente dans le quotidien des habitants.

L'enquête IWEPS constate que **80 % des habitants déclarent disposer d'un espace vert à moins de 5 minutes à pied**. Ce chiffre illustre bien que, dans ce type de commune, l'accès à la nature est largement assuré sans recourir à des parcs aménagés comme en milieu urbain.

Ainsi, **appliquer strictement le critère des 10 minutes n'est pas toujours pertinent** pour évaluer l'accessibilité à la nature dans ce contexte. Ce qui compte, c'est la **qualité et la continuité des accès** aux espaces naturels, et non la présence d'un parc formel.

En conclusion, le concept **3-30-300** et le critère des **10 minutes du SDT** sont des outils précieux pour améliorer la qualité de vie en ville. Mais dans des communes semi-rurales comme Chaumont-Gistoux, où la nature est omniprésente et facilement accessible, ces critères doivent être adaptés. Ici, l'enjeu n'est pas de créer des parcs, mais de **préserver les paysages, maintenir les sentiers et garantir la continuité écologique**, afin que la population continue à bénéficier de ce cadre exceptionnel.

Dans quelle mesure les contraintes et opportunités liées à la dimension environnementale (protection, accès aux espaces verts) influencent-elles les réserves foncières ? Une analyse approfondie des réserves foncières actuellement non artificialisées a été menée afin d'évaluer les conséquences possibles d'une urbanisation future sur ces espaces, en tenant compte des contraintes environnementales et des objectifs de préservation de la biodiversité. Cette analyse vise à identifier les enjeux liés à la protection des zones Natura 2000 (notamment dans un rayon de 100 m autour des sites), des liaisons écologiques régionaux, ainsi que des espaces sensibles tels que les réserves naturelles et les SGIB.

Elle prend également en considération l'accessibilité de la population aux espaces verts conformément au principe **3/30/300** (3 arbres visibles depuis chaque logement, 30 % de couverture végétale, et un espace vert à moins de 300 m).

Les recommandations stratégiques à discuter dans la suite de l'étude s'articulent autour de trois axes :

- **éviter** l'artificialisation lorsque cela est possible,
- **atténuer** les effets inévitables par des aménagements adaptés,
- et **compenser** par des actions ciblées favorisant la continuité écologique et la qualité paysagère.

Dans le cadre du présent rapport, une analyse globale des surfaces et du nombre de parcelles susceptibles d'être impactées a été effectuée pour l'ensemble des villages concernés. Cette première approche permet d'appréhender la répartition des réserves foncières et d'identifier les zones présentant un enjeu particulier. Dans la seconde partie, l'étude se concentre sur les réserves foncières dont la superficie excède un hectare. Chacune de ces entités fait l'objet d'une analyse détaillée visant à apprécier son potentiel d'urbanisation, en tenant compte de critères tels que la localisation, l'accessibilité, les contraintes réglementaires, les caractéristiques environnementales et les interactions avec le tissu urbain existant.

TABLEAU COMPARATIF DES VILLAGES

VILLAGE	CONTRAINTES ÉCOLOGIQUES	VÉGÉTATION	ENJEUX	OPPORTUNITÉS
BONLEZ	Liaison écologique régionale, zones Natura 2000, 1 SGIB	Végétation dense autour des zones Natura 2000	Préserver continuité écologique	Valoriser zones boisées et corridors
CHAUMONT	Liaison écologique, 1 zone Natura 2000, 1 SGIB	Nord très végétalisé, sud plus artificialisé	Éviter fragmentation	Connecter nord-sud, valoriser Sablière
DION-LE-MONT	Aucune	Végétation au nord et le long du Pisselet	Préserver corridor du cours d'eau	Renforcer végétation, créer micro-espaces
DION-LE-VAL	1 SGIB (Bois des Vallées)	Est et sud végétalisés, ouest peu végétalisé	Préserver SGIB	Renforcer végétation à l'ouest
GISTOUX	Liaison écologique, 3 zones Natura 2000, 7 SGIB	Végétation dense et continue	Préserver trame verte	Valoriser SGIB et Natura 2000
LONGUEVILLE	1 zone Natura 2000	Répartition équilibrée, forte présence agricole	Maintenir équilibre agro-naturel	Valoriser Natura 2000, renforcer continuité
VIEUSART	Aucune	Est végétalisé + corridor Pisselet, ouest peu végétalisé	Préserver corridor	Renforcer végétation à l'ouest

III.3.4 QUELS CHANGEMENTS SONT INTERVENUS DEPUIS 2015 (PÉRIODE D'APPLICATION DU PRÉCÉDENT SDC), QUELS ONT ÉTÉ LES EFFETS DU SDC 2015 SUR LE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL, ET DANS QUELLE MESURE LES MESURES PROPOSÉES EN 2015 ONT-ELLES ÉTÉ MISES EN ŒUVRE (RÉALISÉES OU NON, POUR QUELLES RAISONS ET AVEC QUELS IMPACTS) ?

Au niveau de la structure écologique : Il existait 7 sites de grand intérêt biologique, il en existe désormais 11. Les périmètres Natura 2000 restent identiques.

MESURES QUI AVAIENT ÉTÉ PROPOSÉES LORS DU DERNIER SDC

LES PROPOSITIONS DE MODIFICATION DU PLAN DE SECTEUR

Les mesures suivantes sont à réitérer si elles n'ont pas été mises en œuvre et si aucune nouvelle construction n'est apparue ou n'a fait l'objet d'un permis sur les sites concernés.

N°	HA	AFFECTATION AU PLAN DE SECTEUR	NOUVELLE AFFECTATION	LOCALISATION	RAISON DE LA RECONVERSION
1	0,31	Habitat	Espace vert	Bas-Bonlez	Afin de préserver les abords du Pisselet. De plus, il s'agit d'une zone présentant un risque faible à élevé d'inondation.
2	0,40	Habitat	Espace vert	Gistoux	Afin de préserver les abords du ri d'Inchebroux.
3	0,50	Services publics et équipements communautaires	Espace vert	Entre Chaumont et Gistoux	Afin de protéger les abords du ri du Pré Delcourt (zone inondable à risque faible). De plus, ce site appartient au domaine public (Société wallonne des eaux).
4	4,25	Services publics et équipements communautaires	Forestière	Chaumont	Du fait qu'il s'agit d'une zone présentant une pente supérieure à 15%.
5	0,62	Habitat à caractère rural	Parc	Sud de Longueville	Au niveau du schéma des orientations territoriales du présent schéma de structure communal, cette zone se situe en zone d'habitat à densité très faible (ouverture paysagère) ; de plus, dans les faits, il s'agit d'une zone de parc attenante à l'ancienne ferme Staquet (ou cense d'Arnelle ou de Keuster).

- Les 3 premières propositions de modification du PdS ont comme objectif principal la protection des cours d'eau, ce qui pourrait également agir comme solution (basée sur la nature) contre les périodes d'inondation dûes au débordement des rivières et/ou de fortes pluies.
- La quatrième proposition de modification du PdS aurait pour effet d'exploiter les caractéristiques naturelles d'une zone communale qui ne présente pas les caractéristiques adéquates pour une urbanisation sécurisée.
- La cinquième proposition de modification du PdS peut avoir des bienfaits afin d'améliorer le concept de ville à dix minutes sur une partie de la commune qui reste inexploitée dans l'état actuel des choses.

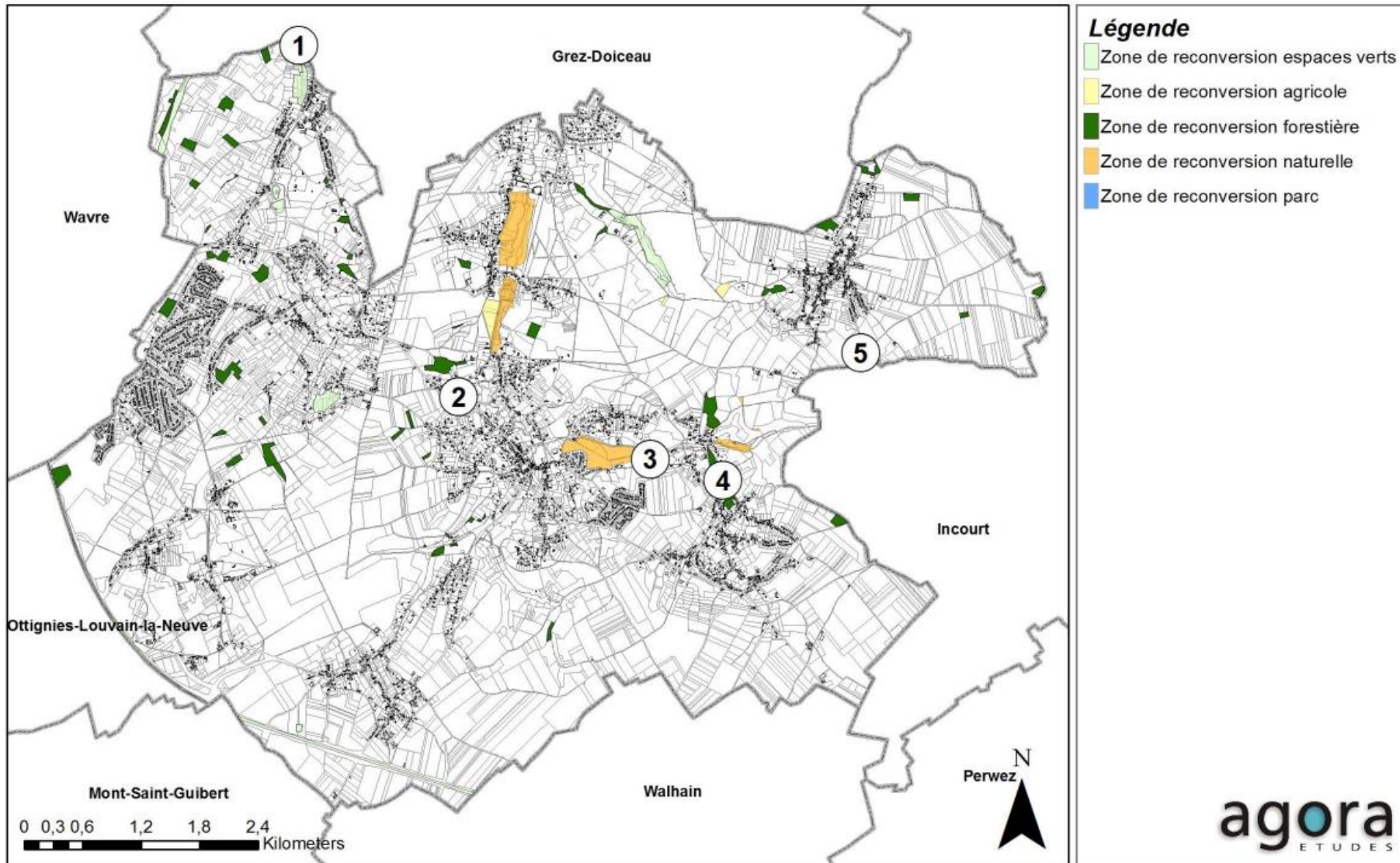


Figure 32: Propositions de modification du plan de secteur du SDC 2015

MESURES POUR L'INTÉRÊT BIOLOGIQUE

Quatre sites avaient été proposés à classer en zone humide d'intérêt biologique mais aucune de ces mesures n'a encore été réalisée.

1 et 2 : *Ruisseau du Pisselet et son affluent*. Il s'agit de zones humides présentant un grand intérêt herpétologique. Peupleraies très humides, caractérisées par la présence de belles cariçaies avec iris, populage, reine des prés, roseaux et joncs.

3. *Ruisseau du Pré Delcourt*. Il s'agit d'une zone de sources avec une eau très claire. La végétation y est composée de carex, cresson, reines des prés, aulnes et saules.

4. *Ruisseau du Train*. Zone de cariçaie sous des saules et des aulnes avec aussi des roseaux.



Figure 2 : Carte du ZHIB proposé au ruisseau du Pisselet et de son affluent
(Source : Contrat de rivière Dyle-Gette)



Figure 3: Carte du ZHIB proposé au ruisseau du Pré Delcourt
(Source : Contrat de rivière Dyle-Gette)



Figure 4: Carte du ZHIB proposé au ruisseau du Train
(Source : Contrat de rivière Dyle-Gette)

Figure 33: Classement des zones humides, propose dans le cadre du SDC 2015

REDUIRE LES RISQUES D'INONDATIONS LE LONG DES AXES DE RUISSELLEMENT DIFFUS

Le SDC de 2015 avait étudié la mise en place d'aménagements spécifiques le long de certaines parcelles agricoles afin de limiter le ruissellement diffus et l'érosion hydrique (coulées de boue), notamment en analysant l'implantation des haies existantes et en proposant un maillage végétal susceptible d'améliorer la situation. Selon notre relevé de 2025, nous avons constaté que certaines haies ont été réalisées, totalement ou partiellement.

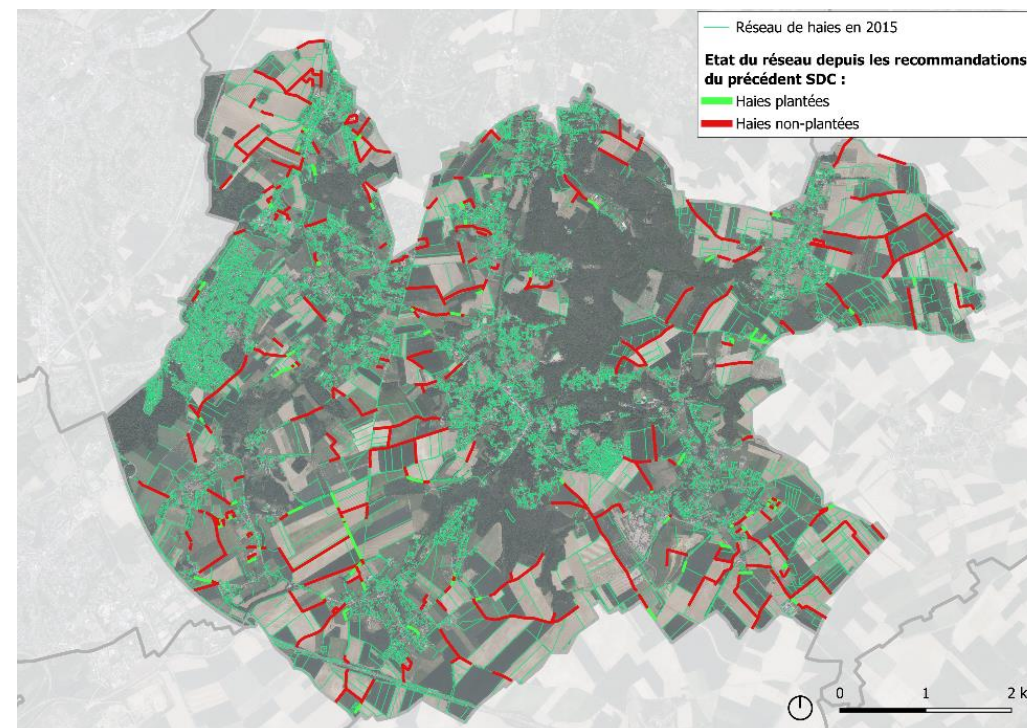


Figure 34: Etat d'avancement de la mesure concernant l'implantation des haies, cartographie AGORA 2025

III.3.5 SYNTHÈSE ET CONCLUSION

CONSTATS

- **Villages avec fortes contraintes écologiques** : Bonlez, Chaumont, Gistoux → présence de Natura 2000, SGIB et liaisons écologiques.
- **Villages sans contraintes** : Dion-le-Mont, Vieusart → plus grande liberté d'aménagement mais vigilance sur la végétation.
- **Villages intermédiaires** : Dion-le-Val, Longueville → présence ponctuelle de Natura 2000 ou SGIB.
- **Répartition de la végétation** :
 - Gistoux et Bonlez → végétation dense et continue.
 - Dion-le-Mont et Vieusart → corridors liés au Pisselet.
 - Longueville → équilibre entre bois et zones agricoles.

ENJEUX

- **Préservation des continuités écologiques** (liaisons, Natura 2000, SGIB).
- **Limiter la fragmentation des habitats** dans les zones urbanisées.
- **Maintenir la qualité paysagère et la biodiversité** dans les villages.

OPPORTUNITÉS

- **Valorisation des zones Natura 2000 et SGIB** comme espaces de loisirs et découverte nature.
- **Renforcement de la végétation dans les zones artificialisées** (principe 3/30/300).
- **Création de micro-corridors écologiques** pour relier les zones boisées et cours d'eau.
- **Intégration des trames vertes dans les projets d'aménagement** pour améliorer la qualité de vie.
- **Anciennes sablières reconvertibles** Ces sites peuvent devenir des zones naturelles, des parcs ou des espaces de loisirs. Valorisation écologique et sociale.
- **Amélioration de la qualité de l'eau** Le Pisselet est particulièrement concerné par la pollution. Prendre des actions de restauration écologique, lutte contre les rejets polluants.

CONCLUSION

Les villages de la commune présentent des profils écologiques contrastés : certains sont fortement contraints par des zones protégées (Gistoux, Bonlez), tandis que d'autres disposent d'une marge de manœuvre plus importante (Vieusart, Dion-le-Mont).

Cette diversité impose une approche différenciée :

- **Pour les villages** Bonlez, Chaumont, Gistoux, l'enjeu est de préserver et valoriser les continuités écologiques existantes.
- **Pour les villages moins contraints**, il s'agit de renforcer la végétation et d'intégrer des corridors verts pour compenser l'absence de zones protégées.

Globalement, la commune bénéficie d'une trame verte intéressante, mais qui doit être consolidée pour garantir la biodiversité et la préservation du cadre de vie, notamment par la plantation de haies.

III.4 DIMENSION PAYSAGERE

III.4.1 QUELS SONT LES ÉLÉMENTS STRUCTURANTS DU PAYSAGE À L'ÉCHELLE SUPRACOMMUNALE ET LEURS INFLUENCES SUR LE TERRITOIRE ?

Trois éléments participent à la mise en place du paysage d'une région, avec dans l'ordre chronologique de leur influence :

♣ LE RELIEF

Le relief est fortement influencé par le réseau hydrographique assez important dans la commune. Le relief est constitué des éléments suivants : les dépressions ou vallées, les pentes ou versants et les sommets de crêtes ou plateaux.

- Cœur de la Hesbaye = paysages ouverts.
- Extrême Ouest (affluent de la Dyle) = vallées encaissées.

Les vallées présentes dans la commune sont celles du Train et du Pisselet qui traversent le territoire du nord au sud. **Ces fonds de vallées sont propices à l'occupation humaine et l'agriculture. Les plateaux, eux, accueillent généralement des zones forestières ou agricoles.**

Notons que de plus en plus de projets de construction sont réalisées sur les sommets du relief de la commune. Ces projets d'urbanisation peuvent avoir des effets sur le paysage communal et, dépendant de la localisation du projet, peuvent impacter les vues depuis les points et lignes de vues remarquables ainsi que d'éventuels périmètres ADESA présents à Chaumont-Gistoux.

♣ LA VÉGÉTATION

Le climat à Chaumont-Gistoux est favorable au développement végétal. Les éléments végétaux suivants sont présents sur le territoire de la commune :

- Éléments végétaux linéaires
 - Les rideaux d'arbres composés de feuillus et de résineux ;
 - Les haies libres et/ou les talus ;
 - Les galeries ripicoles d'arbres ou de buissons ;
 - Les chemins creux avec talus boisé ;
 - Les chemins paysagers.
- Éléments végétaux ponctuels
 - Les arbres ou les massifs isolés d'arbres ;
 - Les bosquets de taillis et les fourrés épineux ;
 - Les bruyères ;
 - Les incultes (végétation sauvage).

♣ LE BÂTI

Les villages et hameaux dans la commune de Chaumont-Gistoux sont souvent situés dans les vallées des cours d'eau. Au total ce sont 17,2% du territoire communal qui sont urbanisés, soit 830,76 ha (occupation du sol de 2023). Entre 2012 et 2022, une superficie de 54 ha a été artificialisée sur le territoire de Chaumont-Gistoux, soit 5,4 ha/an en moyenne. Les terres consommées entre 2012 et 2023 sont principalement des terres qui étaient affectées à l'agriculture et qui ont été majoritairement artificialisées au profit de la fonction résidentielle.

III.4.2 COMMENT LE PAYSAGE COMMUNAL SE STRUCTURE-T-IL ?

Chaumont-Gistoux est à la limite entre les vallonnements brabançons et les bas-plateaux limoneux brabançons et hesbignon, son territoire est donc marqué par la transition entre les deux ensembles paysagers. **La majorité de la commune se trouve en zone de vallonnements brabançons, qui sont marqués par les vallées de la Dyle (forêts sur pente, zones agricoles ouvertes et urbanisation en fond de vallée).** Seuls l'extrême sud et l'est de la commune sont situés dans les bas-plateaux limoneux brabançon et hesbignon, signifiant un relief plat, propice à l'agriculture.

Les paysages qu'on retrouve dans la commune sont composés de boisements des pentes importantes, urbanisation le long des cours d'eau, des axes routiers et des axes de communication, et étendues agricoles sur les lambeaux de plateau.

Historiquement, **depuis le 18^{ème} siècle**, les villages et hameaux se trouvant sur le territoire de Chaumont-Gistoux étaient généralement situés le long ou à proximité d'axes de circulation (d'où leurs formes allongées). Le paysage était alors décrit comme très ouvert sur de grandes étendues, rythmé par des collines et ruisseaux.

Au 19^{ème} siècle on observe des villages agrandis, de grandes prairies et des vergers ainsi que de nombreuses cultures de céréale et quelques industries.

Au 20^{ème} siècle on note l'apparition de la N243 (et d'autres axes de circulation) avec un développement des villages et hameaux ainsi que l'agriculture grâce aux nouvelles machines agricoles.

À la fin du 20^{ème} siècle sont apparues des plantations de conifères dans les massifs forestiers ainsi qu'une urbanisation plus importante provoquée par le développement de l'industrie (sablères) et la généralisation des déplacements en véhicule privé.

Aujourd'hui, Chaumont-Gistoux a un aspect transitoire entre une commune fortement urbanisée comme Ottignies-Louvain-la-Neuve (à l'ouest) et une commune majoritairement rurale comme Incourt. L'aspect semi-urbain de la commune de Chaumont-Gistoux s'explique par le relief présent dans la commune et le développement des villages et hameaux le long des cours d'eau. Le développement des villages s'est mieux effectué le long du cours d'eau du Train, dans les villages de Gistoux et de Chaumont. Les autres villages, impactés par leurs caractéristiques locales moins propices au développement, sont de plus petite taille :

- Corroy-le-Grand (sud) et Longueville (nord-est), situés sur les hauteurs de la commune ;
- Vieusart (sud-ouest) et Dion-le-Mont (nord-ouest) situés le long du cours d'eau du Pisselet;

- Bonlez (nord) situé en aval de Gistoux et Chaumont, dans un environnement très vert et forestier.

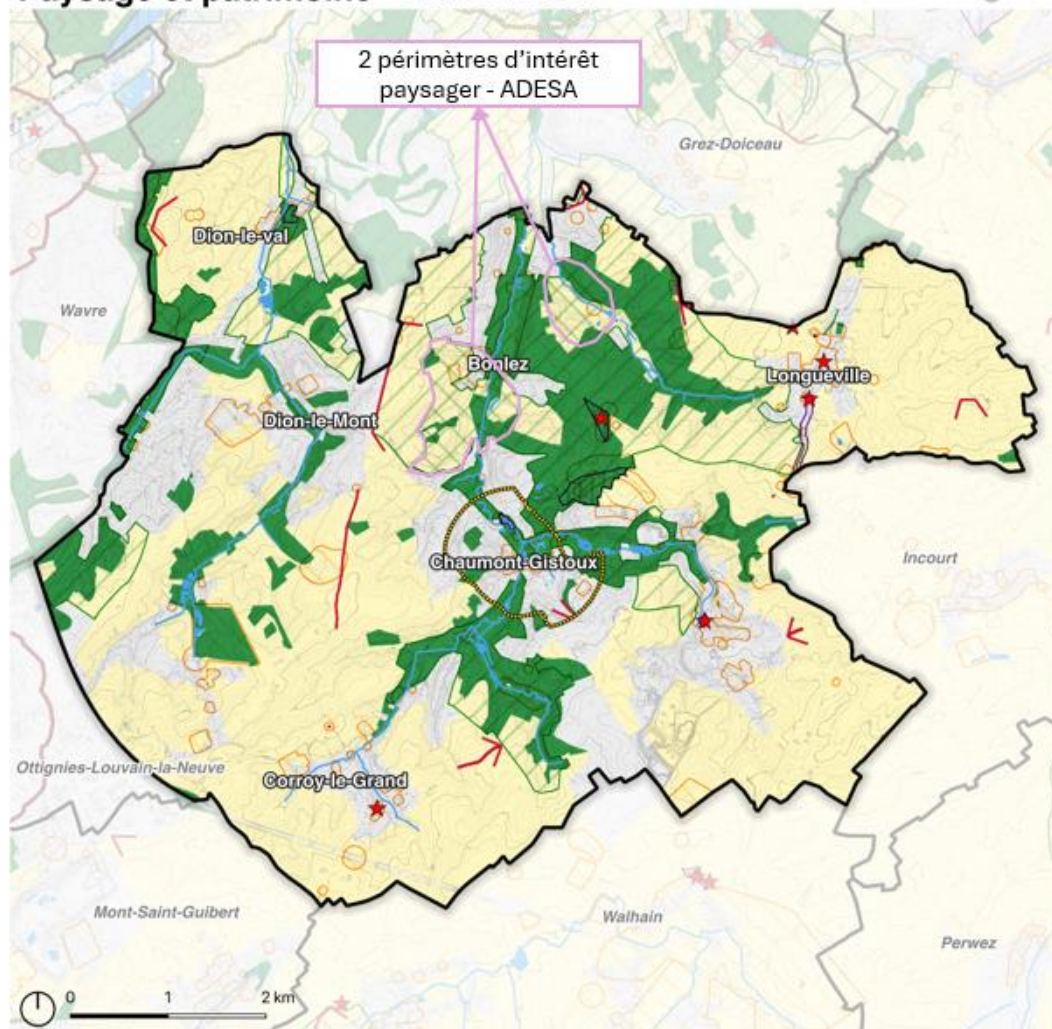
En 2023, les terres arables et les cultures permanentes occupaient 63,3% de la superficie communale, et les surfaces enherbées et les friches agricoles concernaient 15,3%. De plus, les pentes les plus marquées dans la commune sont souvent occupées par de vastes étendues boisées. Si l'on comptabilise les zones de forêt et d'eau de surface ce sont au total 78,5% des surfaces communales qui ne sont pas artificialisées.

À noter que les terrains non artificialisés et repris en zone urbanisable au plan de secteur comptabilisent 415,1 ha (soit environ 40 % des zones urbanisables du territoire de Chaumont-Gistoux).

Au niveau du détail des zones artificialisées, nous pouvons mettre en évidence que les terrains à vocation résidentielle représentent plus de 86 % de l'ensemble des surfaces artificialisées. Cette prédominance confirme le poids important de la fonction habitat dans la structure urbaine et l'occupation du sol.

SUPERFICIE ARTIFICIALISÉE (SELON L'UTILISATION DU SOL 2023)	HA	%
SUPERFICIE TOTALE	830,76	100%
Terrains résidentiels	716,12	86,2%
Terrains occupés par des services publics et équipements communautaires	22,43	2,7%
Terrains occupés par des bâtiments agricoles	37,38	4,5%
Carrières, décharges et espaces abandonnés	41,54	5,0%
Terrains occupés par des commerces, bureaux et services	9,14	1,1%
Terrains à usage de loisirs et espaces verts urbains	18,28	2,2%
Terrains à usage industriel et artisanal	11,63	1,4%
Infrastructures de transport	11,63	1,4%

Paysage et patrimoine - Chaumont-Gistoux



- | | | |
|--|--------------------------------------|------------------------|
| Espace urbanisé | Périmètre d'intérêt paysager - ADESA | Sites classés - IPIC |
| Espace agricole | Point de vue remarquable - ADESA | Sites archéologiques |
| Espaces verts et forestiers | Monuments classés - IPIC | Plan d'eau |
| Périmètre d'intérêt paysager - Plan de secteur | | Cours d'eau |
| | | Courbes de niveau (2m) |

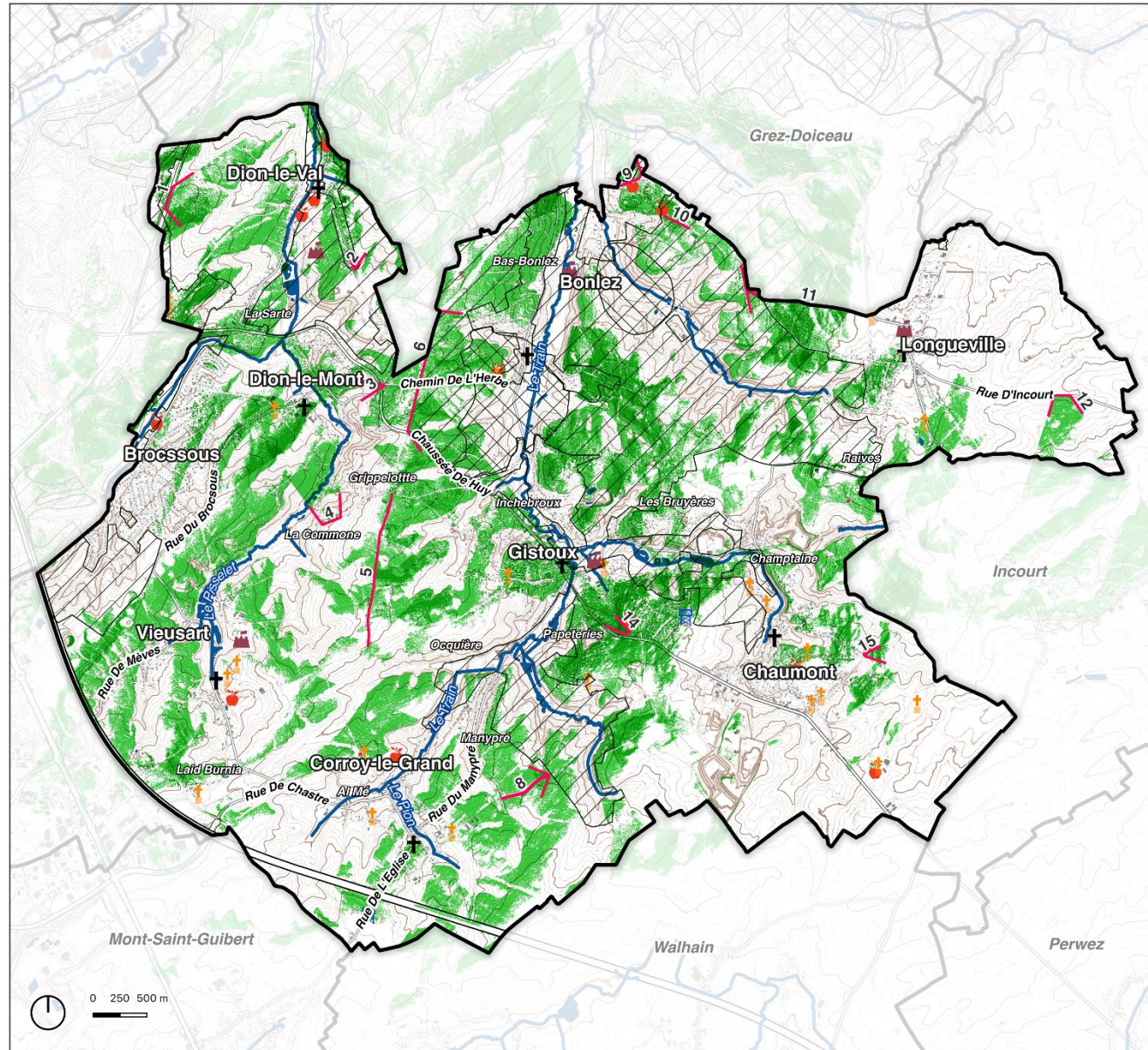
Sources : SPW, IGN, Ministère des Finances - Matrice cadastrale (01.01.2025), Contributeurs Openstreetmap, Cartographie : Agora – Juillet 2025

III.4.3 COMMENT INTÉGRER ET VALORISER LE PAYSAGE DANS UNE DÉMARCHE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE COHÉRENTE ET RÉFLÉCHIE ?

Les espaces verts et forestiers sont concentrés à l'ouest et au centre du territoire de la commune, principalement dans les environnements des villages de Gistoux, Chaumont, Bonlez et Dion-le-Mont. Les villages de Longueville (au nord-est) et de Corroy-le-Grand (au sud) se situent en bord de zones vertes et de périmètres d'intérêt paysager (ADESA). Les espaces verts et forestiers suivent les parcours des cours d'eau présents sur le territoire, c'est-à-dire le Train (au centre) et le Pisselet (à l'ouest), tous deux orientés de sud en nord.

On note une corrélation entre les espaces indiqués sur la carte et les altitudes maximales présentes sur le territoire communal. En effet, les périmètres d'intérêt paysager d'ADESA (Action et Défense de l'Environnement de la vallée de la Senne et de ses Affluents) sont concentrés sur la partie centrale du territoire communal, longeant le cours d'eau du Train et constitué par de grandes étendues d'espaces verts et forestiers.

- **5 périmètres d'intérêt paysager sont inscrits au plan de secteur.** Deux périmètres d'intérêt paysager sont présents le long du Pisselet. Les périmètres d'intérêt paysager reprennent des espaces verts et forestiers ainsi que des espaces agricoles.
- **2 périmètres d'intérêt paysager ADESA,** tous deux situés dans des périmètres d'intérêt paysagers repris au plan de secteur. Les espaces urbanisés ne sont pas repris dans cet inventaire ADESA.



Paysage et visibilité

Commune de Chaumont-Gistoux

Points et lignes de vue remarquables (ADESA)

- Site visible depuis un point de vue remarquable
- Site non visible depuis un point de vue remarquable
- Points et lignes de vue remarquables

Périmètres d'intérêt paysager

- Périmètres d'intérêt paysager (ADESA)
- Périmètres d'intérêt paysager (Plan de secteur)

Repères paysagers

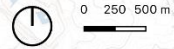
- Eglise
- Chapelle
- Château
- Ferme
- Château d'eau

Réseau viaire

- Réseau primaire
- Autoroute
- Réseau primaire
- Réseau secondaire
- Réseau local

Fond de plan

- Bâtiments (01.01.2025)
- Cours d'eau
- Plan d'eau
- Courbes de niveau (2m)



Sources : SPW, IGN, Ministère des Finances, Matrice cadastrale (01.01.2025), Contributeurs Openstreetmap, Cartographie : Agora - Novembre 2025

ANALYSE PAYSAGÈRE DES POINTS DE VUE ADESA

Plusieurs points de vue et lignes de vues remarquables sont présents sur l'ensemble du territoire de Chaumont-Gistoux. Il est important de considérer l'impact paysager que pourraient avoir des nouveaux projets d'urbanisation et de développement des villages communaux.

Quatre points de vue sont présents dans la commune, deux d'entre eux sont situés dans les environs de Dion-le-Mont. Un troisième point de vue remarquable est situé au nord-ouest du village de Corroy-le-Grand. Un quatrième point de vue remarquable est situé tout au nord du territoire communal, à la frontière avec Grez-Doiceau et donnant une vue sur cette même commune.

Des lignes de vue remarquables sont présentes sur le territoire étudié, plusieurs donnant sur des villages comme Corroy-le-Grand, Gistoux, Bonlez, Dion-le-Mont et Dion-le-Val. D'autres lignes de vue exposent des vues en dehors des villages, comme les lignes de vue situées à l'est de Longueville ou encore celle située à l'est de Chaumont. Toutes les lignes de vue remarquable n'ont pas la même visibilité, certaines comprennent un grand champ de vision, comme les lignes : LVR 553, 554, 3476 et 3820. D'autres lignes de vues ont une vue limitée, comme les vues LVR 557, 558 ou encore 639.

La carte ci-jointe indique la visibilité totale du territoire de Chaumont-Gistoux qui est visible depuis un point de vue ou une ligne de vue remarquable.

- On observe sur cette carte la visibilité des parties des villages qui ne sont pas situées dans les vallées du Train ou du Pisselet. Les points et lignes de vue remarquables sont situés sur les hauteurs du relief communal. Les zones affichées comme plus foncées sur la carte indiquent une visibilité depuis plusieurs points et lignes de vue remarquables, ce qui rend l'impact paysager plus présent. Ainsi, la partie centrale (de nord en sud) et la partie ouest de la commune semblent être plus visibles depuis les points et lignes de vue environnants.

La carte croise également cette analyse paysagère avec l'analyse du potentiel foncier de la commune de Chaumont-Gistoux. Des zooms sont présentés dans le tome 1.2 dédié à l'analyse par village. On remarque que les réserves foncières actuelles sont le plus souvent bien visibles depuis les points et lignes de vue environnants. L'impact paysager des éventuels projets développés sur ces sites dépendra également de leur taille et de la manière de les intégrer dans l'environnement proche et éloigné. Les parties sud et est du territoire sont les plus développées en terme d'agriculture grâce aux vallonnements moins

présents étant donné l'absence de cours d'eau et donc de vallée. Les espaces agricoles présents sur la carte correspondent aux zones où le dénivelé est le plus haut sur le territoire communal. En effet, comme mentionné auparavant, la commune se caractérise par des hauts plateaux dans les vallonnements brabançons et les bas-plateaux limoneux brabançons et hesbignons. Les espaces agricoles ont occupé ces grands espaces, le sol y étant de bonne qualité pour les cultures (sol limoneux). Les zones urbanisées ont été concentrées dans les vallées du Train et du Pisselet, des espaces verts sont également présents dans les vallées et quelques hauteurs de la commune.

Plusieurs monuments classés sont présents dans la commune de Chaumont-Gistoux.

- L'Église Saint-Bavon (chœur et tour), le presbytère, les jardins en terrasse, les murailles d'enceinte, les talus escarpés et les terrains environnants (Chaumont) ;
- Deux Tumuli et terrains environnants (sud-est de Bonlez) ;
- Ferme : porche-colombier, les façades et toitures de la grange et du corps de logis à l'exception de l'ancienne porcherie, rue de Chaumont, n°34 et les abords (Longueville) ;
- Chapelle du Chêneau (Longueville).

Cinq sites classés sont présents sur le territoire communal, certains correspondent aux monuments classés mentionnés ci-avant :

- L'étang et alentours (Gistoux) ;
- Parc "Les Bruyères" (Gistoux) ;
- Deux Tumuli et terrains environnants (sud-est de Bonlez) ;
- L'Église Saint-Bavon (chœur et tour), le presbytère, les jardins en terrasse, les murailles d'enceinte, les talus escarpés et les terrains environnants (Chaumont) ;
- Chemin creux formé par la rue de Chaumont et les talus voisins, depuis le chemin d'Arnelle jusqu'au-delà de la ferme située au n°34 rue de Chaumont à Longueville (Longueville) ;
- Séquoia, dans le parc du château de la Bacquelaine (Longueville) ;
- Ensemble formé par la chapelle du Chêneau et ses abords (Longueville) ;
- Ensemble formé par l'église Saint-Martin et son cimetière, le presbytère avec ses dépendances et son parc boisé, les bâtiments de la vieille ferme et la place arborée à front de laquelle les immeubles susvisés sont alignés (Dion-le-Val).

ELEMENTS MAL INTEGRÉS DANS LE PAYSAGE

Plusieurs éléments sont mal intégrés dans la commune de Chaumont-Gistoux. Il s'agit de :

De l'**autoroute A4/E411** au Sud-ouest de la commune ;

Les abords de cette autoroute sont forts arborés au niveau du tronçon présent sur Chaumont-Gistoux. L'impact visuel de cet élément est donc limité. Cependant, il peut exister une certaine nuisance visuelle du fait des nombreux réverbères éclairant, de nuit, les bretelles d'accès à cette autoroute.

Les **silos à grains** et autres **réservoirs** ;

Les silos à grains et les réservoirs de stockage destinés à entreposer divers produits en vrac dans l'industrie agricole se présentent souvent comme des éléments cylindriques verticaux construits en divers matériaux (bois, acier, plastique, béton, etc.). Suivant leur gabarit et leur coloris, certains se fondent dans le paysage, d'autres se voient depuis des points de vue très éloignés et marquent donc le paysage.



Figure 35 : Photographie de réservoirs, à Longueville

Les **antennes GSM, lignes à haute tension** et autres éléments verticaux ;

Plusieurs antennes relais GSM sont dispersées sur le territoire de Chaumont-Gistoux. Ces éléments sont assez visibles, du fait de leur hauteur. Ainsi, ces éléments peuvent 'polluer' certains panoramas d'intérêt.

- Les **éoliennes**.

Actuellement, à Chaumont-Gistoux, il n'existe pas d'éoliennes. Cependant, il est possible d'en observer depuis le territoire communal (au Sud-ouest de Chaumont). Ces éoliennes se situent sur la commune de Perwez.

Ces éléments verticaux sont tantôt considérés comme un atout tantôt comme une dégradation du paysage. La relation au paysage va dépendre, pour chaque observateur, de nombreux facteurs liés à son éducation, à sa culture et à son utilisation du paysage. Des différences de perception parfois fondamentales vont apparaître entre un paysage déjà dégradé ou vierge de toute dénaturation, entre un citadin et un rural, entre les habitants d'une résidence principale et ceux d'une résidence secondaire, etc.

III.4.4 EVOLUTION DU TERRITOIRE - MESURES PRÉCONISÉES PAR LE SDC DE 2015

Lors du précédent SDC des mesures avaient été suggérées ainsi que de nouveaux périmètres d'intérêt paysager et lignes et points de vue remarquables, ces suggestions n'ont pas été encore intégrées.

- ➔ Le paysage est de qualité mais il est nécessaire de contrôler le développement des villages afin de ne pas altérer la qualité paysagère de la commune. Il s'agit principalement de ne pas réduire de manière trop importante la visibilité des points, lignes ou périmètres d'intérêt paysager qui sont actuellement présent sur le territoire communal, tout en identifiant les zones propices au développement territorial à Chaumont-Gistoux.

Vallée du Pisselet

- Bois de Villers (maintenir)
- **Vieusart** (prolongement d'un PIP existant)
- Dion-le-Mont – Brocsous (maintenir)
- Bois des Neulettes et Champ des Cailloux (maintenir)
- Dion—Valmont (maintenir)
- **Tout-Vent** (réalisation d'un PIP)

Vallée du Train

- **Corroy-Le-Grand** (réalisation d'un PIP)
- Vallée du Ri des Papeteries (maintenir)
- Chaumont (maintenir)
- Gentilsart (classement d'un PVR)
- Inchebroux (maintenir)
- Bonlez (maintenir)

- Vallée du Glabais (maintenir et prolonger un PIP)
- Vallée du Ri de Hèze (classement d'un PVR)
- Fraîches Terres (Longueville) (classement d'une LVR)

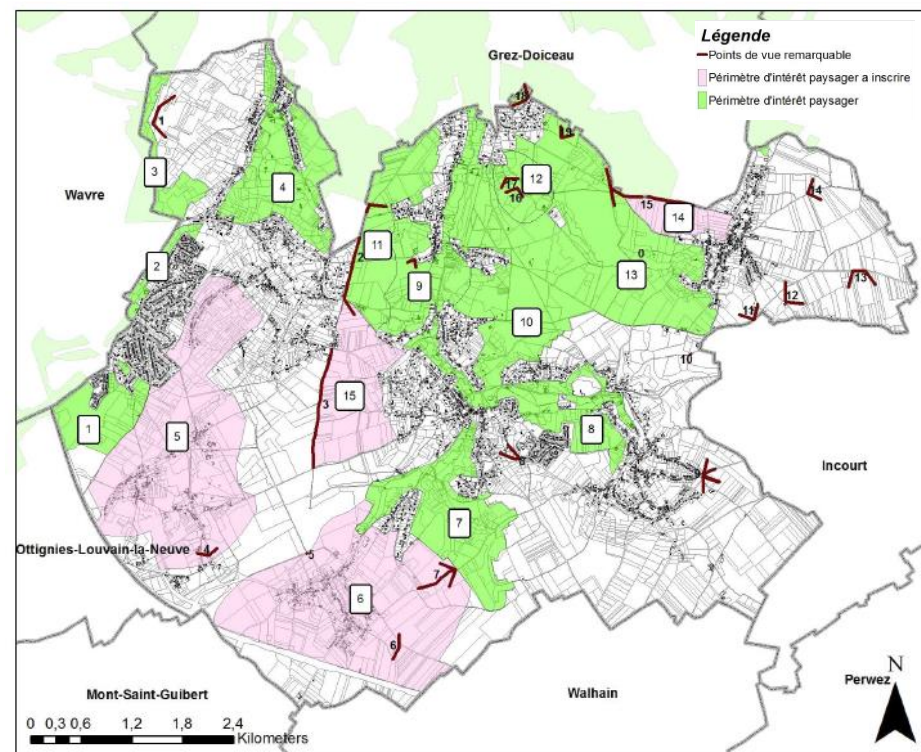


Figure 36: Extrait du SDC 2015 – Adaptations des périmètres d'intérêt paysager

MESURE	NOM DE LA ZONE	DESCRIPTION/JUSTIFICATION	TYPE DE PROCÉDURE	LIAISON AVEC UNE AUTRE MESURE
Vallée du Pisselet				
1	Bois de Villers	Même si les vues sont courtes, maintenir le PIP existant.	Maintien d'un PIP	Maintenir le Bois car il constitue une zone tampon contre les pollutions sonores et visuelles de l'autoroute et de la zone industrielle.
5	Vieusart	Prolonger le PIP du bois de Villers sur Vieusart et la vallée du Pisselet vers Dion-le-Mont.	Prolongement d'un PIP	Point 4 : inscrire un PVR sur Vieusart et le paysage champêtre qui l'entoure.
2	Brocsous	Maintenir le PIP existant.	Maintien d'un PIP	
3	Bois des Neulettes et Champ des Cailloux	Maintenir le PIP existant.	Maintien d'un PIP	Point 1 : inscrire un PVR sur la vallée du Pisselet qui se caractérise par ses versants dont l'un est cultivé et en pente douce et l'autre est boisé et pentu. Les villages de Doiceau et de Dion-le-Val sont à peine perceptibles au loin. La vaste étendue cultivée exempte de toute construction est à préserver dans cet état. On peut également remarquer que les villas qui se trouvent dans la zone de parc résidentiel du Bercuit sont bien intégrées dans le massif boisé. Il faudra veiller à maintenir le boisement qui les masque.
4	Dion-le-Val	Maintenir le PIP existant sur ce vallon très harmonieux ainsi que sur le versant boisé du Pisselet et ce, même si ce versant boisé n'est principalement intéressant que parce qu'il constitue le fond du paysage observé de l'autre versant et en particulier des points de vue que l'on a de la R.N. 25. Il faut également assurer une ou des ouvertures de vue vers ce PIP (chaussée de Huy, boulevard du Centenaire et rue du Sartau). Un sentier public pourrait être créé à l'arrière de cette zone d'habitat afin de maintenir une accessibilité au paysage pour les promeneurs.	Maintien d'un PIP	Inscrire en zone verte les prairies du fond de la vallée là où elles subsistent. Maintenir un couloir écologique tout le long du ruisseau.
15	Tout-Vent	Réaliser un PIP à l'Est du chemin Tout-vent, sur le domaine agricole.	Réalisation d'un PIP	Point 3 : inscrire une LVR qui se poursuit vers le Sud. On a des vues très longues de part et d'autre de ce chemin. Rue de la Commune, le plan de secteur prévoit une zone d'habitat le long de la route. Prévoir des ouvertures paysagères à travers cette zone d'habitat. La zone d'aménagement communal concerté qui se trouve à l'arrière, sur le versant pentu, devrait être supprimée.
Vallée du Train				
6	Corroy-Le-Grand	Réaliser un PIP englobant la vallée du Piou et l'origine de celle du Train, ce PIP reprend le village de Corroy-le-Grand ainsi que sa campagne environnante. Ce PIP s'étend depuis l'autoroute jusqu'au PIP de la vallée du Ri des Papeteries.	Réalisation d'un PIP	Point 5 : inscrire un PVR à 360°. On a une vue remarquable sur le plateau cultivé, la Ferme du Château et Corroy-Le-Grand. Point 6 : inscrire un PVR. On a une vue remarquable sur le village de Corroy-le-Grand et les terres agricoles qui l'entourent. Point 7 : inscrire une LVR vers Corroy-Le-Grand et les deux grosses fermes qui se trouvent encore isolées à l'entrée du village. Inscrire en zone verte le très beau chemin creux qui mérite d'être classé (chemin du Serrui). Inscrire une zone verte sur le beau chemin creux qui mériterait également un classement (chemin du Masy). Rue du Culot, cette petite bande de zone d'habitat rural devrait être supprimée pour éviter de perturber la qualité du paysage et d'englober la belle Ferme du Gailli dans la zone d'habitat.

MESURE	NOM DE LA ZONE	DESCRIPTION/JUSTIFICATION	TYPE DE PROCÉDURE	LIAISON AVEC UNE AUTRE MESURE
7	Vallée du Ri des Papeteries	Maintenir le PIP existant même s'il s'agit d'une vallée encaissée et boisée qui offre des vues limitées. Il est à noter que cette zone possède certainement un grand intérêt écologique.	Maintien d'un PIP	
8	Chaumont	Maintenir le PIP existant même si au niveau de la zone d'espace vert, il s'agit d'une zone d'intérêt écologique plutôt que d'intérêt paysager.	Maintien d'un PIP	Point 8 : inscrire un P.V.R. vers le village de Gistoux et son clocher. C'est le seul point de vue que l'on a vers Gistoux. Il est unique et mérite d'être préservé.
	Gentilsart	Point 10 : Ferme de Gentilsart. Inscrire un PVR , on a une très belle vue sur le paysage environnant. Points 9 : Inscrire une LVR vers le plateau cultivé de Incourt.	Classement d'un PVR	Rue de Chaumont, des hangars perturbants doivent être masqués par de la végétation.
9-10	Inchebroux	Maintenir le PIP entre Inchebroux et Bonlez car il fait partie du très beau paysage qui entoure Bonlez. Et, maintenir le PIP sur le Bois de Chaumont.	Maintien d'un PIP	Maintenir la zone verte le long de la vallée du Train car il s'agit d'une zone écologique intéressante.
11	Bonlez	Maintenir le PIP existant.	Maintien d'un PIP	Point 2 : Inscrire une LVR sur la ligne de crête: la vue est très longue et dégagée vers le versant opposé de la vallée du Train. La Chapelle Notre Dame de Basse-Wavre, encadrée de deux grands arbres bien taillés, est orientée vers Bonlez car elle est située le long de l'ancienne route. Elle mériterait d'être classée comme site.
12-13-14	Vallée du Glabais	Maintenir le PIP dans le fond de la vallée du Glabais ainsi qu'au niveau du bois de Glabais. Ce PIP devrait être prolongé vers le village de Longueville.	Maintien et prolongement d'un PIP	Points 16 et 17 : inscrire deux PVR sur la vallée du Glabais qui offre un paysage vaste et harmonieux. Point 15 : Inscrire une LVR. Point 19 : Inscrire un PVR. Inscrire en zone verte le fond de la vallée pour son intérêt écologique. Elle se trouve actuellement en zone agricole.
	Vallée du Ri de Hèze	Point 18 : Chemin du Panorama, inscrire un PVR vers le fond de la vallée du Train ceci afin de protéger ce qui reste de vue à partir de ce chemin qui s'est urbanisé. Il faut prévoir une zone non aedificandi.	Classement d'un PVR	
Fraîches Terres				
	Fraîches Terres (Longueville)	Point 13 : inscrire une LVR vers Sart-Risbart et le moulin d'Opprebais. De ce point on a une vue particulièrement belle vers le village de Sart-Risbart car la zone agricole n'est pas encore perturbée. Point 11 : inscrire un PVR vers le village de Longueville. Point 12 : inscrire un PVR sur la zone agricole à l'Est de Longueville. Point 14 : inscrire un PVR sur une zone agricole, en partie sur la commune d'Incourt.	Classement d'une LVR	

III.4.5 SYNTHÈSE ET CONCLUSIONS

TABLEAU RECAPITULATIF

VILLAGE	PÉRIMÈTRES D'INTÉRÊT PAYSAGER	POINTS/LIGNES DE VUE REMARQUABLES	REPÈRES PAYSAGERS	PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE ET CULTUREL
BONLEZ	Plan de secteur + 2 périmètres ADESA (Glabais, sud le long du Train)	6 points/lignes remarquables, 2 orientées vers le village	Ferme, église, château	Sites archéologiques (zones boisées et urbanisées), zone classée 'Deux Tumuli', biens IPIC
CHAUMONT	Plan de secteur (nord-ouest)	1 point (rue Gentilsart), 1 ligne (rue Croisette)	Église, 7 chapelles, 2 fermes	Sites archéologiques (centre/nord), biens IPIC, monument classé (Église Saint-Bavon et abords)
CORROY-LE-GRAND	Plan de secteur (nord-est)	1 point (Chemin du Serrul), 1 ligne (Sentier du Berger)	Église, ferme, château d'eau, 3 chapelles	Sites archéologiques (centre/ouest), biens IPIC
DION-LE-MONT	Plan de secteur (nord)	1 point (Chemin de l'Herbe), 3 lignes (Chemin de Tout-Vent, rue de la Commune)	Église, chapelle	5 sites archéologiques (dont 3 en zones habitées), biens IPIC
DION-LE-VAL	Plan de secteur (partie est, vallée du Pisselet)	1 point (rue du Sartau), 1 ligne (N25)	Église, château, 3 fermes, 2 chapelles	Sites archéologiques (dont 2 en centre), biens IPIC
LONGUEVILLE	Plan de secteur (ouest)	1 ligne (rue d'Incourt, non orientée vers le centre)	Église, 2 chapelles, château	Sites archéologiques (centre/ouest), 2 monuments classés, biens IPIC
VIEUSART	Plan de secteur (nord-ouest)	1 ligne (Chemin de Tout-Vent, externe)	Église, 3 chapelles, ferme, château	Sites archéologiques (centre), biens IPIC
GISTOUX	Plan de secteur (nord et sud, cours d'eau Train et Pré Delcourt) + ADESA (nord-ouest)	3 lignes (ouest et est), point proche orienté vers le centre	Église, 3 chapelles, château, ferme, château d'eau	Sites archéologiques (centre/nord-est), biens IPIC

CONSTATS

- **Les villages présentent des profils paysagers contrastés** : certains ont un fort intérêt paysager (Bonlez, Chaumont, Gistoux, Longueville), tandis que d'autres sont plus artificialisés (Dion-le-Mont -partie Brocous).
- **La visibilité depuis les points et lignes remarquables impose des contraintes d'intégration paysagère dans plusieurs villages** (Bonlez, Chaumont, Dion-le-Mont, Gistoux).
- **La richesse patrimoniale (églises, chapelles, châteaux, monuments classés) renforce l'identité locale.**

ENJEUX

- **Préserver la qualité des points et lignes de vue remarquables et éviter les ruptures visuelles.**
- **Maintenir et valoriser les repères paysagers** et le patrimoine archéologique.
- **Assurer une cohérence paysagère dans les zones visibles et sensibles.**

OPPORTUNITÉS

- **Valoriser les périmètres d'intérêt paysager et les points de vue dans les projets d'aménagement.**
- **Développer des parcours de découverte patrimoniale et paysagère.**
- **Intégrer des plantations et aménagements doux pour renforcer la qualité visuelle.**
 1. **Diversité de relief**
 - **Explication** : Collines, vallées et plaines offrent des possibilités variées : agriculture, zones naturelles, urbanisation raisonnée.
 - **Potentiel** : Création de PVR sur les pentes, aménagements paysagers attractifs.
 2. **Présence des bassins versants du Train et du Pisselet**
 - **Explication** : Ces cours d'eau créent des zones humides favorables à la biodiversité.
 - **Potentiel** : Développement de corridors écologiques reliant les espaces verts et les villages. Classer /protéger certaines zones.
 3. **Artificialisation limitée (20 %)**
 - **Explication** : La commune conserve une forte proportion de zones naturelles et agricoles.
 - **Potentiel** : Marge pour créer des espaces verts et maintenir une qualité paysagère.
 4. **Grandes étendues paysagères**
 - **Explication** : Favorables à l'agriculture et à la préservation des paysages.

- **Potentiel** : Maintien d'une identité rurale forte.
5. **Préservation des PIP, PVR et LVR**
 - **Explication** : Ces outils réglementaires permettent de protéger les paysages et les zones sensibles.
 - **Potentiel** : Garantir un développement harmonieux.

CONCLUSION

Les villages de la commune présentent une diversité paysagère importante. Certains sont fortement marqués par des périmètres d'intérêt paysager et des points de vue remarquables, tandis que d'autres sont plus artificialisés. Cette diversité impose une approche différenciée : préserver et valoriser les zones sensibles dans les villages à fort intérêt paysager, et renforcer la qualité visuelle et végétale dans les villages plus urbanisés. Globalement, la commune dispose d'un patrimoine paysager et culturel riche, qui constitue un atout majeur pour l'identité territoriale et le développement durable.

IV. LES BESOINS ET LES ENJEUX LIES AUX ACTIVITES HUMAINES - LE CADRE HABITE ET SA STRUCTURATION SELON LES PRINCIPES TYPE VILLE/VILLAGE A 10 MIN

IV.1 DIMENSION HABITAT-LOGEMENT

MÉTHODOLOGIE ET SOURCES

L'accès aux données relatives aux logements s'avère complexe, nécessitant l'utilisation de multiples sources. Les périodes de référence varient également en fonction des sources utilisées : certaines données offrent un état des lieux à la date du 1er janvier de l'année concernée (comme c'est le cas pour la plupart des sous-chapitres), tandis que d'autres couvrent l'ensemble de l'année civile, du 1er janvier au 31 décembre (notamment dans les sous-chapitres traitant des rénovations et des nouvelles constructions). Les données utilisées ainsi que les dates varient donc en fonction des sources de données et sont expliquées dans les textes et/ou sources relatifs aux cartes, tableaux et graphiques.

La documentation de ces questions pourra notamment s'appuyer sur la production d'informations telles que :

- *L'historique de la production de logements sur les 10 dernières années : nombre de logements autorisés par an par type de construction ;*
- *La caractérisation / cartographie du parc de logements existants sur la commune : nombre, typologie, âge des logements, part des logements publics... ;*
- *L'estimation des besoins en logements au regard de l'existant, des perspectives démographiques et de la pression foncière (nombre, types, tailles, localisation, logements publics...);*
- *La caractérisation / cartographie des densités de logements au sein de la commune ;*
- *La cartographie de l'évolution de la structure bâtie au cours du temps ;*
- *L'identification de la pression foncière et de la demande en logements sociaux.*

IV.1.1 QUELLES EST LA STRUCTURE DU BÂTI ET COMMENT A-T-ELLE ÉVOLUÉ ?

La densité résidentielle nette de **Chaumont-Gistoux** se caractérise de manière similaire à la plupart des communes du Brabant wallon : les cœurs historiques sont légèrement plus denses que le reste du territoire communal. Des densités plus fortes sont toutefois visibles à proximité immédiate, notamment à Wavre et Ottignies-Louvain-la-Neuve (OLLN).

La commune présente des tissus urbanisés résidentiels anciens. Néanmoins, la part des logements construits avant 1918 est assez faible, une tendance observée dans plusieurs communes de la province.

Les villages et anciens villages de Chaumont-Gistoux, sont restés très ruraux et relativement peu urbanisés jusqu'au milieu du 20^{ème}. Le développement des villages se faisait alors en fonction des paramètres physiques du territoire tels que la proximité d'un cours d'eau (Dion-Valmont, Bonlez), à l'écart des zones trop humides (pré Delcourt et lit du Train à Gistoux), une forte pente à respecter (comme à Chaumont avec l'îlot de l'église) ou encore le regroupement de volumes construits pour économiser les bonnes terres agricoles.

Dans la deuxième partie du 20^{ème} siècle, à partir des années 1960, les villages de Chaumont-Gistoux ont connu un essor résidentiel, à des degrés divers, essentiellement basé sur le lotissement. L'analyse de la trame parcellaire et du réseau viaire permet de mettre en avant les caractéristiques principales des structures urbaines des villages, qui sont intimement liées aux structures même des lotissements. A noter que le développement résidentiel s'est souvent traduit par de l'étalement urbain (au détriment d'une densification). De fait, celui-ci ne s'est pas toujours fait en lien avec les noyaux les plus anciens, ni dans le respect des contraintes naturelles (construction en zone inondable ou sur une ligne de crête), si bien qu'aujourd'hui plusieurs villages ont totalement perdu leur caractère villageois et éprouvent des difficultés à affirmer une centralité. **L'évolution relative du nombre de logements entre 2008 et 2023 à Chaumont-Gistoux se situe entre la moyenne wallonne et celle de sa province.** Le taux de nouvelles constructions y est très faible, témoignant d'une évolution assez maîtrisée. Le taux de logements rénovés est quant à lui proche de la moyenne du Brabant wallon, qui est de 0,57%.

On peut classer ce développement résidentiel en trois grands types en fonction de leur structure interne :

▪ Développement linéaire

Il s'agit du développement le plus simple qui consiste à étendre l'urbanisation le long d'une voirie de manière rectiligne. On retrouve ce type de développement un peu partout sur le territoire dans tous les villages. Le principal inconvénient de ce type de développement réside dans le fait qu'il est très consommateur d'espace, qu'il est coûteux économiquement pour les communes (coût des réseaux), qu'il participe à l'extension du phénomène de mitage (dispersion de l'habitat dans l'espace) et qu'à terme, il participe à la dégradation progressive des paysages.

▪ Développement en îlots ouverts

Il s'agit d'un îlot traversé par un réseau de voiries interne permettant la desserte et le transit des véhicules. L'avantage d'un développement en îlot ouvert se mesure en termes de mobilité, on peut ainsi se déplacer d'un point à l'autre du lotissement sans avoir à faire demi-tour. De manière caractéristique, les villages de Dion-Valmont et Gistoux ont développé une partie de leur territoire sur ce mode, en intégrant parfois de petits îlots fermés ou en impasse. En fonction des degrés d'ouverture ou de fermeture, on parle d'îlots semi-ouverts ou semi-fermés, ce qui permet d'introduire des nuances dans la composition urbaine.

▪ Développement en clos / en impasse

En termes de foncier, ce type de développement permet d'optimiser l'espace tout en garantissant la recherche d'espace privatif des habitants. L'inconvénient majeur des lotissements en clos ou impasse réside dans la mobilité puisqu'il est impossible de traverser l'îlot de part en part et qu'il est nécessaire de prendre la voie principale pour sortir. Ces lotissements, en fonction de leur taille, peuvent marquer une rupture dans le tissu urbain en raison de leur « imperméabilité » et poser des problèmes en ce sens qu'ils forment de véritables enclaves.

La part d'immeubles à appartements reste limitée, surtout comparée à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Wavre et Mont-Saint-Guibert. Les immeubles à appartements sont surtout présents à Gistoux et à Vieusart.

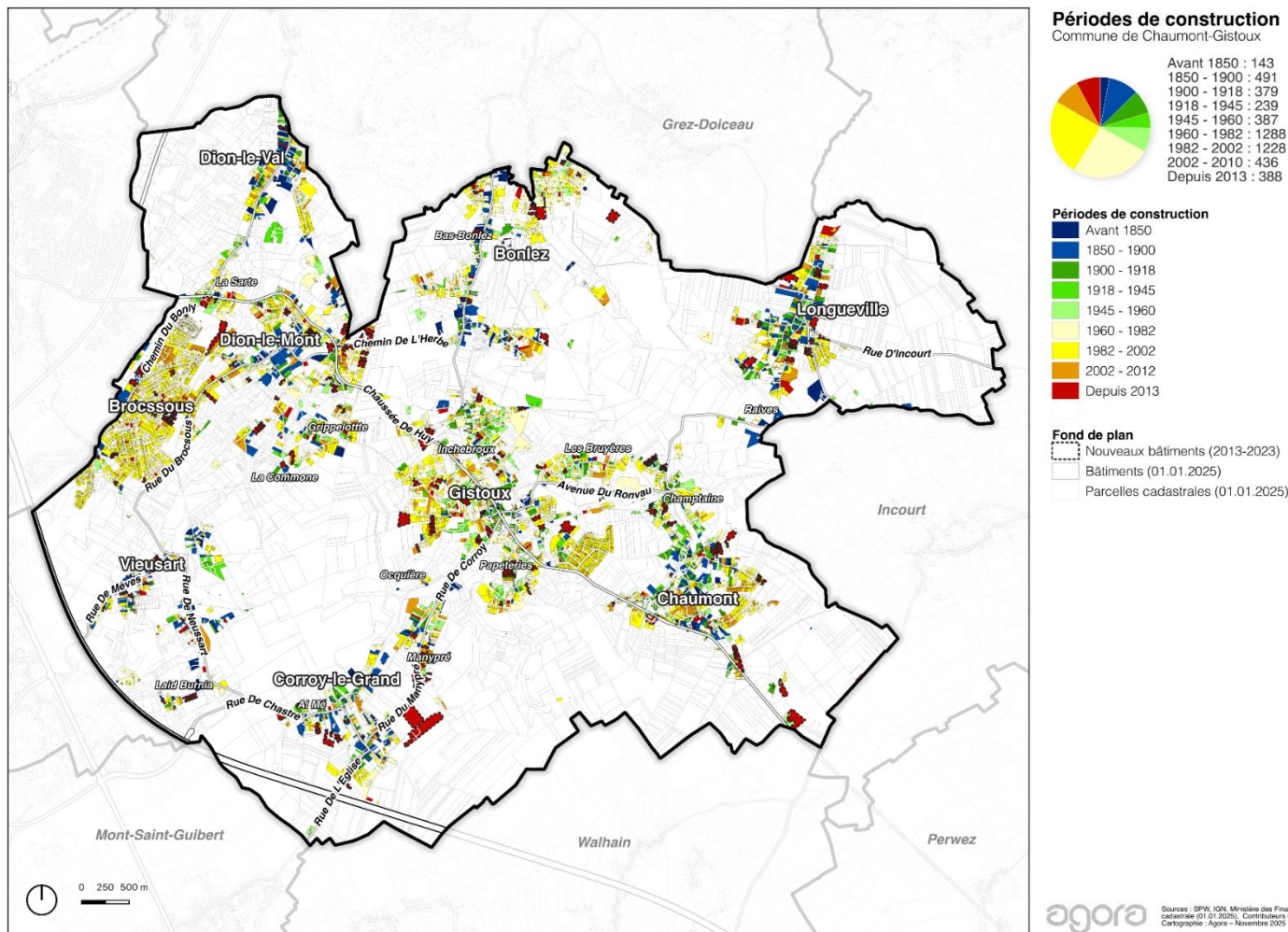
Les maisons individuelles représentent le type de logement le plus répandu dans la commune (89%). Ces maisons de type "ouvert" (4 façades) sont prédominantes, dépassant les observations des communes limitrophes, ainsi que les moyennes provinciales et régionales.

AGE DES LOGEMENTS

En comparaison avec la tendance globale en Brabant wallon, le parc immobilier résidentiel de Chaumont-Gistoux s'est construit au même rythme. En effet, 34 % des logements y ont été construits avant 1960 alors que la moyenne du Brabant wallon est de 35 %. Le parc immobilier résidentiel de Chaumont-Gistoux est par contre un peu plus récent que celui de Wallonie qui compte 56 % de logements construits avant 1960. Les logements plus anciens se retrouvent dans les anciens noyaux villageois.

En Wallonie et en Brabant wallon surtout, une phase d'urbanisation intense s'observe entre 1961 et 2000. Ce regain urbanistique post seconde guerre mondiale s'observe également à Chaumont-Gistoux sur cet intervalle de temps au cours duquel près de la moitié des logements ont été produits (47 %). Ceux-ci ont majoritairement été construits en périphérie des centres villageois.

Enfin, entre 2001 et 2023, l'urbanisation se poursuit à un rythme soutenu aussi bien à Chaumont-Gistoux qu'en Brabant wallon. Un cinquième du parc immobilier résidentiel communal a été produit au cours de cette période. Ces logements plus récents sont pour la plupart dispersés sur tout le territoire.



IV.1.2 ANALYSE DU PARC DES LOGEMENTS

LOGEMENTS PUBLICS

Au 1er janvier 2023, la commune de Chaumont-Gistoux compte 161 logements publics, ce qui représente 3,09 % du nombre total de logements sur la commune. Comme on peut le voir sur la carte de la page suivante, les logements publics sont concentrés quasi exclusivement dans les entités de Brocsous (128 unités) et Gistoux (22 unités).

En 2023, la part de ménages vivant dans un logement public SLSP s'élevé à 3,09 % à Chaumont-Gistoux. En comparaison, la moyenne est de 4,06 % en Brabant wallon et 5,93 % en Région wallonne.

L'ANALYSE DU PARC DES LOGEMENTS

Au premier janvier 2023, la commune de Chaumont-Gistoux compte 4.982 logements. Parmi ces logements, les maisons individuelles sont clairement majoritaires (89 %). Plus particulièrement, ce sont les maisons de type ouvert qui dominent à Chaumont-Gistoux. En effet, ce type d'habitat représente 70 % du parc résidentiel de la commune. C'est près du double que ce qui est observé à l'échelle du Brabant wallon (38,4 %) et plus du double de la moyenne wallonne (29,6 %). En comparaison des communes limitrophes, il s'agit également de la valeur la plus élevée. Ainsi, les parts de maisons de type demi-fermé (14,5%) et fermé (4,1%) enregistrées à Chaumont-Gistoux sont bien inférieures à ce qui s'observe en Brabant wallon et en Wallonie.

Par ailleurs, la part de buildings et d'immeubles à appartements (8,7 %) y est également bien moindre qu'en Brabant wallon (25 %) et qu'en Wallonie (18 %).

	Maisons de type fermé		Maisons de type demi-fermé		Maisons de type ouvert, fermes et chaâteaux		Buildings et immeubles à appartements		Maisons de commerce		Autres		Total
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	
Chaumont-Gistoux	204	4,1 %	721	14,5 %	3.516	70,6 %	435	8,7 %	37	0,7 %	69	1,4 %	4.982
Wavre	2.203	13,8 %	2.361	14,7 %	5.958	37,2 %	4.811	30,0 %	407	2,5 %	278	1,7 %	16.018
Ottignies-LLN*	2.293	10,2 %	2.814	12,5 %	3.435	15,2 %	13.852	61,3 %	78	0,3 %	107	0,5 %	22.579
Mont-Saint-Guilbert	308	8,4 %	708	19,4 %	1.423	38,9 %	1.048	28,7 %	37	1,0 %	132	3,6 %	3.656
Walhain	235	7,8 %	790	26,4 %	1.615	53,9 %	302	10,1 %	25	0,8 %	28	0,9 %	2.995
Incourt	237	10,1 %	736	31,5 %	1.162	49,7 %	108	4,6 %	18	0,8 %	79	3,4 %	2.340
Grez-Doiceau	424	7,2 %	1.509	25,6 %	3.217	54,5 %	597	10,1 %	71	1,2 %	88	1,5 %	5.906
Brabant wallon	27.311	14,6 %	36.608	19,6 %	71.770	38,4 %	46.486	24,9 %	2.843	1,5 %	2.038	1,1 %	187.056
Wallonie	457.729	25,7 %	390.043	21,9 %	527.075	29,6 %	320.507	18,0 %	46.220	2,6 %	40.369	2,3 %	1.781.943

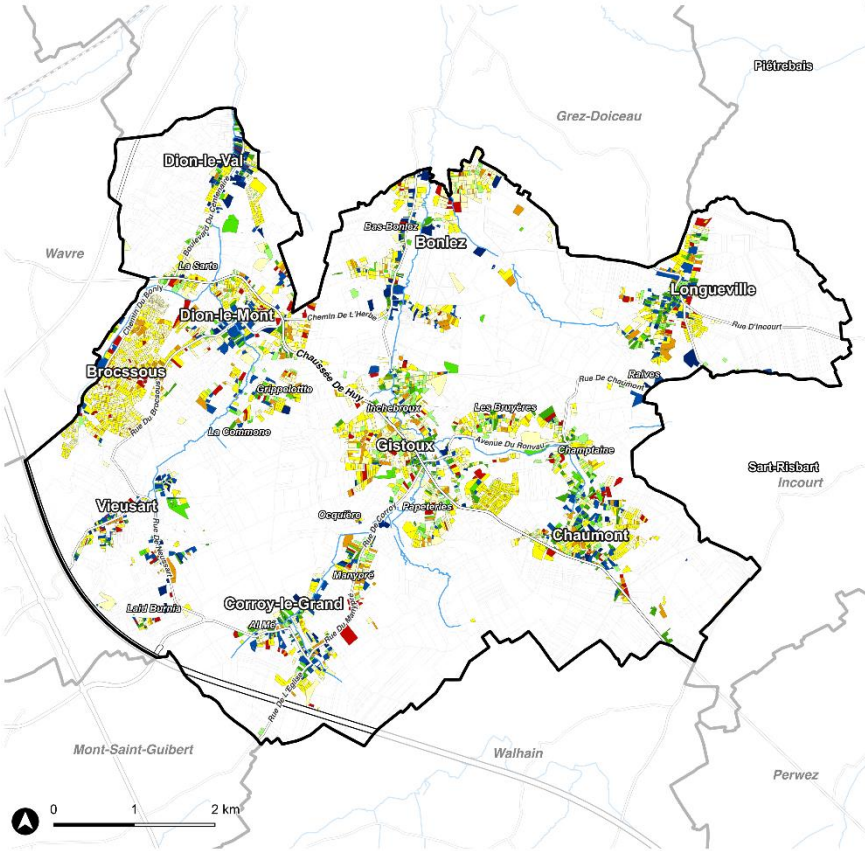
Tableau 15 – Nombre et part de logements par type de bâtiments à Chaumont-Gistoux, dans les communes limitrophes, dans le pôle le plus proche*, en Brabant wallon et en Wallonie au 1^{er} janvier 2023. Source : Walstat 2023.

L'analyse à l'échelle communale repose sur quatre cartes thématiques :

- **La période de construction** : elle illustre la chronologie du développement bâti et met en évidence les phases d'urbanisation. Sur cette carte, nous avons également identifié l'évolution de l'artificialisation du sol depuis l'entrée en vigueur du **SDC en 2015**.
- **La typologie d'implantation** : elle décrit la manière dont les bâtiments s'insèrent dans la parcelle (implantation isolée ou groupée par deux ou en tissu continu, soit 2,3 ou 4 façades).
- **La densité de logement** : elle indique la concentration des habitations, afin d'évaluer la pression foncière et la structure du tissu résidentiel.
- **Le nombre des logements/parcelle**

Nous renvoyons le lecteur vers le rapport 1.2 pour l'analyse de l'évolution et des densités par village.

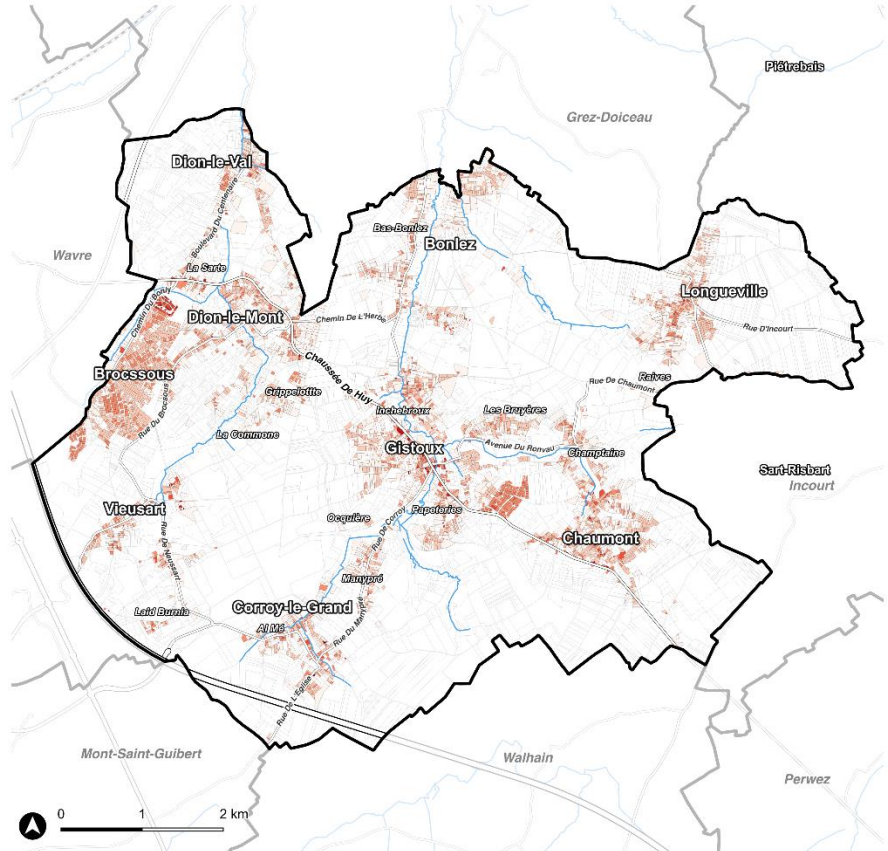
Périodes de construction
Chaumont-Gistoux



- Périodes de construction**
- Avant 1850
 - 1850 - 1900
 - 1900 - 1918
 - 1918 - 1945
 - 1945 - 1960
 - 1960 - 1985
 - 1985 - 2005
 - 2005 - 2015
 - Depuis 2015
 - Parcelles non-bâties

Sources : SPW, IGN, Ministère des Finances - Matrice cadastrale (01.01.2025), Contributeurs Openstreetmap, Cartographie : Agora - Mars 2026

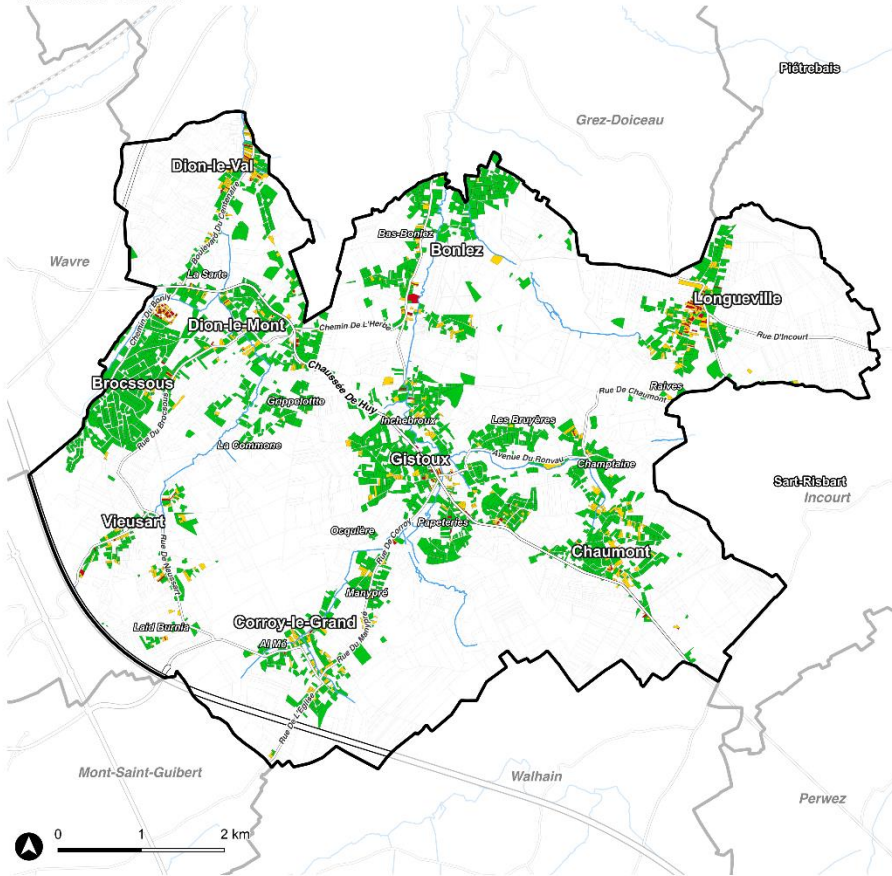
Densité de logements
Chaumont-Gistoux



- Densité de logements (log./ha)**
- Moins de 5
 - 5 à 10
 - 10 à 25
 - 25 à 50
 - 50 à 100
 - 100 et plus
 - Parcelles sans logement

Sources : SPW, IGN, Ministère des Finances - Matrice cadastrale (01.01.2025), Contributeurs Openstreetmap, Cartographie : Agora - Mars 2026

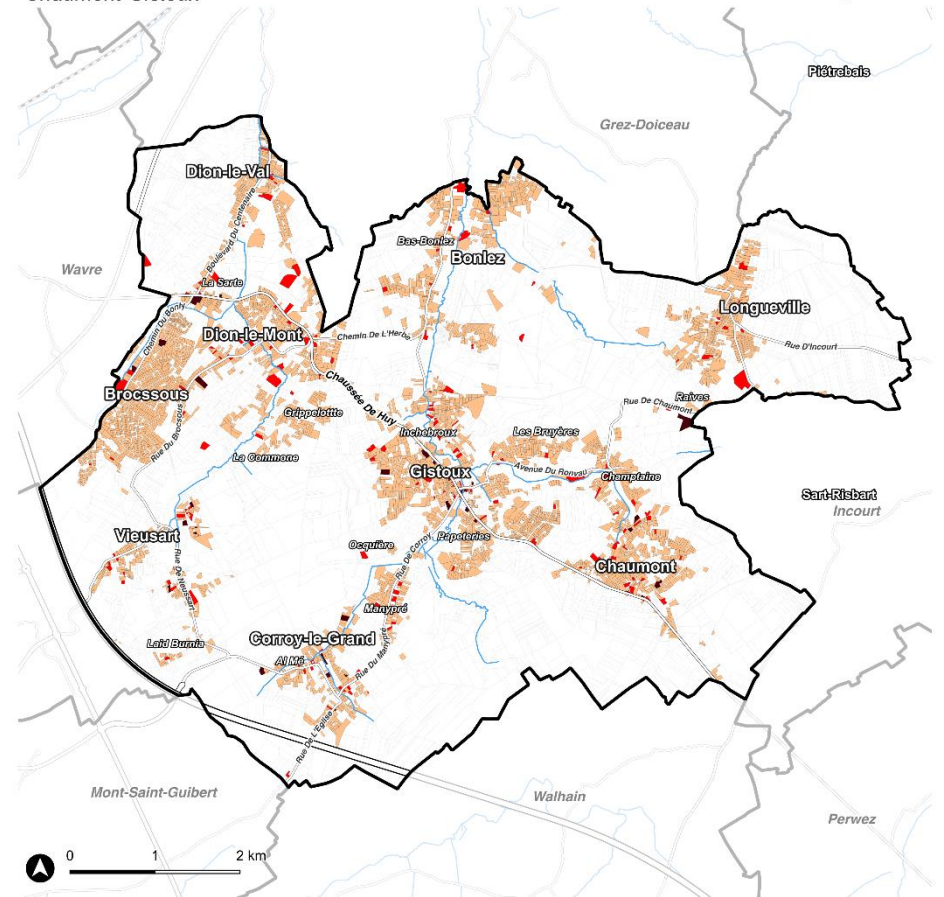
Typologie des bâtiments
Chaumont-Gistoux



- Typologie des bâtiments**
- 2 façades
 - 3 façades
 - 4 façades
 - Parcelles non-bâties

Sources : SPW, IGN, Ministère des Finances - Matrice cadastrale (01.01.2025), Contributeurs Openstreetmap, Cartographie : Agora – Mars 2026

Nombre de logements
Chaumont-Gistoux



- Nombre de logements par parcelle**
- 1 logement
 - 2 à 5 logements
 - Plus de 5 logements
 - Parcelles sans logement

Sources : SPW, IGN, Ministère des Finances - Matrice cadastrale (01.01.2025), Contributeurs Openstreetmap, Cartographie : Agora – Mars 2026

La carte des **périodes de construction** montre une structuration historique du bâti autour des **noyaux villageois anciens** (avant 1900), notamment à Gistoux, Chaumont, Dion-le-Mont, Dion-le-Val et Longueville. Ces centres se distinguent par une continuité bâtie relativement ancienne, souvent héritée d'un développement linéaire le long des voiries historiques.

À partir de la seconde moitié du XX^e siècle, et plus particulièrement entre **1960 et 1985**, l'urbanisation s'étend largement en périphérie de ces noyaux sous forme de **lotissements résidentiels diffus**, principalement composés d'habitat unifamilial. Cette phase représente une part importante du tissu bâti actuel et explique la dispersion marquée observée à l'échelle communale.

Les développements plus récents (**après 2015**) restent quantitativement limités et spatialement dispersés, sans modification structurelle du modèle d'urbanisation dominant.

La carte de la **densité de logements (logements par hectare)** confirme le caractère **peu dense** de l'urbanisation. La très grande majorité des parcelles bâties se situent dans des classes de densité **inférieures à 10 log/ha**, y compris au sein de nombreux villages.

Les densités plus élevées (supérieures à 25 logements/ha) sont :

- **localisées ponctuellement**, principalement dans les centres de villages ;
- associées à des ensembles plus anciens ou à de rares opérations de logements collectifs.

Cette structure traduit un modèle résidentiel dominé par l'habitat individuel, avec une faible intensité d'occupation du sol, y compris dans les centralités, ce qui limite la capacité d'accueil globale de la commune. La dynamique récente (depuis 2015) montre un ralentissement **des extensions** et une tendance à la **densification ponctuelle** dans les interstices des quartiers existants, plutôt qu'à la création de nouveaux lotissements.

La carte de la **typologie des bâtiments** met clairement en évidence la dominance des constructions à **quatre façades** sur l'ensemble du territoire communal. Ce type morphologique, largement majoritaire dans tous les villages, est particulièrement présent dans les extensions résidentielles développées à partir de la seconde moitié du XX^e siècle. Il confirme le caractère fortement pavillonnaire du tissu bâti de Chaumont-Gistoux et son inscription dans un modèle d'habitat individuel peu dense, fortement consommateur d'espace.

Les bâtiments à **deux ou trois façades** apparaissent principalement **dans les cœurs de villages anciens** (Gistoux, Chaumont, Dion-le-Mont, Longueville), souvent alignés le long des voiries historiques. Ces formes bâties correspondent aux noyaux les plus anciens et aux secteurs où la continuité urbaine est la plus marquée. Leur présence, bien que localement significative, reste toutefois limitée dans l'ensemble du tissu communal.

La carte du **nombre de logements par parcelle** confirme cette lecture. La quasi-totalité des parcelles bâties ne comportent **qu'un seul logement**, quel que soit le village concerné. Les parcelles accueillant **2 à 5 logements** restent marginales et sont principalement localisées :

- dans les centres anciens ;
- le long de certains axes structurants.

Les parcelles comportant **plus de 5 logements** sont très rares et correspondent à des situations très ciblées (petits immeubles, équipements spécifiques), sans effet structurant à l'échelle communale.

Cette organisation parcellaire reflète un urbanisme peu diversifié sur le plan typologique et limite mécaniquement les possibilités de densification douce ou progressive.

La lecture croisée des 4 cartes met en évidence une **forte cohérence** entre :

- des **périodes de construction majoritairement anciennes ou liées aux vagues de périurbanisation** du XX^e siècle ;
- des **densités faibles à très faibles** ;
- une **domination écrasante du logement unifamilial par parcelle**.

Ce modèle explique en grande partie :

- la **faible croissance démographique récente** ;
- la **rareté de l'offre résidentielle diversifiée** ;
- la pression foncière observée sur les terrains disponibles ;
- et le **vieillesse marqué de la population**, les jeunes ménages rencontrant des difficultés à trouver des logements adaptés et accessibles.

IV.1.3 QUELS SONT LES PRINCIPAUX CONSTATS ISSUS DE L'ANALYSE ET COMMENT SE TRADUISENT-ILS EN BESOINS, ENJEUX ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION ?

CONSTAT

Les villages de **Chaumont-Gistoux** présentent une morphologie **traditionnelle linéaire**, organisée autour des axes historiques, avec des noyaux anciens composés de **fermes en L ou en U** et de **maisons rurales**.

Depuis les années 1965, l'urbanisation s'est accélérée par l'implantation de **lotissements pavillonnaires**, souvent en retrait par rapport à la voirie, introduisant une typologie résidentielle plus homogène mais moins intégrée au tissu ancien. La dynamique récente (depuis 2015) montre un ralentissement **des extensions** et une tendance à la **densification ponctuelle** dans les interstices des quartiers existants, plutôt qu'à la création de nouveaux lotissements.

- **Structure mixte** : coexistence d'un bâti ancien et de lotissements récents, avec une fragmentation croissante du tissu.
- **Urbanisation forte dans les zones proches des axes principaux**, et présence de **réserves foncières importantes** en périphérie.
- **Densité moyenne faible** (6,3 logements/ha), traduisant un potentiel théorique élevé si les réserves étaient urbanisées.
- **Tendance actuelle** : ralentissement des nouvelles constructions, orientation vers la densification interne.

PERSPECTIVES

- **Risque d'étalement urbain** si les réserves excentrées sont urbanisées.
- **Opportunité de densification raisonnée** dans les noyaux existants pour répondre aux besoins sans dénaturer le paysage.

ENJEUX

- **Préserver l'identité semi-rurale** face à la pression résidentielle.
- **Assurer la cohérence morphologique** entre bâti ancien et extensions.
- **Répondre aux besoins en logements** sans compromettre les objectifs du SDT ni la qualité paysagère.

- **Maîtriser la consommation foncière** pour respecter les orientations régionales (objectif zéro artificialisation nette à terme).

BESOINS

- **Logements adaptés** (petits logements, habitat intergénérationnel) pour répondre à la demande locale.

IV.2 DIMENSION SOCIALE

IV.2.1 DANS QUELLE MESURE LES CARACTÉRISTIQUES SOCIO-ÉCONOMIQUES (REVENU, STRUCTURE DE L'EMPLOI, CHÔMAGE, NIVEAU D'INSTRUCTION) INFLUENT-ELLES LES DYNAMIQUES TERRITORIALES ET LE BIEN-ÊTRE ?

REVENUS

Le **revenu moyen** imposable par déclaration est le quotient du revenu total net imposable et du nombre total de déclarations. L'année de référence est l'année qui suit l'année calendrier au cours de laquelle les revenus ont été perçus (année des revenus).

Le **revenu médian** est le revenu total imposable correspondant à la déclaration située au milieu de la série, lorsque les déclarations sont classées par ordre croissant de revenus. Le revenu total net imposable se compose de tous les revenus professionnels nets, revenus immobiliers nets, revenus mobiliers nets et revenus divers nets.

En 2022, à Chaumont-Gistoux, le revenu moyen par habitant est de 28.982 euros ; il est supérieur au revenu moyen brabançon (24.873) et au revenu wallon (20.574) et se classe même au 2^{ème} rang des revenus les plus élevés de la province. Ses revenus médian et moyen par déclaration sont également nettement supérieurs aux moyennes wallonnes.

L'**indice de richesse** est un indicateur calculé par le SPF Economie pour comparer le revenu moyen par habitant d'un territoire - ici des communes, la province et la région - avec le revenu moyen national par habitant.

L'indice de richesse de la Belgique est de 100. En 2022, l'indice de richesse de la commune de Chaumont-Gistoux (133,12) est nettement supérieur à celui de la Wallonie. Il est supérieur à 100, ce qui signifie que le revenu moyen par habitant de la commune est supérieur au revenu moyen par habitant en Belgique (21.772 € en 2022) ; il est environ 33 % plus riche que la moyenne nationale, ce qui fait de Chaumont-Gistoux une commune particulièrement aisée.

Chaumont-Gistoux se distingue donc comme une commune prospère de la Wallonie.

Le **revenu d'intégration sociale (RIS)** est un revenu minimum attribué par le CPAS aux personnes qui ne disposent pas de ressources suffisantes et ne peuvent y prétendre et qui ne sont pas en mesure de se les procurer, soit par leur effort personnel, soit par d'autres moyens.

La part de la population de Chaumont-Gistoux connaissant une situation de précarité financière est très inférieure aux moyennes provinciale et régionale. En effet, la part de bénéficiaires du RIS (1,4 %) est en-dessous de la moyenne du Brabant wallon (1,54 %) et largement inférieure à la moyenne wallonne (3,41 %), ce qui indique une très faible précarité de la population active.

Un **bénéficiaire de l'intervention majorée (BIM)** est une personne qui bénéficie d'un remboursement plus élevé pour ses soins de santé, principalement en raison d'une situation de précarité. En plus de la réduction des frais de soins de santé, les bénéficiaires de l'intervention majorée peuvent prétendre à d'autres avantages, notamment des réductions dans les transports en commun et des tarifs sociaux pour l'énergie.

Chaumont-Gistoux présente une part de bénéficiaires d'intervention majorée (7,75 %) très inférieure à la moyenne wallonne (21,35 %).

Chaumont-Gistoux se distingue donc comme une commune socialement stable, avec très peu de bénéficiaires d'aides sociales, signe d'un bon niveau de vie, et une population peu touchée par la précarité, comparé à l'échelle de la Wallonie.

STRUCTURE DE L'EMPLOI

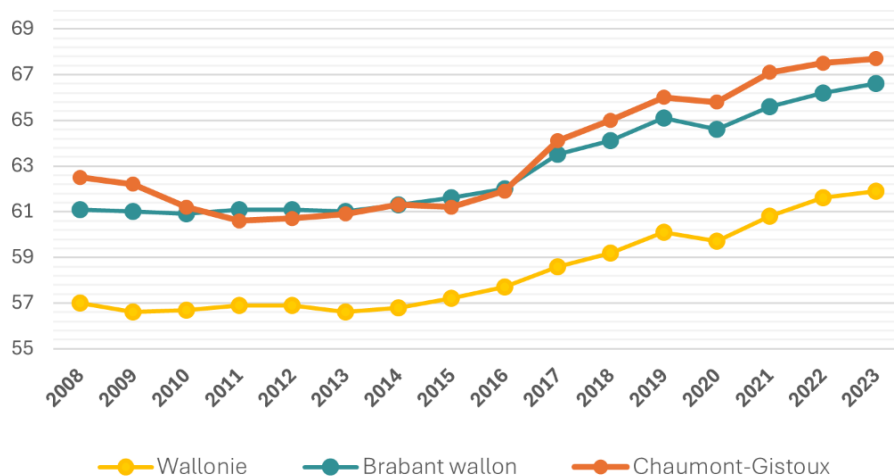
Le **taux d'emploi** rapporte le nombre de personnes qui ont effectivement un emploi (population active occupée) à la population de 15 à 64 ans, en moyenne annuelle. Il donne une idée de la participation effective à l'emploi d'une population qui pourrait potentiellement travailler.

Le taux d'emploi de Chaumont-Gistoux, en 2023, est de 67,7 %. Cela signifie que plus de 6 adultes sur 10 en âge de travailler ont un emploi déclaré. Cette valeur est supérieure à la moyenne wallonne (61,9 %).

Le **taux d'activité** exprime le rapport à la population d'âge actif (15 à 64 ans) des personnes qui se présentent effectivement sur le marché du travail, qu'elles soient occupées ou chômeuses. Le taux d'activité, en 2023, au sein de la commune de Chaumont-Gistoux est de 73,7 % (supérieur aux moyennes régionale (71,2 %) et provinciale (73,2 %)).

Le **ratio d'emploi intérieur** rapporte l'emploi intérieur (emploi au lieu de travail) à la population de 15 à 64 ans, en moyenne annuelle. Il donne une indication sur les emplois offerts à la population en âge de travailler de l'entité observée. En 2022, la commune de Chaumont-Gistoux bénéficie d'un ratio d'emploi intérieur de 45,3 % (valeur inférieure aux moyennes provinciale et régionale). Ce faible ratio suggère que Grez-Doiceau joue avant tout un rôle de commune résidentielle, avec une offre d'emploi locale limitée.

Entre 2008 et 2023, Chaumont-Gistoux a connu une progression constante de **son taux d'emploi administratif**, toujours au-dessus des moyennes du Brabant wallon et particulièrement de la Wallonie.



En 2021, le **nombre d'emplois total** (emplois salariés + emplois indépendants à titre principal hors actifs pensionnés) est de 3.416 sur la commune de Chaumont-Gistoux. La commune compte 1.409 salariés (dont 1.026 dans le secteur privé et 383 dans le public), 1.958 indépendants et 49 aidants. Chaumont-Gistoux se distingue avec une part d'indépendants particulièrement importante (57,3 %) et nettement plus élevée que les moyennes du Brabant wallon (26,67 %) et de la Wallonie (21,1 %), ce qui reflète une dynamique entrepreneuriale locale importante. Il s'agit d'ailleurs du deuxième taux le plus élevé d'indépendants en Brabant wallon (derrière Villers-la-Ville). A contrario, Chaumont-Gistoux présente une part de salariés plus faible, que ce soit dans le secteur privé (30,04 %) ou dans le secteur public (11,22 %), comparé au Brabant wallon (50,25 % et 22,26 %) et à la Wallonie (51,3 % et 26,3 %). La part des aidants y est légèrement supérieure (1,43 %) mais cela reste marginal.

L'emploi à Chaumont-Gistoux se distingue donc par une très forte présence d'indépendants, traduisant probablement une culture entrepreneuriale affirmée.

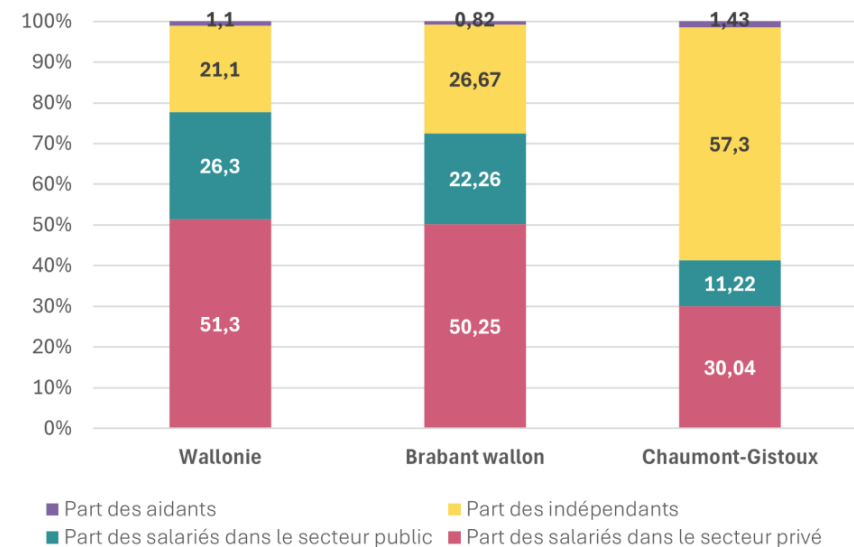


Figure 37: Part des emplois salariés, indépendants et aidants pour la commune

En 2022, l'**emploi salarié** à Chaumont-Gistoux se concentre principalement dans trois secteurs d'activité :

- Le secteur de l'administration, défense et enseignement, santé et action sociale arrive en tête, représentant 31,6 % des emplois salariés, bien que la part globale du secteur public y reste inférieure à la moyenne wallonne (cf. supra) ;
- Le secteur du commerce, des transports et HoReCa occupe également une place non négligeable avec 24,9 % ;
- Le secteur des services spécialisés et administratifs représente quant à lui 20,4 %.

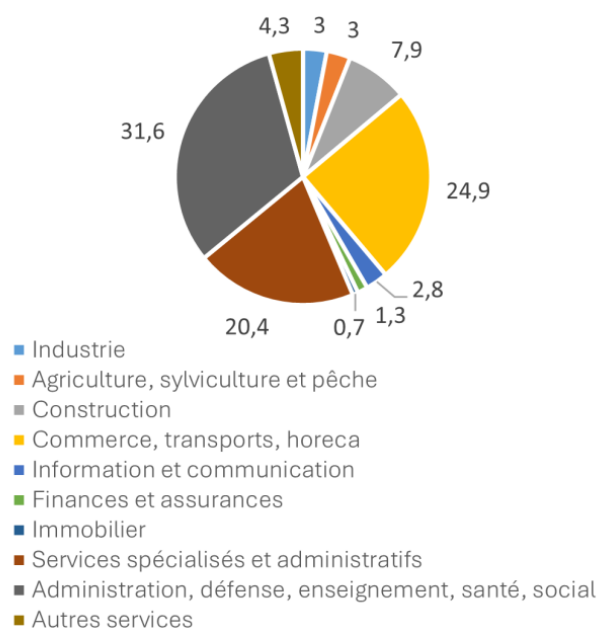
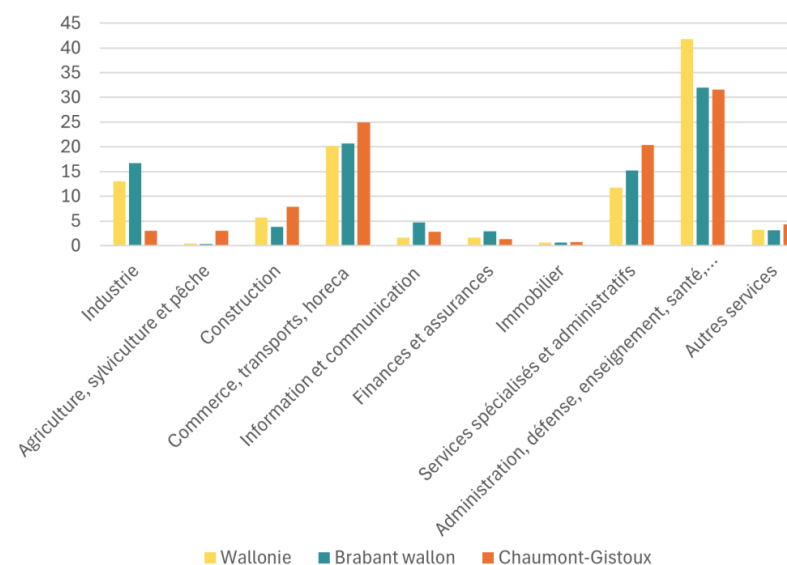


Figure 38: Répartition des postes de travail salariés selon le secteur d'activité 2023

La structure de l'emploi salarié à Chaumont-Gistoux se distingue de celle observée à l'échelle du Brabant wallon et de la Wallonie. Plusieurs écarts méritent d'être soulignés :

- Une forte présence du secteur du commerce, des transports et HoReCa : ce secteur pèse fortement dans l'emploi salarié, avec une proportion supérieure à celle observée ailleurs (24,9 %, vs 20,2 % en Wallonie et 20,7 % en Brabant wallon) ;

- Une forte présence du secteur des services spécialisés et administratifs avec une proportion supérieure (20,4% vs 15,2% en Brabant wallon et 11,8% en Wallonie) ;
- Une sur-représentation du secteur de l'agriculture, sylviculture et pêche (3% vs 0,4% en Wallonie et 0,3% en Brabant wallon) ;
- Une nette sous-représentation du secteur de l'industrie, nettement moins présent à Chaumont-Gistoux (3%) que dans le Brabant wallon (16,7%) et en Wallonie (13%).



Concernant l'**emploi indépendant**, une catégorie est majoritairement représentée à Chaumont-Gistoux : celle des professions libérales (48 %). Les autres secteurs d'activité se classent comme suit : commerce et des services (30,2 %), l'industrie et l'artisanat (14,2 %) et l'agriculture et la pêche (6,9 %).

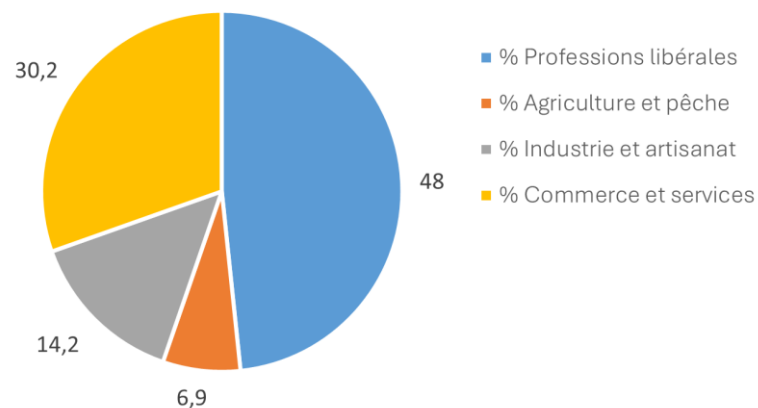


Figure 39: Comparaison des postes de travail salarié selon le secteur d'activité entre la commune de Chaumont-Gistoux, le Brabant wallon et la Wallonie en 2022 - Source : IWEPS

À Chaumont-Gistoux, les professions libérales représentent 48 % de l'emploi indépendant, soit une part similaire à celle du Brabant wallon (45 %). Le commerce et les services occupent une place équilibrée comparé aux autres entités, alors que le secteur de l'industrie et l'artisanat y sont sous-représentés.

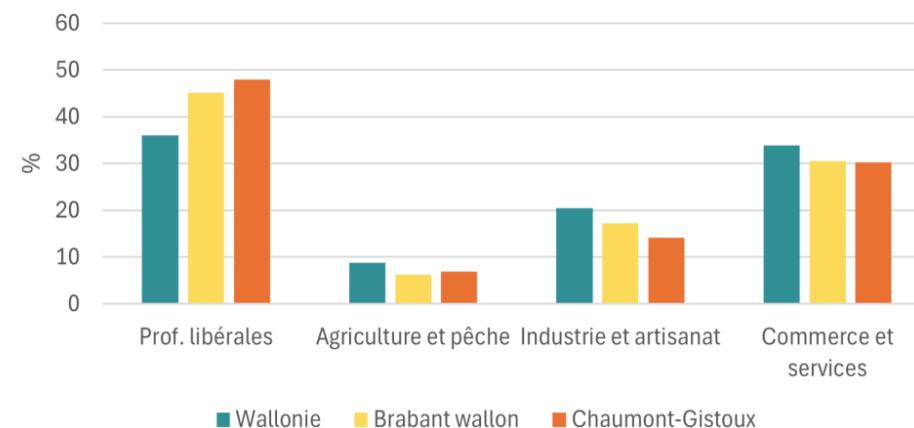


Figure 40: Comparaison des emplois indépendants par secteur d'activité avec la Wallonie

TAUX DE CHÔMAGE

Le **taux de chômage administratif** rend compte de la proportion des personnes qui, dans la population active, sont sans emploi, à la recherche d'un emploi et disponibles pour occuper un emploi. Il mesure le déséquilibre entre l'offre et la demande de travail.

À Chaumont-Gistoux, le taux de chômage s'élève à 8,2 % (parmi lesquels 3,3 % correspondent à un chômage de très longue durée), en 2023.

Chaumont-Gistoux se caractérise par un taux de chômage structurellement bas, nettement inférieur à la moyenne régionale, et en-dessous de la barre des 10 %. Cette tendance témoigne d'un tissu économique local relativement dynamique et d'un bon niveau d'employabilité de la population active.

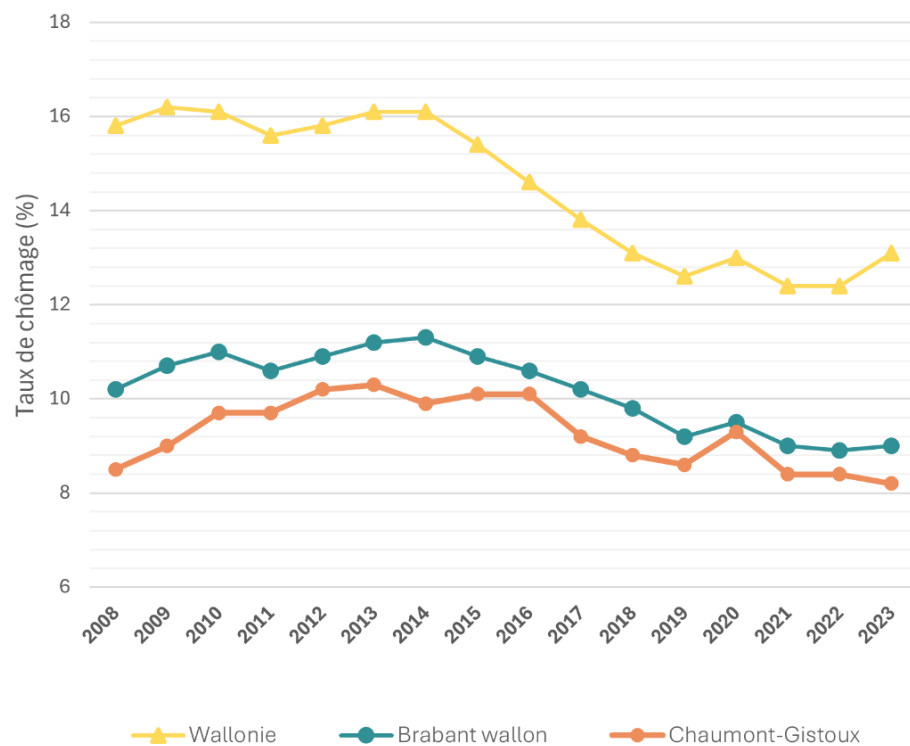


Figure 41: Evolution du taux de chômage administratif entre 2008 et 2023 à Chaumont-Gistoux, en Brabant wallon et en Wallonie- Source : IWEPs

NIVEAU D'INSTRUCTION

À Chaumont-Gistoux, le niveau d'instruction est particulièrement élevé comparé à la Wallonie. En effet, 55,9 % des habitants ont un diplôme de l'enseignement supérieur, ce qui est particulièrement élevé et nettement au-dessus de la moyenne wallonne (31,9 %). Seuls 3,3 % des habitants de Chaumont-Gistoux n'ont pas de diplôme ou seulement un diplôme de primaire (ce qui représente le taux le plus bas de tout le Brabant wallon), contre 8,9 % en Wallonie, ce qui indique une très bonne réussite scolaire et un accès plus large aux études.

ACCÈS AUX DROITS FONDAMENTAUX

L'indicateur synthétique d'accès aux droits fondamentaux (ISADF) est élaboré par l'IWEPs dans le cadre de la réforme du Plan de cohésion sociale. Il rend compte de l'accès effectif de la population de chaque commune aux droits fondamentaux.

Le développement de l'ISADF se déroule en cinq étapes :

Étape 1 : La sélection des indicateurs : Cette étape consiste à sélectionner un ensemble d'indicateurs pertinents pour chacun des 13 droits fondamentaux pris en considération dans la construction de l'ISADF. Plusieurs centaines d'indicateurs ont été rassemblés ou construits, issus de l'analyse des réponses à l'enquête ISADF 2024 sur les droits fondamentaux et les conditions de vie ou issus de ressources administratives. Parmi ces indicateurs, une sélection a été opérée pour n'en retenir que les plus significatifs sur le plan statistique. Au final, 148 indicateurs ont été retenus, structurés selon les 13 droits fondamentaux et finalement agrégés en un seul indicateur synthétique et global.

Étape 2 : La normalisation des indicateurs : L'uniformisation de ces 148 indicateurs est opérée par une normalisation de type Min-Max qui redistribue les valeurs de chaque indicateur dans un intervalle allant de 0 à 1 de telle sorte qu'ils puissent être directement comparables.

Étape 3 : La conversion des facteurs négatifs en facteurs positifs : Les indicateurs inversement proportionnels à l'accès effectif aux droits fondamentaux (un indicateur élevé rend compte d'une situation défavorable en termes d'accès aux droits) sont transformés par leur complément à 1.

Étape 4 : L'agrégation des indicateurs pour chaque droit : Une fois tous les indicateurs normalisés entre 0 et 1, une moyenne non-pondérée de ces derniers est mise en œuvre au sein de chaque droit fondamental. En prévision d'une agrégation ultérieure des droits, et pour maintenir une structure identique de 0 à 1, une deuxième transformation par normalisation Min-Max est nécessaire.

Étape 5 : L'agrégation des synthèses par droit (moyenne renormalisée) : L'agrégation est effectuée par la moyenne des 13 indicateurs normalisés de chaque droit. Le résultat est à nouveau retransformé par normalisation Min-Max pour fournir un indicateur synthétique final compris entre 0 et 1 et facilement interprétable (0,72 signifie 72% de la valeur maximale).

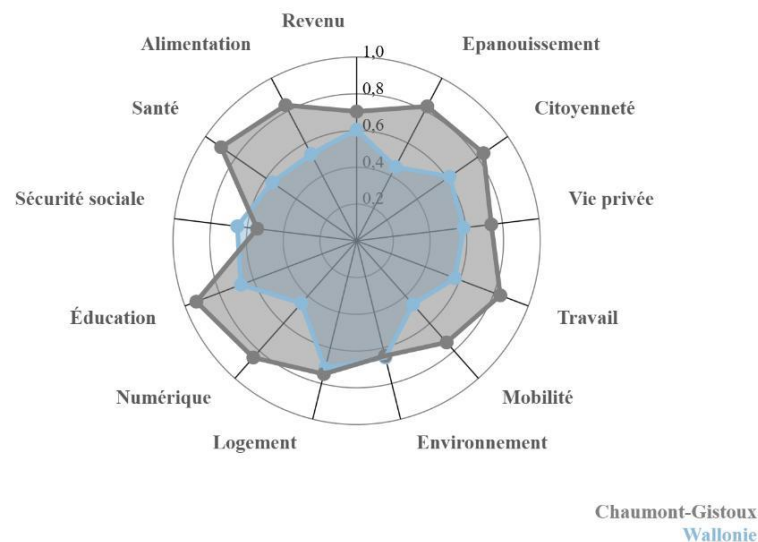


Figure 42: Indicateur synthétique d'accès aux droits fondamentaux (ISADF) en 2025

L'indice synthétique d'accès aux droits fondamentaux en 2025 pour Chaumont-Gistoux est de 0,886 ; il est nettement supérieur à celui de la Wallonie qui s'élève à 0,603.

L'ISADF pour Chaumont-Gistoux met en évidence de très bons indicateurs (alimentation, citoyenneté, épanouissement et travail) et particulièrement trois excellents indicateurs : ceux de l'éducation (0,934), de la santé (0,897) et du numérique (0,849). Seulement 2 indicateurs sont en-dessous des moyennes régionales : ceux concernant la sécurité sociale (0,546 vs 0,655) et l'environnement (0,645 vs 0,654).

En mettant en perspective cet indice au niveau régional, il ressort que tout le Brabant wallon a un indicateur d'accès aux droits fondamentaux assez élevé en 2025.

CONDITIONS DU BIEN-ÊTRE

L'indice des conditions de bien-être (ICBE) est un indice synthétique qui propose une première étape vers une mesure du bien-être en Wallonie, partant d'une identification concertée de ses composantes dans le cadre d'une vaste consultation citoyenne et d'une vision raisonnée du bien-être.

Radar des familles ICBE

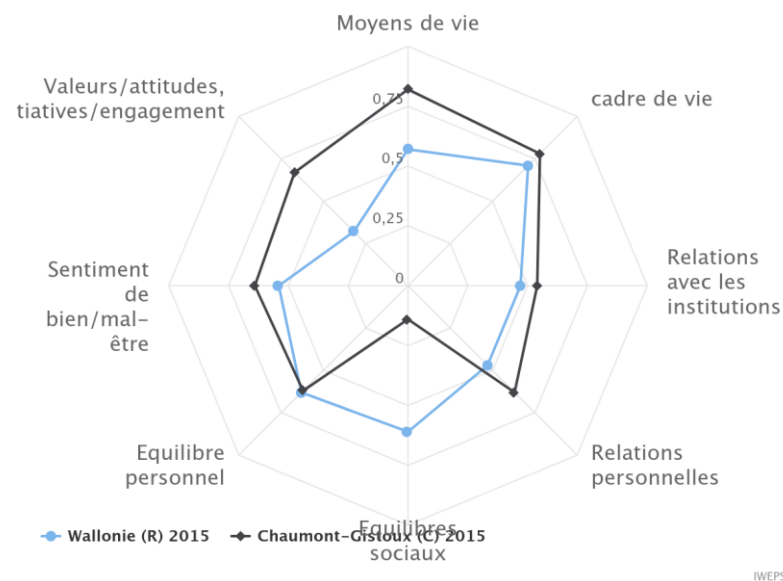


Figure 43: Indicateur synthétique des conditions du bien-être (ICBE) en 2015

L'ICBE est le résultat d'une moyenne simple de 60 indicateurs clés déclinés par commune, standardisés et classés en 8 familles : moyens de vie, cadre de vie, relations avec les institutions, relations personnelles, relations familiales, équilibres sociaux, équilibres personnels, sentiment de bien-être/mal-être et engagement dans la société.

L'indice synthétique des conditions du bien-être pour la commune de Chaumont-Gistoux en 2015 (année plus récente disponible) est de 0,60 contre 0,55 pour la Wallonie, donc équivalent. Six données sont meilleures pour la Commune que pour la Wallonie (moyens de vie, relations personnelles, sentiment de bien/mal-être, valeurs/attitudes relations avec les

institutions, cadre de vie). A contrario, deux données sont moins bonnes (équilibres sociaux et équilibre personnel).

Rappelons que cet indice est construit sur une identification concertée de ses composantes dans le cadre d'une vaste consultation citoyenne et d'une vision raisonnée du bien-être.

IV.2.2 QUELS SONT LES PRINCIPAUX CONSTATS ISSUS DE L'ANALYSE ET COMMENT SE TRADUISENT-ILS EN ENJEUX ET OPPORTUNITÉS ?

CONSTATS

- *Chaumont-Gistoux est située dans une province dynamique et présente des indicateurs socio-économiques très positifs.*
- *La commune se distingue par un niveau de prospérité élevé : revenus supérieurs à la moyenne wallonne et indice de richesse notable.*
- *Faible proportion de bénéficiaires d'aides sociales, traduisant un niveau de vie globalement élevé et une faible précarité.*
- *Structure de l'emploi solide :*
 - *Taux d'emploi administratif : 67,7 %*
 - *Taux d'activité : 73,7 % (supérieur aux moyennes régionale et provinciale)*
 - *Ratio d'emploi intérieur : 45,3 % (inférieur à la moyenne régionale).*
- *Forte proportion d'indépendants (57,3 %) ; salariés concentrés dans :*
 - *Administration, enseignement, santé et social (31,6 %)*
 - *Commerce, transport, HoReCa (24,9 %)*
 - *Services spécialisés et administratifs (20,4 %).*
- *Niveau d'instruction élevé : 55,9 % des 25-64 ans diplômés du supérieur (contre 31,9 % en Wallonie).*
- *Très bons indicateurs d'accès aux droits fondamentaux (alimentation, citoyenneté, numérique, épanouissement, travail).*
- *Bien-être global comparable à la moyenne wallonne.*

- **Maintenir la dynamique socio-économique et la qualité de vie** dans un contexte régional compétitif.
- **Consolider l'emploi local pour réduire la dépendance aux pôles extérieurs** (ratio d'emploi intérieur faible).
- **Préserver l'attractivité pour les indépendants** et soutenir la diversification des activités économiques.
- **Anticiper les besoins en services publics et infrastructures** liés à une population instruite et aisée.
- **Renforcer les indicateurs de bien-être** pour dépasser la moyenne wallonne et éviter les disparités internes.

OPPORTUNITES

- **Développer des politiques favorisant l'emploi local et l'entrepreneuriat** (espaces de coworking, soutien aux PME).
- **Valoriser le haut niveau d'instruction** pour attirer des activités innovantes et des services à forte valeur ajoutée.
- **Mettre en place des actions pour améliorer le bien-être** (mobilité douce, espaces verts, services culturels).
- **Consolider l'accès aux droits fondamentaux** en intégrant le numérique et la participation citoyenne dans les projets communaux.
- **Positionner la commune comme un territoire pilote en matière de qualité de vie et d'économie durable.**

ENJEUX

IV.3 DIMENSION SERVICES ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS

MÉTHODOLOGIE ET SOURCES

La documentation de ces questions pourra notamment s'appuyer sur la production d'informations telles que la cartographie d'équipements et la caractérisation de l'accessibilité de ces équipements :

- *les écoles fondamentales,*
- *les écoles secondaires,*
- *les écoles supérieures, universités,*
- *les bureaux de Poste,*
- *l'administration communale / CPAS,*
- *les services d'accueil de la petite enfance,*
- *les services d'accueil des aînés,*
- *les soins de santé (maisons médicales, aspects psychosociaux, santé mentale, hôpitaux, pharmacies),*
- *les bibliothèques,*
- *les distributeurs de billets,*
- *les équipements collectifs (équipements sportifs, équipements culturels, équipements de loisirs) ;*
- *le relevé de la capacité des équipements (écoles, équipements culturels...).*

IV.3.1 QUELS ÉQUIPEMENTS PUBLICS SONT PRÉSENTS À L'ÉCHELLE COMMUNALE ET COMMENT LA COMMUNE SE POSITIONNE-T-ELLE DANS L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS À L'ÉCHELLE SUPRACOMMUNALE ?

Dans l'analyse supra-communale (Diagnostic supra-communal, Octobre 2025), il y a huit thématiques qui sont abordées en matière d'équipement.

Globalement, il y a peu de grands équipements dans la commune de Chaumont-Gistoux. Elle est donc fortement dépendante des communes limitrophes, en particulier Ottignies-Louvain-la-Neuve et Wavre. Ces dernières sont des centralités urbaines de pôle de la province. Ceci engendre des déplacements nombreux en voiture individuelle.

ACCUEIL DES 0 À 3 ANS

À l'échelle communale, la carte ci-dessous indique le nombre de places d'accueil préscolaire dans les différentes communes du Brabant wallon, c'est-à-dire le nombre de places dans les structures accueillant des enfants de 0 à 3 ans. L'est du Brabant wallon se caractérise par des communes comportant un faible nombre de places.

Le taux de couverture permet de rendre compte de la disponibilité des places d'accueil préscolaire par rapport aux enfants de la commune en âge de fréquenter ces structures.

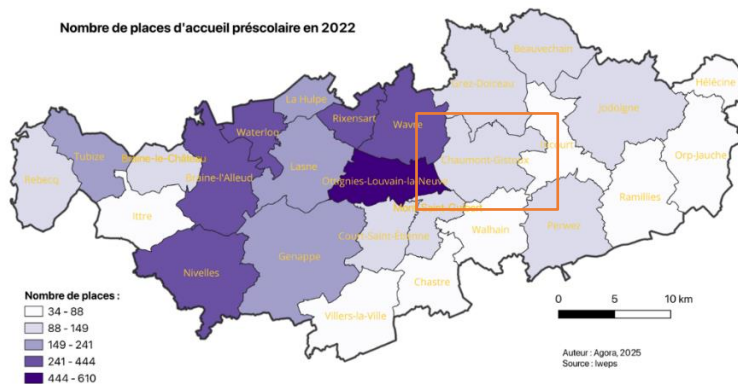


Figure 44 : Nombre de places d'accueil préscolaire en 2022 (Données : Iweps ; Carte : Agora)

L'offre en milieu d'accueil est principalement structurée par trois crèches ainsi qu'une halte-accueil non subventionnée par l'ONE, qui s'appelle « Bébébus ».

Cette offre est largement complétée par un important réseau d'accueillantes autonomes ou conventionnées. Ainsi, ISBW est un service de 61 accueillantes d'enfants conventionnées agréé par l'ONE qui accueillent les enfants dans 10 communes dont Chaumont-Gistoux. La commune compte aussi 11 accueillantes et co-accueillantes autonomes.

L'Office de la Naissance et de l'Enfance est l'organisme de référence de la Communauté française pour toutes les questions relatives à l'enfance, aux politiques de l'enfance, à la protection de la mère, au soutien à la parentalité et à l'accueil de l'enfant. L'ONE organise des consultations fixes sur le territoire de la commune de Chaumont-Gistoux deux fois par mois.

Concrètement, fin 2022, la commune de Chaumont-Gistoux comptabilise 108 places d'accueil pour la petite enfance dont 82% sont de type collectif et 18% de type familial, soit une répartition assez similaire à la moyenne du Brabant wallon. 64% des places sont subventionnées par l'ONE, soit une part plus grande qu'en Brabant wallon, mais plus petite qu'en Région wallonne.

Le taux de couverture des structures d'accueil préscolaire à Chaumont-Gistoux est de 46,5 %. Théoriquement, moins de la moitié des enfants âgés de 0 à 2,5 ans de la commune peuvent être accueillis dans une structure d'accueil située sur le territoire communal. De plus, ce taux apparaît comme étant l'un des moins élevés parmi les territoires voisins ainsi qu'au regard de la moyenne provinciale. Ce taux a évolué ces dernières années, la fermeture ou l'ouverture d'une seule structure faisant fortement varier l'indicateur à l'échelle d'une petite commune.

ENSEIGNEMENT 3-12 ANS

Chaumont-Gistoux ne constitue pas un « pôle d'enseignement majeur » de la région, mais son offre d'écoles réparties sur l'ensemble du territoire communal, structurée en réseau permet d'assurer un service de proximité à l'ensemble des habitants. L'offre est exclusivement organisée autour de l'enseignement fondamental général (maternel et primaire).

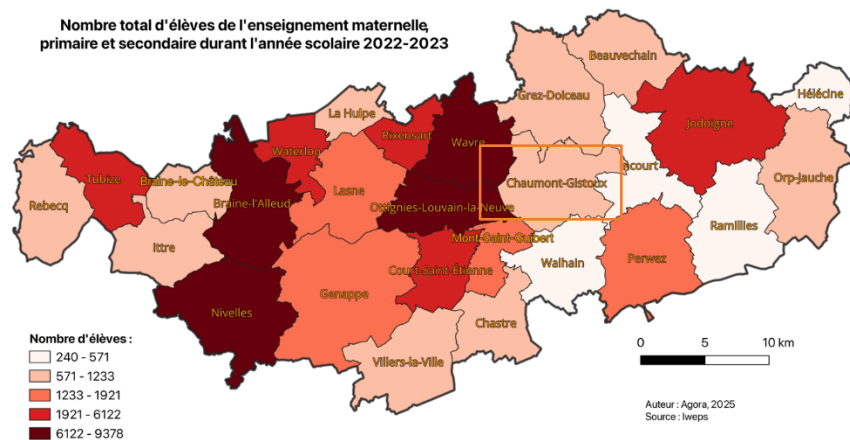


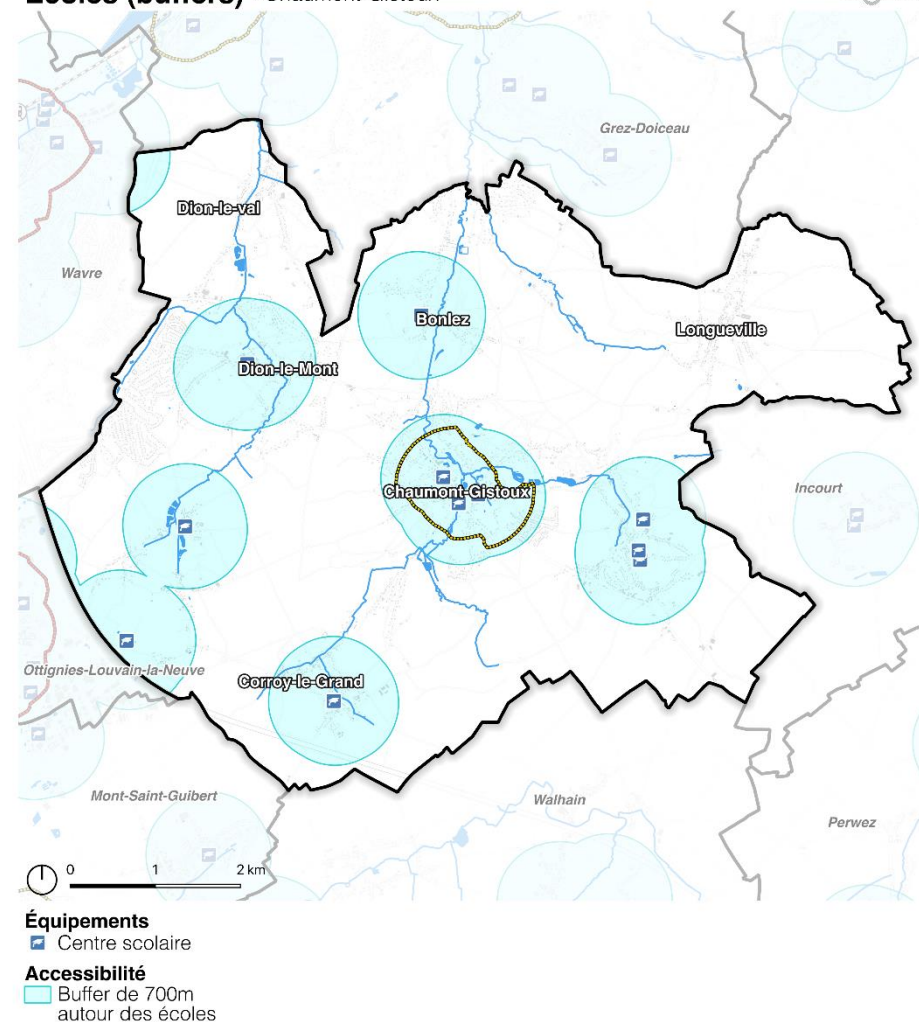
Figure 45 : Nombre total d'élèves de l'enseignement maternelle, primaire et secondaire durant l'année scolaire 2022-2023 (Données : Iweps ; Carte : Agora)

La commune de Chaumont-Gistoux compte cinq établissements scolaires communaux, répartis principalement dans les zones urbanisées.

Au cours de l'année scolaire 2022-2023, les établissements communaux ont accueilli :

- 419 élèves en maternelle ;
- 757 élèves en primaire.

Écoles (buffers) - Chaumont-Gistoux



Sources : SPW, IGN, Ministère des Finances - Matrice cadastrale (01.01.2025), Contributeurs Openstreetmap, Cartographie : Agora - Juillet 2025

Ces chiffres témoignent d'une activité scolaire soutenue au sein de la commune.

Parmi les enfants domiciliés à Chaumont-Gistoux :

- **Environ 70 % des élèves de maternelle** fréquentent une école communale de la commune.

Ce taux de fréquentation est :

- **Supérieur** à celui observé dans la majorité des communes voisines.
 - **Comparable** à la moyenne du **Brabant wallon** (68,7 %).
 - **Inférieur** à celui du **pôle d'Ottignies-Louvain-la-Neuve** (81,2 %) et à la moyenne de la **Wallonie** (75,7 %).
- **Environ 60 % des élèves de primaire** fréquentent une école communale de la commune. La comparaison du taux de fréquentation est du même ordre que pour les écoles maternelles

Un accueil extrascolaire est proposé dans toutes les écoles de la commune de Chaumont-Gistoux. Ceci consiste à organiser des garderies ou des activités sportives ou culturelles en fonction des effectifs et de leurs moyens.

A l'instar des communes voisines de Walhain, Grez-Doiceau, aucun établissement d'enseignement secondaire n'est situé à Chaumont-Gistoux.

Les établissements scolaires, notamment supérieurs, sont fortement concentrés à Ottignies et LLN.

TROISIÈME ET QUATRIÈME ÂGE

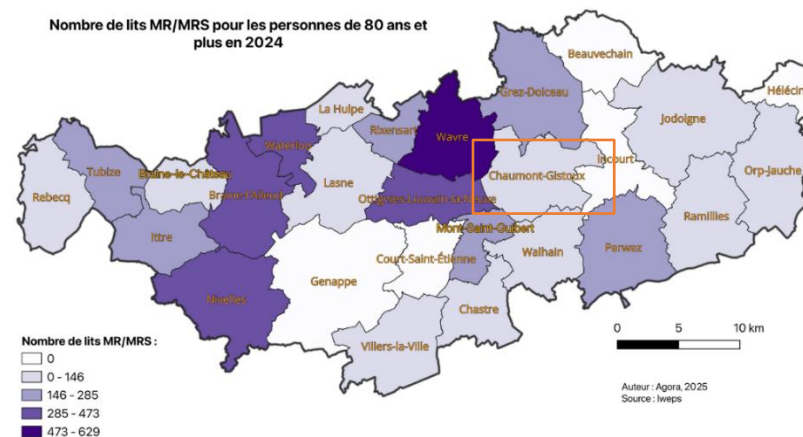


Figure 46 : Nombre de lits MR/MRS pour les personnes de 80 et plus en 2024 (Données : Iweps ; Carte : Agora)

La commune dispose de 62 places dans son unique MR (+ 5 places de court-séjour). Les communes voisines comptent entre 85 et 629 places, à l'exception d'Incourt qui n'en compte pas.

En matière de ratio du nombre de places en MR/MRS pour 1.000 personnes de 80 ans et plus, cela représente 105 places à Chaumont-Gistoux. La moyenne dans le Brabant wallon est de 209 places pour 1.000 personnes de 80 ans et plus, qui est plus basse que la moyenne wallonne. En prenant en compte ces valeurs, il est probable que le besoin en places d'accueil pour les personnes âgées de Chaumont-Gistoux ne soit pas entièrement satisfait. Ces dernières années, ces chiffres ont tendance à légèrement diminuer dans l'ensemble des territoires, surtout à Chaumont-Gistoux (en 2012). Cette baisse s'explique principalement par une augmentation du nombre de personnes de 80 ans et plus, et non par une diminution du nombre de places en MR et MRS.

L'analyse de l'offre dans les communes avoisinantes révèle que Chaumont-Gistoux se situe dans une zone marquée par une grande disparité communale. Tandis qu'Incourt affiche l'un des taux de couverture les plus faibles du Brabant wallon, Mont-Saint-Guibert et Perwez présentent des taux parmi les plus élevés. Les autres communes se situent quant à elles dans une position intermédiaire.

La commune compte six places de type résidences-services attachées à la maison de repos. Ces résidences sont destinées aux personnes âgées de plus de 60 ans, autonomes ou présentant une légère dépendance. Elles visent à favoriser une vie indépendante tout en offrant aux résidents la possibilité de recourir librement à divers services adaptés à leurs besoins.

SOINS DE SANTÉ ET BIEN-ÊTRE

Les grands équipements de santé, comme les hôpitaux et centres médicaux ne sont pas présents au sein de la commune, mais à proximité immédiate dans les communes d'Ottignies, Louvain-la-Neuve et Wavre. Ils sont assez faciles d'accès depuis Chaumont-Gistoux, en voiture.

Le nombre d'habitants par médecin généraliste (en équivalent temps plein) à Chaumont-Gistoux, en 2023, était de 989. Ce nombre étant inférieur à 1.111, il n'y a pas de pénurie de médecins généralistes dans la commune selon les critères de l'AViQ. Par ailleurs, cette valeur est en deçà de celles observées dans la plupart des territoires. Toutefois, elle est proche de cette valeur seuil pour considérer une pénurie.

L'écart avec :

- le Brabant wallon (1.093 hab./médecin ETP)
- l'ensemble de la Wallonie (1.086 hab./médecin ETP)

→ **Soit environ 100 habitants de plus par médecin.**

En comparaison :

- Ottignies-LLN : 1.040 hab./médecin ETP
- Wavre : 988 hab./médecin ETP

→ **Différence moins marquée.**

La part de médecins généralistes de 55 ans et plus est de 30,8% dans l'entité de Chaumont-Gistoux. Cette valeur est identique à la moyenne provinciale, elle ne constitue pas un risque à moyen terme.

En ce qui concerne les infrastructures de santé, il convient de souligner la présence de trois pharmacies sur le territoire de la commune. Une dans la centralité villageoise et les deux autres dans les localités de Dion-le-Mont et Brocsous.

ACTIVITÉS CULTURELLES

Le développement culturel, les activités éducatives, artistiques et culturelles sont soutenus par le centre culturel de Chaumont-Gistoux sis 12 rue du Village.

La salle communale polyvalente de Dion (salle de l'Amitié) a une estrade permettant d'y faire du théâtre (avec un bar).

À Longueville, un atelier-musée dédié à l'horlogerie met en lumière l'art horloger européen.

Il n'existe pas de bibliothèque, ni de ludothèque sur le territoire de Chaumont-Gistoux. Toutefois, ce dernier est desservi par le bibliobus de la Communauté Française, basé à Gembloux. Il existe aussi un service bénévole d'échange de livres (SEL) ouvert à tous.

La population de Chaumont-Gistoux peut également se rendre dans les bibliothèques d'Ottignies-Louvain-la-Neuve et de Gembloux.

ACTIVITÉS SPORTIVES

Il n'y a pas de grands équipements sportifs dans la commune. Les habitants peuvent se rendre à Ottignies, Louvain-la-Neuve (où se trouve notamment le parc d'attraction Walibi) et à Wavre, en voiture.

Le Centre sportif André Docquier : Le projet de la mandature en cours est la **réalisation d'un nouveau hall sportif (démolition/reconstruction) en intégrant l'évolution des besoins des clubs locaux et de la population** (cfr enquête menée par l'Asbl Omnisports).

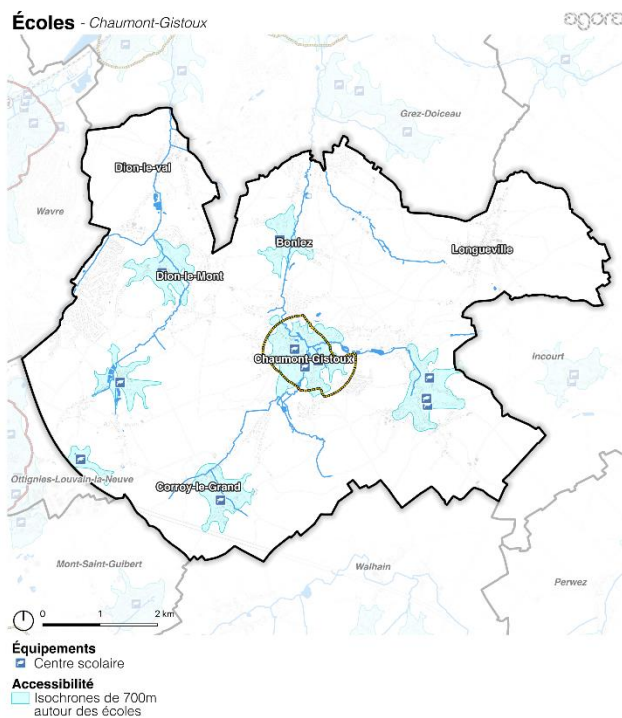
- Cette réalisation ne pourra se faire qu'en fonction de la subsidiarité des pouvoirs locaux et avec une attention particulière en termes d'économie d'énergie et d'utilisation rationnelle des ressources.
- L'objectif est d'offrir un plus grand choix d'activités extérieures (parcours santé, VTT, lieu de départ pour des promenades) et la découverte de nouvelles disciplines sportives, notamment lors de la Fête du sport.

	GISTOUX	CHAUMONT	BONLEZ	DION-LE-MONT	DION-LE-VAL	CORROY-LE-GRAND	VIEUSART	LONGUEVILLE
SERVICES ET EQUIPEMENTS	Ecole Communale Gistoux							
	L'en-dehors : École de danse							
	Médecine générale	Médecine générale				Fermes Universitaires de Louvain		Salles communales
	Crèche		Ecole communale de Bonlez				Unité scout de Vieusart	Pédiatre
	Centre Epione de Chaumont-Gistoux	Ecole communale de Chaumont "Le Chemin des Enfants"	Maisons de repos « les Lilas de Bonlez »	Ecole communale de Dion-Valmont	Unité scout « Grange aux loups » 49ème unité	Ecole communale de Corroy le Grand	Théâtre BOABOP	Médecine générale
	Salles communales			Crèches	Salles communales	Unité scout « Saint-Brice » 19ème unité Six Vallées	Médecine générale	Atelier-musée dédié à l'horlogerie
	Centre Sportif André Docquier	Unité scout « Paravitam » Six Vallées	Unité scout « Sainte-Catherine »	Salles communales	Fit Center		Salle paroissiale	Pharmacie
	CPAS			2 pharmacies				
	Pharmacie							

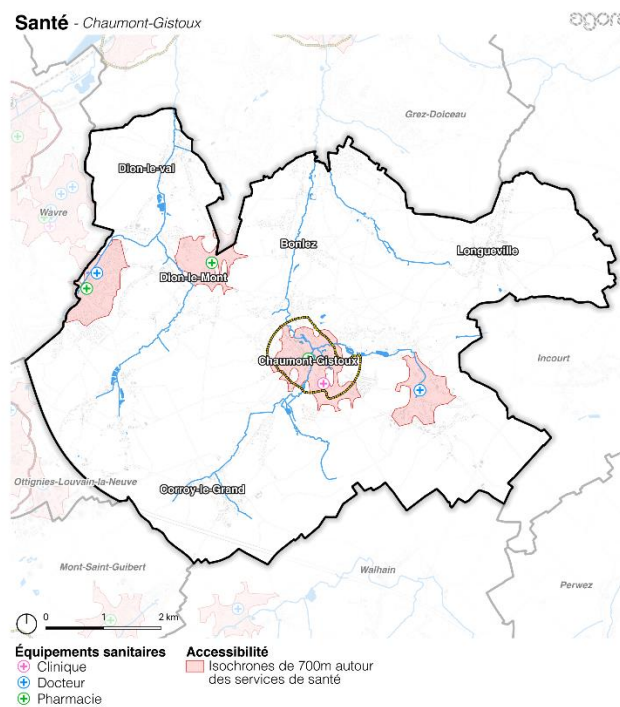
IV.3.2 LA PRÉSENCE ET LA RÉPARTITION DES ÉQUIPEMENTS PERMETTENT-ELLES DE RÉPONDRE AUX ENJEUX DE STRUCTURATION TERRITORIALE SELON LE PRINCIPE DE LA « VILLE/VILLAGE À 10 MINUTES » ?

La carte des isochrones des équipements et des services de Chaumont-Gistoux révèle que les différentes entités le long de la N243 sont bien desservies et proches de nombreux équipements, comme Les cellules commerciales ou d'écoles. Les enfants de Dion-le-Val et de Longueville doivent se rendre dans une autre entité pour aller à l'école, car il n'y a

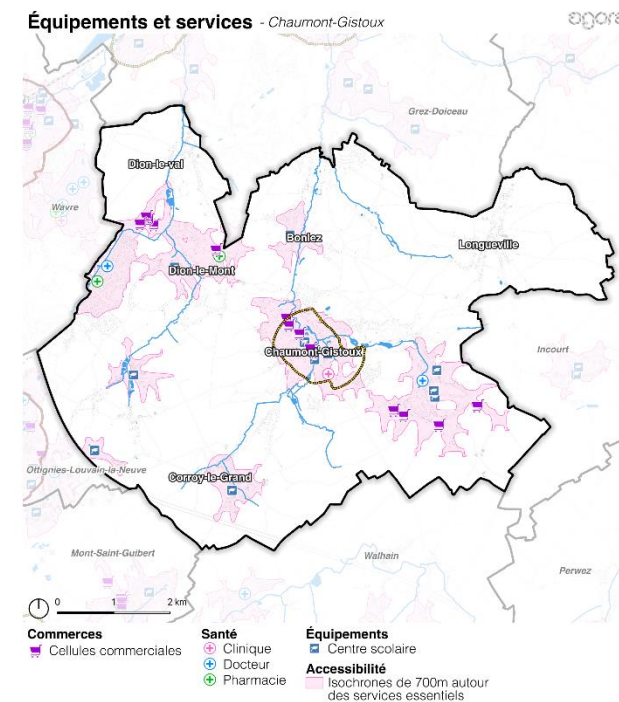
pas de centre scolaire dans leur village. Les soins de santé sont le long de la chaussée de Huy, sauf à Chaumont et dans le lotissement Val Vert/Brocous.



Sources : SPW, IGN, Ministère des Finances - Matrice cadastrale (01.01.2025), contributeurs Openstreetmap, Cartographie : Agora - Juillet 2025



Sources : SPW, IGN, Ministère des Finances - Matrice cadastrale (01.01.2025), contributeurs Openstreetmap, Cartographie : Agora - Juillet 2025



Sources : SPW, IGN, Ministère des Finances - Matrice cadastrale (01.01.2025), contributeurs Openstreetmap, Cartographie : Agora - Juillet 2025

IV.3.3 QUELS SONT LES PRINCIPAUX CONSTATS ISSUS DE L'ANALYSE ET COMMENT SE TRADUISENT-ILS EN BESOINS, ENJEUX ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION ?

CONSTAT

- Obligation de disposer d'une voiture.
- L'offre d'équipements assure une **fonction de proximité** et favorise la convivialité, mais reste limitée pour certains besoins spécifiques.
- **Proximité des pôles voisins** (Ottignies-Louvain-la-Neuve, Wavre) qui répondent rapidement aux besoins spécialisés (santé, culture, sport).
- **Réseau scolaire fondamental de qualité et bien réparti**, garantissant une bonne accessibilité pour les familles.
- **Accueil petite enfance performant mais insuffisant** face à la forte demande, malgré des projets en cours.
- **Maison de repos présente mais capacité insuffisante** pour répondre à la demande croissante.
- **Culture et sport portés par le tissu associatif**, dynamique mais manquant de moyens financiers et logistiques.

OPPORTUNITÉS

- **Proximité des pôles urbains voisins** pour compléter l'offre locale sans investissements lourds.
- **Présence d'un centre culturel à Dion-le-Mont** et d'associations actives, base solide pour renforcer l'offre culturelle.
- **Réseau scolaire existant** bien réparti, facilitant l'accueil des jeunes familles.
- **Dynamisme associatif** à valoriser pour renforcer la cohésion sociale.
- **La reconstruction du hall sportif**

BESOINS

- **Augmenter la capacité d'accueil pour les personnes âgées** (nouvelle maison de repos ou extension).
- **Renforcer l'offre pour la petite enfance** (crèches, garderies).
- **Soutenir financièrement et logistiquement les associations culturelles et sportives.**
- **Maintenir et anticiper l'évolution du réseau scolaire** en lien avec la démographie.
- **Améliorer la coordination intercommunale** pour les services spécialisés (santé, culture, sport).

ENJEUX

- **Préserver la convivialité et la fonction de proximité** des équipements pour répondre à la demande croissante.
- **Adapter l'offre aux évolutions démographiques** (petite enfance, seniors).
- **Soutenir le tissu associatif** pour maintenir une vie culturelle et sportive locale.
- **Assurer la complémentarité avec les pôles voisins** sans perte d'identité communale.
- **Maîtriser les investissements** en ciblant les besoins prioritaires.

PERSPECTIVES

- **Développer des infrastructures pour la petite enfance et les seniors** (crèches, maison de repos dans les lieux déjà urbanisés).
- **Renforcer les moyens des associations culturelles et sportives** (subventions, équipements).
- **Consolider la coopération intercommunale** pour mutualiser les services spécialisés.
- **Valoriser le centre culturel et les initiatives locales** : améliorer la visibilité et l'attractivité.
- **Anticiper l'évolution démographique** pour ajuster l'offre éducative et sociale.
- **Promouvoir la pratique du sport pour tous et à différents endroits de la commune** : Rechercher des endroits dans la commune pour créer des espaces sportifs de proximité dans les villages (parcours santé, petite infrastructure sportive de quartier, skatepark).

IV.4 DIMENSION ESPACES PUBLICS

IV.4.1 COMMENT LA RÉPARTITION, L'ACCESSIBILITÉ ET LA STRUCTURATION DES ESPACES PUBLICS SUR LE TERRITOIRE LEUR PERMETTENT-ELLES DE RÉPONDRE À LEURS DIFFÉRENTES FONCTIONS (SOCIALE, DE CIRCULATION, RÉCRÉATIVE, ENVIRONNEMENTALE, ETC.) ?

La commune de Chaumont-Gistoux souffre d'un manque notable d'espaces publics conçus pour la convivialité et la rencontre.

Il n'existe pas de "place de village" clairement définie à Gistoux, ni dans les autres entités de la commune. Cette absence s'explique par des raisons historiques, géographiques et d'aménagement du territoire.

Historiquement, les villages se sont développés de manière linéaire, le long des voiries principales, d'axes structurants ou autour d'éléments spécifiques comme les châteaux et les églises, plutôt qu'autour d'une place publique centrale dédiée à la vie sociale.

Les espaces verts représentent moins de 3% de la surface du territoire communal.

Aujourd'hui, les espaces qui pourraient faire office de places sont principalement dévolus à d'autres usages :

- **Le centre de Gistoux** : Autour de la maison communale et de l'église, les espaces ont été aménagés en parking. Il y a également le parc d'Inchebroux qui est organisé plus comme un lieu de promenade autour d'un étang qu'un lieu de rassemblement. Il est en de même pour la Roseraie.
- C'est également le cas pour **les abords des autres églises de la commune** où les espaces publics sont dominés par la fonction de circulation et de stationnement.
- **La "place Communale" de Dion-le-Val** illustre parfaitement le problème. Elle est composée de deux zones engazonnées, plantées de quelques arbres isolés et un seul et unique banc, elle est régulièrement envahie par les voitures.
- **A Chaumont**, la réserve naturelle La Champ't'aine constitue un lieu de promenade publique.
- **A Dion-le-Mont**, il y a les jardins partagés du ruisseau de Louvranges. Le potager, qui s'étend sur une superficie d'environ cinq ares, est divisé en plusieurs parcelles

individuelles et une collective. Il n'est accessible qu'aux citoyens qui ont signé une convention avec la Commune.

L'analyse démontre un déficit structurel d'espaces publics de qualité propices à la convivialité, au rassemblement social et à l'échange informel. Les lieux existants peinent à remplir une fonction sociale et récréative pleinement inclusive.

Les espaces verts et naturels (Parc d'Inchebroux, Roseraie, Réserve naturelle La Champ't'aine) sont avant tout des lieux de promenade et de détente individuelle ou familiale. Leur aménagement paysager, souvent linéaire autour d'un étang ou sur des sentiers, favorise le mouvement et l'observation de la nature plutôt que le rassemblement statique, l'échange social ou l'organisation d'événements collectifs.

Les initiatives telles que les Jardins partagés du ruisseau de Louvranges, bien que positives pour la création de lien social entre participants, restent des espaces cloisonnés. Leur accès est conditionné par la signature d'une convention, ce qui les rend exclusifs et non accessibles à l'ensemble de la population de passage ou souhaitant simplement se poser. La commune dispose tout de même d'un petit espace socioculturel à Dion-le-Mont, qui tente de pallier, en partie, à ce manque d'espaces publics extérieurs dédiés à la rencontre. En somme, l'offre actuelle d'espaces publics à Chaumont-Gistoux se caractérise par un manque d'équité. La fonction "parking" l'emporte sur la fonction "sociale" dans les noyaux villageois.

Il y a un réel déficit de convivialité. Il manque un lieu central, ouvert à tous, aménagé pour la simple rencontre informelle, le repos et la mixité sociale.

Ces observations confirment la nécessité d'identifier, de repenser et de créer de véritables espaces publics de qualité pour renforcer le lien social et améliorer le cadre de vie des habitants.

IV.4.2 ANALYSE DE L'ÉVOLUTION SUR LA DERNIÈRE DÉCENNIE

Les effets des objectifs fixés par le Schéma de Structure Communal (SSC) de 2015 en matière d'espaces publics sont demeurés très limités, voire inexistantes. Le document d'orientation n'a pas réussi à enclencher la transformation espérée des lieux de « passage » ou dédiés à la voiture en lieux de vie au sein de la commune de Chaumont-Gistoux.

Le territoire conserve sa structure éclatée et l'absence d'une véritable centralité conviviale persiste. Les seules manifestations d'actions se limitent principalement à l'entretien des

espaces verts existants (Parc d'Inchebroux, Roseraie), sans qu'il y ait eu de création de nouveaux espaces d'interaction sociale, de rencontre ou de rassemblement.

En conclusion, la période d'application du SSC 2015 est caractérisée par un écart important entre les recommandations et les réalisations concrètes sur le terrain. Plusieurs facteurs peuvent expliquer cette inertie, notamment des contraintes budgétaires, des difficultés liées à l'acquisition de terrains etc.

Ce constat renforce l'urgence d'une nouvelle planification (le futur Schéma de Développement Communal - SDC) qui devra non seulement réaffirmer ces objectifs, mais surtout s'assurer d'une meilleure mise en œuvre opérationnelle des projets pour, enfin, doter la commune d'espaces publics qui remplissent une fonction sociale et récréative pleinement inclusive.

IV.4.3 QUELS SONT LES PRINCIPAUX CONSTATS ISSUS DE L'ANALYSE ET COMMENT SE TRADUISENT-ILS EN BESOINS ET ENJEUX DU TERRITOIRE ?

La commune souffre d'un **déficit structurel d'espaces publics conviviaux**. Les enjeux portent sur la **création et la requalification** de lieux favorisant la rencontre et la mixité sociale. Les besoins incluent une **planification stratégique** et des aménagements adaptés. Les opportunités résident dans la **valorisation des espaces existants**, la **participation citoyenne** et la **création de centralités villageoises**.

CONSTATS

- La commune de Chaumont-Gistoux (fusion de 7 villages) **manque d'espaces publics dédiés à la convivialité et à la rencontre**.
- **Absence de places de village clairement définies** dans toutes les entités.
- Développement historique **linéaire** le long des voiries ou autour d'églises/châteaux → pas de centralité sociale.
- **Espaces verts très limités** (< 3 % du territoire).
- Espaces existants (parcs, abords d'églises, jardins partagés) :
 - **Dominés par le stationnement et la circulation des véhicules motorisés**.
 - **Fonction promenade** plutôt que rassemblement.

- Jardins partagés → **accès restreint** (convention).
- **Un seul espace socioculturel** situé à Dion-le-Mont, insuffisant pour compenser le déficit.
- **Manque d'équité et de mixité sociale** dans l'offre actuelle.

ENJEUX

- **Créer des espaces publics de qualité** favorisant la convivialité, la rencontre et la mixité sociale.
- **Rééquilibrer les fonctions** (réduire la domination du stationnement au profit de la fonction sociale).
- **Renforcer le lien social** et améliorer le cadre de vie.
- **Valoriser les espaces existants** pour leur donner une fonction inclusive.
- **Assurer l'accessibilité universelle** (non cloisonnée, ouverte à tous).

BESOINS

- **Identification des lieux stratégiques** pour créer ou requalifier des espaces publics.
- **Repenser l'aménagement des abords des églises et du centre administratif** (réduction du parking, ajout de mobilier urbain).
- **Augmenter la part d'espaces verts** et leur fonction sociale.
- **Créer des lieux multifonctionnels** (repos, rencontre, événements).
- **Plan communal d'espaces publics** intégrant la convivialité et la durabilité.

PERSPECTIVES

- **Augmenter les espaces publics de convivialité** par le placement de bancs, tables, parterres ou espaces.
- **Requalification des espaces existants** (parcs, abords d'églises, zones engazonnées).
- **Création de places de village** dans les noyaux urbains.
- **Valorisation des jardins partagés** en les rendant plus inclusifs.
- **Développement d'une trame verte et conviviale** reliant les villages.
- **Mobilisation citoyenne** pour co-concevoir les espaces publics.
- **Intégration d'événements culturels et sociaux** pour dynamiser les lieux.

IV.5 DIMENSION ECONOMIQUE

MÉTHODOLOGIE

La documentation de ces questions s'appuie sur la production d'informations telles que la cartographie des activités économiques et la caractérisation de l'accessibilité de ces activités :

- *Les parcs d'activités économiques,*
- *Les lieux de travail et d'emplois,*
- *Les secteurs d'activités,*
- *Le secteur industriel et les services,*
- *Le secteur public*

Deux chapitres séparés sont dédiés :

- *aux secteurs agricole et sylvicole,*
- *aux commerces*

IV.5.1 DANS QUEL CONTEXTE TERRITORIAL ET SUPRA-COMMUNAL S'INSCRIVENT LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES À CHAUMONT-GISTOUX ?

DANS LA PROVINCE DU BRABANT WALLON

De manière générale, le Brabant wallon présente une offre d'emploi relativement faible par rapport aux autres provinces wallonnes. Le territoire s'organise autour de trois pôles d'emploi régionaux : **Wavre (24.856 postes) au nord, Ottignies-Louvain-la-Neuve au centre (22.169 postes) et Nivelles (19.657 postes) à l'ouest. À elles seules, ces trois communes concentrent 47 % de l'offre d'emploi provinciale.**

Par ailleurs, Braine-l'Alleud (15.483 postes) constitue également un centre d'emploi majeur qui polarise les travailleurs de la région, tandis que Waterloo (8.983 postes) joue un rôle plus modeste, mais non négligeable.

Chaumont-Gistoux affiche un nombre d'emplois salariés modeste avec 1.435 postes. Limitrophe de deux pôles d'emploi importants (Ottignies-Louvain-la-Neuve et Wavre), la commune subit une forte polarisation de sa main-d'œuvre.

Au-delà de sa faible densité d'emplois à l'échelle wallonne, le Brabant wallon subit une importante polarisation transrégionale, particulièrement marquée par l'attractivité de la Région de Bruxelles-Capitale.

Postes de travail salarié par commune

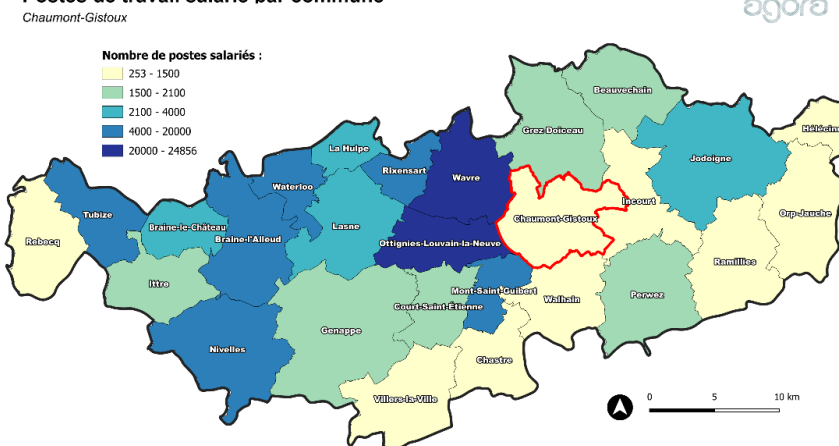


Figure 47: Postes de travail salarié en Province de Brabant Wallon.

EMPLOI : ORIGINE DES TRAVAILLEURS DANS LA COMMUNE

En 2021, Chaumont-Gistoux comptabilisait **2.659 emplois**, en partie assurés par des **habitants de la commune**. Les résidents de Chaumont-Gistoux occupent **1.362 postes, soit 51 % des emplois totaux**. Les autres emplois étaient pourvus par des personnes résidant dans les communes voisines (Wavre, Grez-Doiceau, Ottignies-Louvain-la-Neuve, Walhain) ainsi que dans des communes légèrement plus éloignées (Perwez, Jodoigne, Gembloux). À noter qu'un nombre de travailleurs non négligeable provient également de la Région flamande.

Chaumont-Gistoux, tout comme les communes du Brabant wallon, n'est que peu concernée par l'accueil de main-d'œuvre résidant à l'étranger.



Figure 48 : Les communes de résidence des personnes qui travaillent à Chaumont-Gistoux (Source : CENSUS 2021, Graphe : AGORA)

EMPLOI : DESTINATION DES TRAVAILLEURS DE LA COMMUNE

En raison de la proximité de la frontière régionale, 25,2 % des habitants de Chaumont-Gistoux travaillent en Région bruxelloise et 6,4% en Région flamande. La part des actifs de Chaumont-Gistoux exerçant leur activité professionnelle en Région Bruxelles-Capitale est similaire à celle travaillant à Chaumont-Gistoux.

En outre, une grande partie des habitants travaille dans les grands pôles d'emploi de la province, tels que Wavre et Ottignies-Louvain-la-Neuve.

On observe donc une forte polarisation de l'emploi vers la capitale belge et les pôles économiques du Brabant wallon.

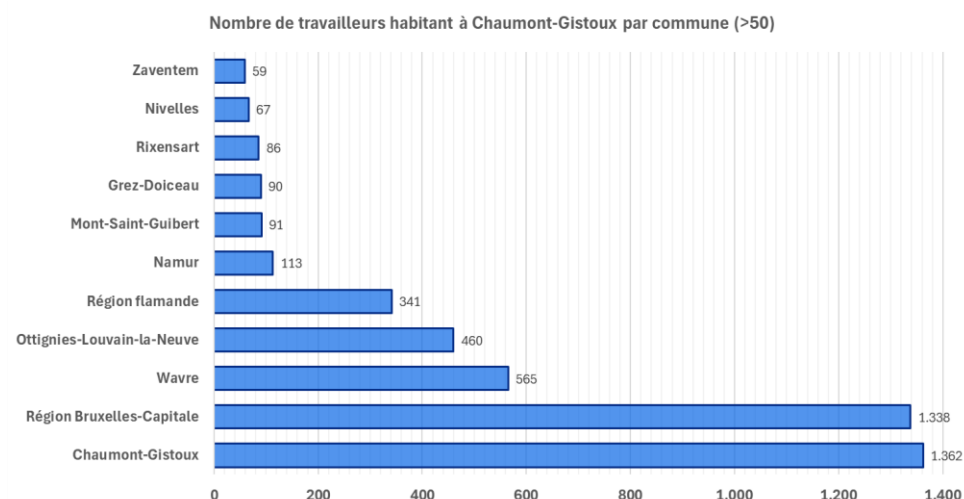


Figure 49 : Les communes de travail des personnes qui résident à Chaumont-Gistoux (Source : CENSUS 2021; Graphe : Agora)

LES SECTEURS D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

La répartition des postes de travail salariés selon le secteur d'activité dans l'entité de la commune de Chaumont-Gistoux donne les résultats ci-dessous :

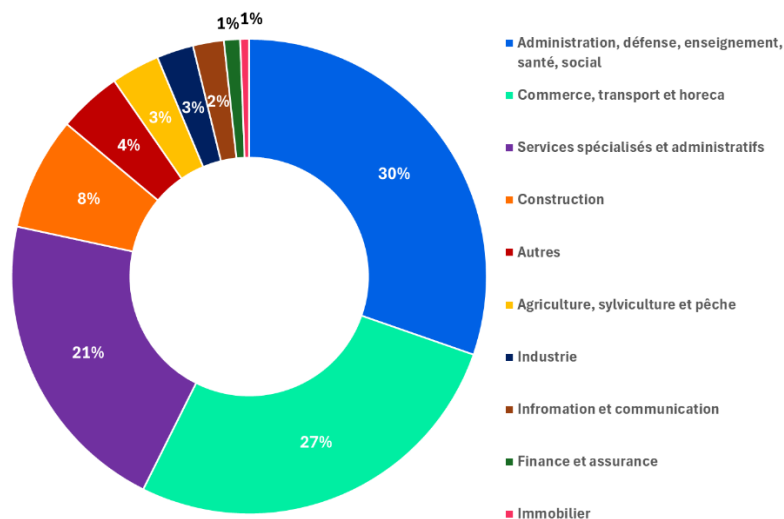


Figure 50 : Répartition des postes de salariés selon le secteur d'activité en 2023 (Source : Iweps)

Les postes de salariés sont largement dominés par 3 secteurs représentant plus des trois quarts des emplois à Chaumont-Gistoux.

Concernant les secteurs les plus représentés chez les travailleurs indépendants, on peut observer les résultats suivants :

- **Les professions libérales comptent pour 49,8 % ;**
- **Les commerces et services comptent pour 27,9 % ;**
- **L'industrie et l'artisanat comptent pour 14,0 % ;**
- **L'agriculture et la pêche comptent pour 6,9 % ;**

- Le pourcentage des secteurs « autres » est très faible : 1,4 %.

Pour mieux comprendre la structure économique de Chaumont-Gistoux, le coefficient de spécificité permet de décrire la spécificité relative d'un secteur économique dans une commune, c'est-à-dire l'importance d'un secteur dans une commune par rapport aux autres communes du Brabant wallon. Alors que le graphique en secteurs ci-dessus permet de comparer l'importance d'un secteur par rapport aux autres secteurs de la commune, le coefficient de spécificité le compare également avec les autres communes du Brabant wallon. Ainsi, si le coefficient est supérieur à 1, la catégorie est dite spécifique (surreprésentée). À l'inverse, s'il est inférieur à 1, la catégorie est dite non spécifique (sous-représentée).

Secteur économique chez les salariés	Coefficient de spécificité
Industrie	0,15
Agriculture, sylviculture et pêche	8,51
Construction	2,04
Commerces, transports et horeca	1,31
Information et communication	0,44
Finances et assurances	0,39
Immobilier	1,1
Services spécialisés et administratifs	1,38
Administration, défense, enseignement, santé et social	0,96
Autres services	1,33

Figure 51 : Coefficient de spécificité des secteurs économiques dans la commune de Chaumont-Gistoux en 2023 (Source : Iweps ; Calcul : Agora)

Les trois secteurs les plus importants, structurant l'emploi salarié de la commune (« Administration, défense, enseignement, santé, social » ; « Commerce, transport, horeca » et « services spécialisés et administratifs »), ne sont en réalité pas spécifiques à Chaumont-Gistoux par rapport aux autres communes.

Par contre, le secteur de l'agriculture, de la sylviculture et de la pêche représente une proportion faible dans la structure économique de Chaumont-Gistoux, mais est largement surreprésenté par rapport aux autres communes du Brabant wallon.

On peut également noter que les secteurs de l'industrie, de l'information et de la communication ainsi que de la finance et des assurances sont particulièrement faibles à Chaumont-Gistoux.

SECTEUR SECONDAIRE : NETTE DIMINUTION DU SECTEUR DE L'INDUSTRIE

Comme le montre le graphique ci-dessous, le secteur de l'industrie connaît une baisse progressive de sa part de postes parmi l'ensemble des postes salariés.

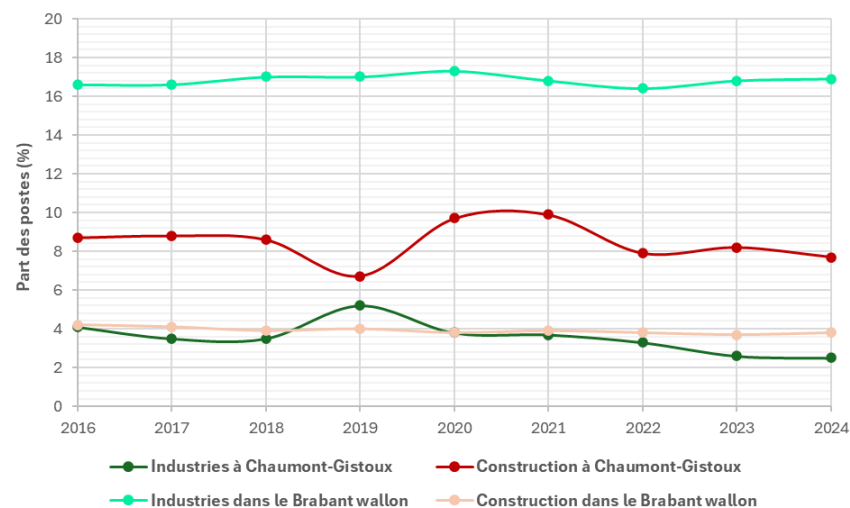


Figure 52: Évolution du secteur de l'industrie et de la construction à Chaumont-Gistoux entre 2016 et 2023
(Source: Iweps ; Graphe : Agora)

Le secteur de l'industrie, relativement stable jusqu'en 2018, a connu un bond avant de diminuer progressivement depuis 2019. En effet, la part des postes salariés de ce secteur est passée de 5,2 % à 2,5 %, soit une diminution de plus de 50 %. Le secteur, déjà largement inférieur à la moyenne provinciale, continue de s'éloigner des proportions observées pour le Brabant wallon (16,9 % en 2024).

Malgré de légères fluctuations entre 2018 et 2022, le secteur de la construction est resté relativement stable depuis une dizaine d'années, enregistrant 7,7 % des postes salariés en 2024. En outre, il reste largement supérieur à la moyenne provinciale (3,8 %).

SECTEUR TERTIAIRE : SERVICES

Si la classification des secteurs n'a pas changé substantiellement, les proportions de certains secteurs connaissent des fluctuations relativement importantes.

Les deux secteurs principaux de la commune ont tous deux connu une diminution jusqu'en 2021. Toutefois, les deux secteurs ont réussi à se stabiliser, voire à augmenter pour le secteur du commerce, du transport et de l'horeca.

À l'inverse, le secteur des services spécialisés et administratifs connaît une nette augmentation depuis une dizaine d'années, passant de 10,1 % à 21 %.

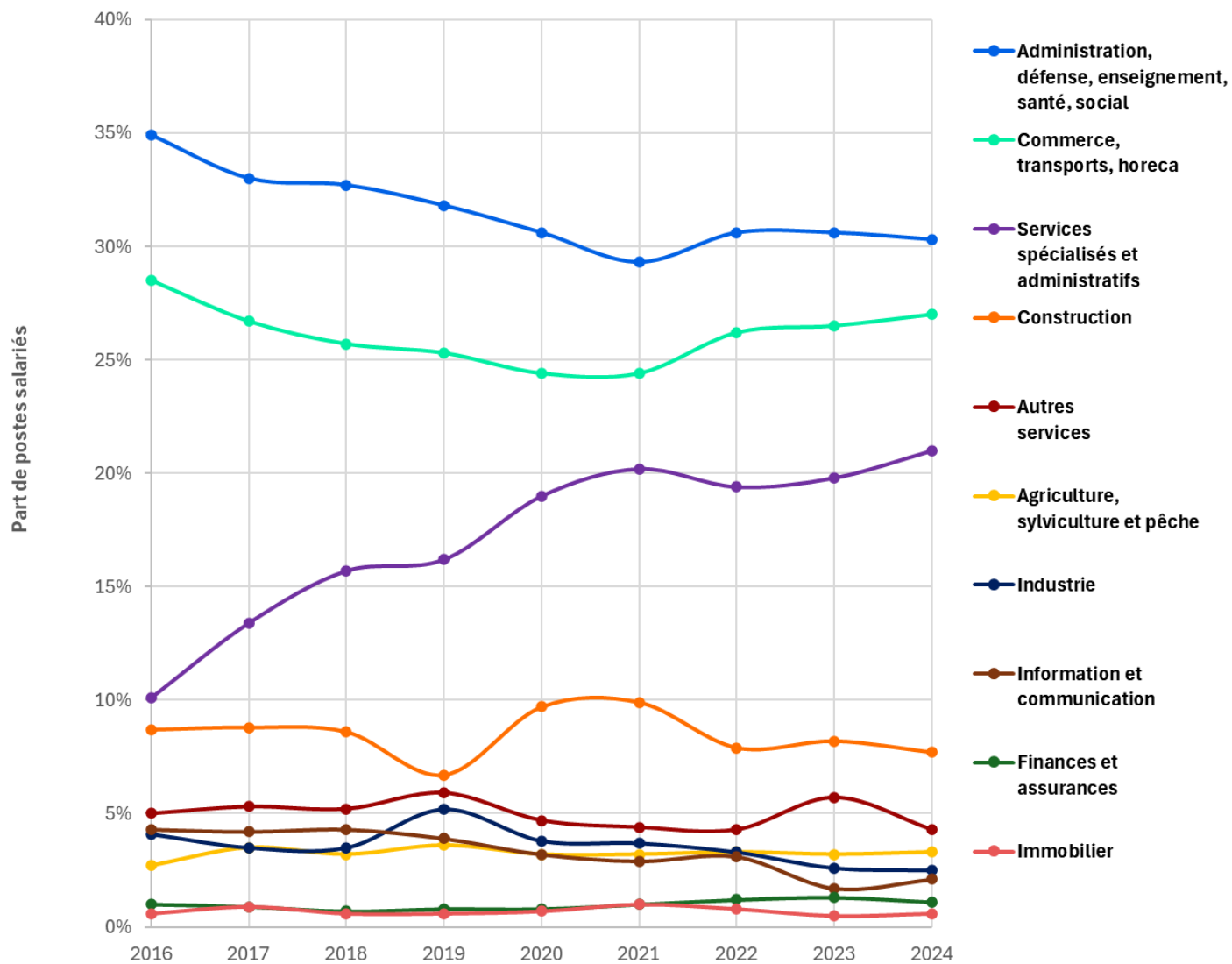


Figure 53: Évolution de la part des postes salariés parmi l'ensemble des secteurs d'activités (Source : Iweps, Graphe : Agora)

IV.5.2 RÉPARTITION DES ENTREPRISES PAR DOMAINE D'ACTIVITÉ

DANS LE BRABANT WALLON

Au 30 juin 2024, on répertoriait 11.756 établissements dans le Brabant wallon. En ce qui concerne la taille des établissements, la structure du Luxembourg est sensiblement similaire à la structure wallonne.

Ainsi, le Brabant wallon compte 80 % de très petites entreprises (TPE), c'est-à-dire comprenant moins de 10 salariés, 16 % de petites et moyennes entreprises (PME), c'est-à-dire comptant 10 à 50 salariés, et 4 % de grandes et très grandes entreprises (GE), c'est-à-dire accueillant plus de 50 salariés.

Pour rappel, les secteurs drainant le plus d'employés dans le Brabant wallon sont ceux de l'administration, de la défense, de l'enseignement, de la santé et du secteur social, ainsi que le secteur du commerce, des transports et de l'horeca.

Dans le Brabant wallon, le nombre de créations d'entreprises était largement supérieur au nombre de disparitions jusqu'en 2022, preuve d'un dynamisme entrepreneurial particulièrement marqué et d'une croissance soutenue des activités et de l'emploi. Toutefois, depuis 2022, la tendance s'inverse et le nombre d'entreprises décroît légèrement.

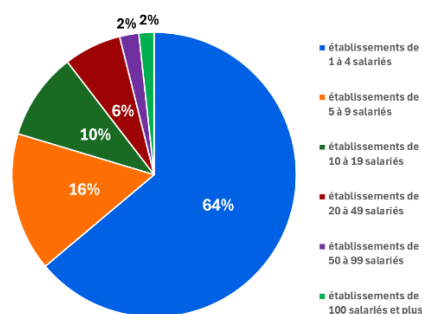


Figure 54 : Répartition des entreprises et des établissements selon leur taille (nombre de salariés) dans le Brabant wallon (Source : Iweps ; Graphe : Agora)

De nombreux habitants du Brabant wallon travaillent à Bruxelles, attirés par les emplois des institutions européennes et des multinationales. Cette mobilité renforce l'attractivité de la province comme lieu de résidence pour une population qualifiée.

Bruxelles joue également un rôle de moteur économique pour la région : elle attire des entreprises internationales dont l'influence rayonne jusqu'au Brabant wallon, stimulant la demande en zones d'activités, notamment le long des axes autoroutiers.

Enfin, la province représente une alternative attractive pour les entreprises souhaitant rester proches de Bruxelles à moindre coût, avec des prix immobiliers plus bas tout en conservant un accès facile aux réseaux économiques de la capitale.

Les établissements du Brabant wallon se concentrent principalement dans cinq communes : **Wavre, Nivelles, Waterloo ainsi que Ottignies-Louvain-la-Neuve et Braine l'Alleud et.** Le nombre d'établissements est de l'ordre de 1.514 à Wavre, 1.332 à Nivelles, 1.179 à Waterloo, 1106 à Ottignies-Louvain-la-Neuve et 1.059 à Braine l'Alleud. Ces communes sont particulièrement bien connectées au réseau routier structurant de la province (E19, E411, N27, ...). Dès lors, les principales zones d'emploi du Brabant wallon sont facilement accessibles depuis l'extérieur de la province, mais également depuis les régions limitrophes, via le réseau routier, favorisant la mobilité automobile.

DANS LA COMMUNE DE CHAUMONT-GISTOUX

Le nombre d'entreprises au sein de la commune a connu une nette augmentation avec un gain net de 62 unités entre 2016 et 2022. Le Brabant wallon bénéficie ainsi des effets de la métropolisation bruxelloise, qui stimule son économie et favorise l'installation de nouvelles entreprises, notamment le long des axes autoroutiers où se développent des zones d'activités stratégiques. **Toutefois, très peu d'activités économiques de Chaumont-Gistoux se localisent le long de l'autoroute E411.** Plusieurs parcs d'activités le long de l'autoroute E411, concentrés du côté d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, tandis qu'aucune activité n'est implantée sur le territoire de Chaumont-Gistoux. Bien que la proximité de l'autoroute constitue un atout indéniable pour le développement économique de la commune, le manque d'infrastructures adéquates pousse les entreprises à privilégier l'installation du côté de la commune voisine.

Chaumont-Gistoux ne comporte pas de parcs d'activités économiques et aucun périmètre de reconnaissance économique.

Depuis 2022, la commune connaît une légère érosion, perdant ainsi 13 entreprises. Cette diminution provient de l'évolution des très petites entreprises (TPE), comptant entre 1 et 4 salariés. Celles-ci représentent des structures plus fragiles et plus exposées aux événements conjoncturels tels que la pandémie alors même qu'elles constituent la grande majorité des entreprises de Chaumont-Gistoux.

Les entreprises plus importantes montrent une stabilité depuis plusieurs années, voire même une progression.

Cette situation suggère des **défis structurels** en termes d'attractivité économique et de renouvellement entrepreneurial, typiques des territoires ruraux.

Les activités économiques de la commune de Chaumont-Gistoux se situent principalement le long de la chaussée de Huy, axe structurant de la commune. Depuis très longtemps, Chaumont-Gistoux a toujours été associé à l'exploitation du sable. Une sablière s'étend sur environ 50 ha au sud-est du territoire à la frontière avec la commune de Walhain.

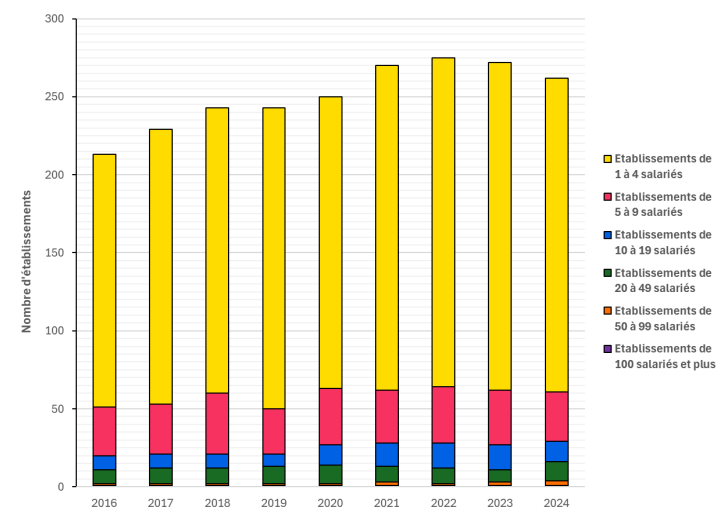
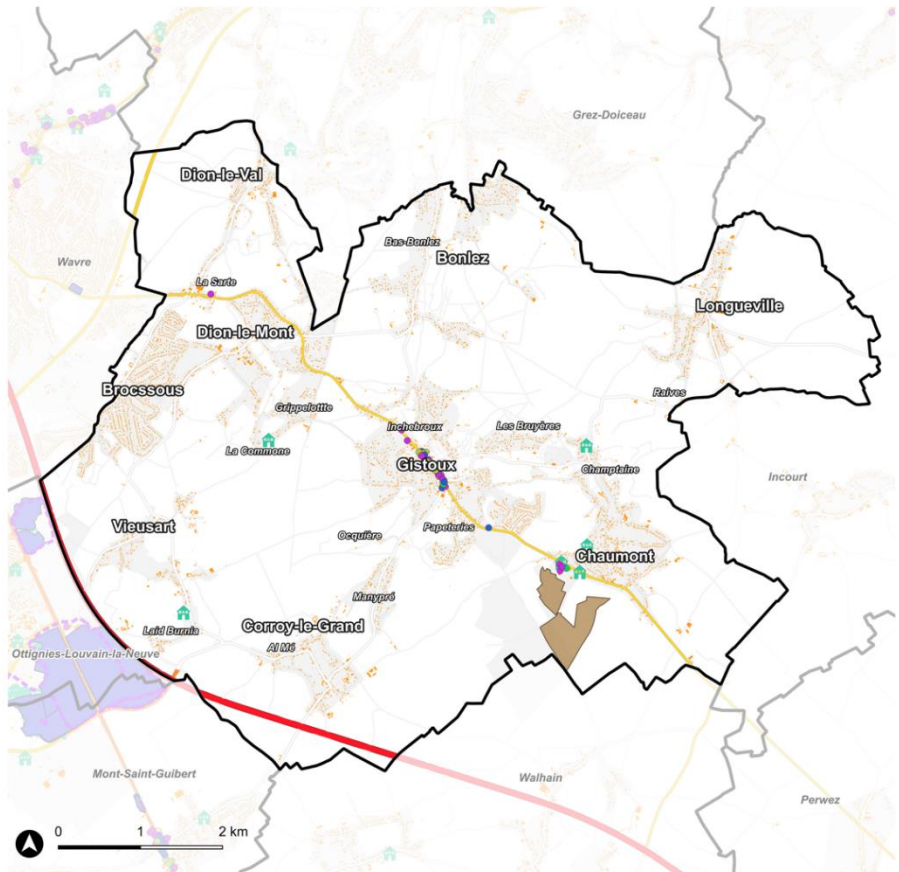


Figure 55 : Évolution du nombre d'établissements selon leur classe d'importance entre 2016 et 2023 (Source : Iweps; Graphe : Agora)

Les activités économiques



- | | | |
|--|----------------------|-------------------------------------|
| Activités économiques | • HoReCa | — Réseau tertiaire |
| 🏠 Sièges d'exploitation | • Services | ☐ Communes limitrophes |
| 🏠 Sablières | • Cellule vide | ☐ Limites communales |
| 🏠 Parc d'activités économiques | Réseau viaire | ☐ Espaces destinés à l'urbanisation |
| 🏠 Périmètre de reconnaissance économique | — Autoroute | 🏠 Bâtiments |
| Points de vente | — Réseau primaire | |
| • Commerce de détail | — Réseau secondaire | |

Sources : SPW, IGN, Ministère des Finances - Matrice cadastrale (01.01.2025), Contributeurs Openstreetmap, Cartographie : Agora - Mars 2026

IV.5.3 QUELS CONSTATS, ENJEUX ET BESOINS SE DÉGAGENT DE LA STRUCTURATION ET DE LA LOCALISATION DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ?

CONSTAT

- **Chaumont-Gistoux est fortement polarisée par les bassins d'emploi présents dans les communes limitrophes et à proximité** : Ottignies-Louvain-la-Neuve, Wavre et la Région de Bruxelles-Capitale.
- Les secteurs du commerce, du transport et de l'horeca, ainsi que de l'administration et de l'enseignement, sont importants chez les salariés. Le secteur de l'agriculture, de la sylviculture et de la pêche est particulièrement surreprésenté, tandis que l'industrie est particulièrement sous-représentée et en diminution par rapport aux autres communes.
- Le secteur des services spécialisés et administratifs connaît une nette augmentation depuis une dizaine d'années.
- Les activités économiques de la commune de Chaumont-Gistoux se situent principalement le long de l'axe de la chaussée de Huy afin de bénéficier d'une bonne accessibilité.
- **Le nombre de très petites entreprises connaît une érosion** progressive depuis 2022.

OPPORTUNITES

- L'offre d'emploi est relativement faible à Chaumont-Gistoux, qui est polarisée par les bassins d'emploi limitrophes.
- La commune se situe à proximité de plusieurs bassins d'emploi importants, ce qui peut renforcer son attractivité.
- Le territoire dispose de plusieurs massifs boisés permettant le développement d'une activité sylvicole raisonnée.
- Chaumont-Gistoux dispose encore d'une capacité de développement avec de nombreuses réserves foncières disponibles, pouvant favoriser l'implantation d'activités.

BESOINS

- Mettre en place des mesures pour renforcer l'offre d'emploi et limiter la proportion des personnes ayant de faibles revenus.
- Développer des activités économiques dans le secteur industriel.
- Protéger les très petites entreprises.

ENJEUX

- Soutenir le développement des réseaux socio-économiques transrégionaux et intercommunaux sur son territoire.
- S'appuyer sur le dynamisme des bassins d'emploi limitrophes pour augmenter le taux d'emploi **communal**, attirer des entreprises et offrir des activités complémentaires.

PERSPECTIVES

- Protéger et encourager le développement des petites entreprises.
- Favoriser l'émergence d'une filière agroalimentaire locale, notamment en lien avec les élevages avicoles et bovins, pour transformer la production sur le territoire communal.
- Valoriser le territoire pour l'accueil du secteur industriel, notamment agroalimentaire et sylvicole.
- Attirer des entreprises à proximité des axes structurants le territoire (E411) bénéficiant d'une bonne accessibilité.

IV.6 DIMENSION COMMERCIALE

METHODOLOGIE

Cette section va s'intéresser à l'équipement commercial de la commune de Chaumont-Gistoux. Par équipement commercial, on entend les commerces de vente au détail, les services, le secteur HoReCa, ce qui a trait au transport, le secteur des loisirs et les cellules vacantes.

Le secteur HoReCa reprend les hôtels, restaurants, cafés, bars, tea-room, etc.

Les loisirs reprennent les activités de type bowling, fitness, cinéma, laser game, plaine de jeux, etc.

Le secteur des services concerne les activités de type coiffeur, carwash, réparation automobile, stations-service, location, banque, poste, salon de beauté, agence de voyage, etc.

Lorsque le terme « commerce » est utilisé dans ce document, il désigne les commerces de vente au détail soumis à permis d'urbanisme d'implantation commerciale, conformément aux conditions définies par le CoDT.

Dans les analyses qui suivent, ces commerces sont répartis en différentes catégories

- Alimentation
- Soins personnels
- Equipement de la personne
- Equipement de la maison
- Autres commerces de détail
- Equipement de loisirs
- Transport

Les analyses sont d'abord effectuées à une échelle supralocale. Elles se poursuivent ensuite au niveau communal, avec un examen détaillé par localité et village.

L'activité commerciale sur le territoire est étudiée sur base de 2 ressources principales. La base de données d'UPcity qui concerne les secteurs commerciaux détaillés ci-avant et la fiche communale réalisée dans le cadre des diagnostics territoriaux.

Cependant, le relevé commercial utilisé pour élaborer ces fiches n'est pas exhaustif. Un commerce est un local commercial accessible au client particulier (commerce actif) ou un local commercial vacant (commerce vacant). Afin de pouvoir être qualifié de périmètre commercial, un ensemble de commerces doit répondre géométriquement et quantitativement à 3 critères :

Critères	Espace commercial traditionnel	Espace commercial récent
Taille	50 points de vente ou 20 points de vente et 3 000 m ² de surface de vente totale	3 000 m ² de surface de vente totale
Continuité	Moins de 5 rez-de-chaussée entre 2 points de vente successifs	Moins de 250 m entre 2 points de vente successifs
Densité	10 commerces / 100 mètres	10 commerces / 500 mètres

Source : SEGEFA-ULiège, 2023

Pour les communes rurales peu équipées, le critère de taille a été abaissé à 25 commerces pour les espaces commerciaux traditionnels.

En dehors de ces périmètres, seuls les commerces de plus de 400m² de surface de vente ont été recensés. La carte ci-après montre quelle zone du territoire est concernée par la fiche disponible dans le cadre des diagnostics territoriaux.

Selon ces critères et dans la fiche mise à disposition dans le diagnostic territorial, la commune de Chaumont-Gistoux dispose d'un périmètre (tel qu'entendu dans le paragraphe ci-avant) sur son territoire.

L'ensemble des données et cartographies provenant de ces fiches sont donc incomplètes à l'échelle de la commune de Chaumont-Gistoux et ont été complétées via la base de données d'UPcity (Belgique et Grand-Duché de Luxembourg).

Cette base de données est régulièrement mise à jour. Une mise à jour spécifique a été réalisée pour le territoire de Chaumont-Gistoux au démarrage de cette mission.

Nous attirons votre attention sur le fait que l'activité commerciale d'un territoire évolue plus rapidement que l'élaboration d'un Schéma de Développement Communal. Il peut donc y avoir des ouvertures et fermetures de commerces entre le relevé réalisé pour débiter notre travail et le moment où vous allez lire ce document. Nous resterons toutefois attentifs, au moment venu d'élaborer la stratégie territoriale, à toute ouverture ou fermeture d'importance qui aurait eu lieu depuis la mise à jour du relevé de commerces.

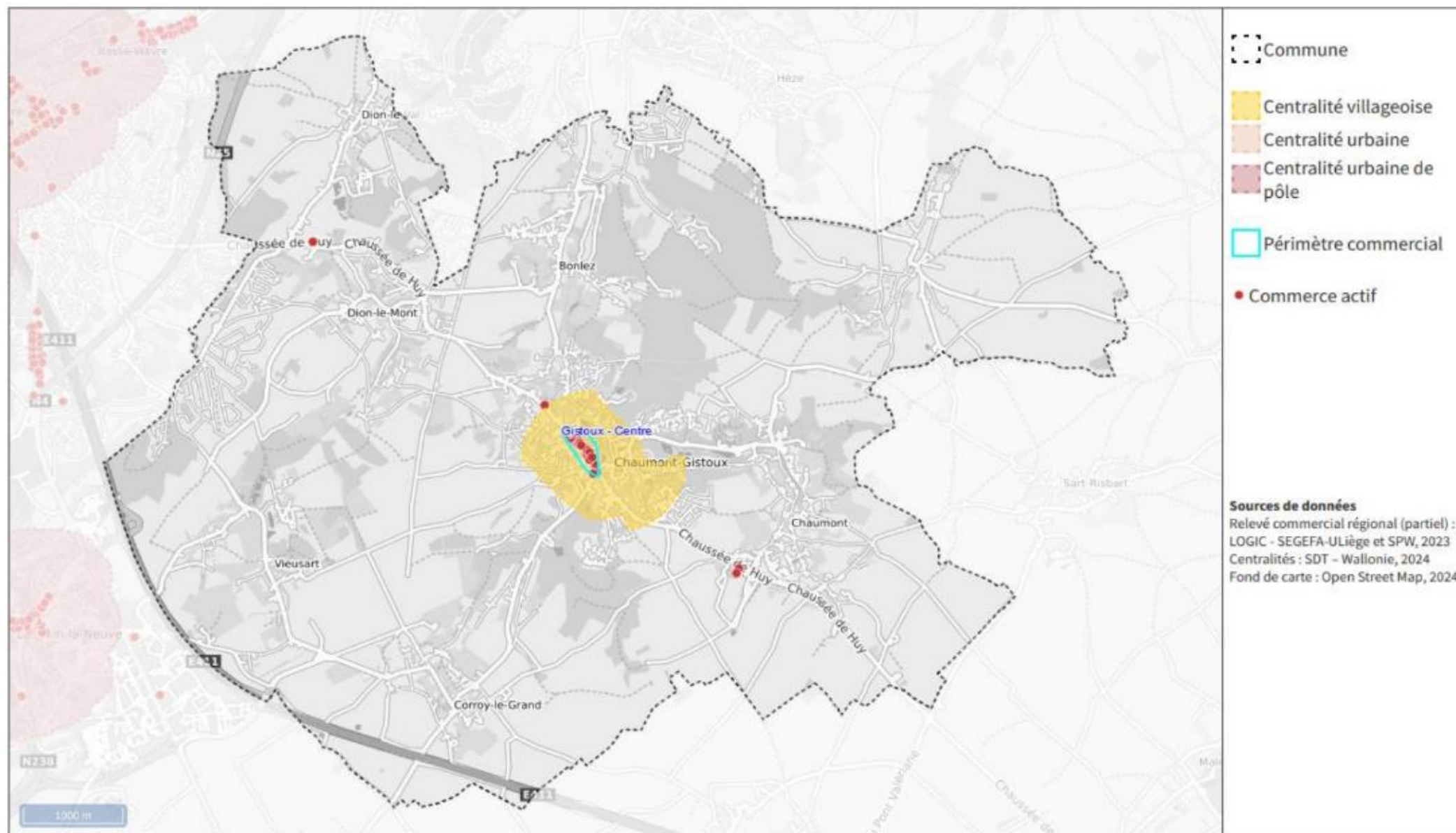


Figure 56: Source : Fiche réalisée pour les ADT dans le cadre des diagnostics territoriaux

IV.6.1 QUEL EST LE CONTEXTE SUPRACOMMUNAL EN MATIÈRE D'ACTIVITÉS COMMERCIALES ?

L'offre commerciale ne se répartit pas de manière homogène en Wallonie. Certaines communes sont nettement plus équipées que d'autres. La répartition du commerce en Wallonie est influencée non seulement par la densité de population, le prix du terrain au m² mais aussi par la structure urbaine, la périurbanisation et les comportements d'achat. Ces facteurs créent des logiques commerciales complexes, dans lesquelles les types de commerces et leur implantation varient en fonction de l'accessibilité, du pouvoir d'achat et des stratégies des opérateurs immobiliers.

En Wallonie, on observe une continuité entre les communes proposant les offres commerciales les plus importantes : elles forment une couronne de Mons à Liège en passant par La Louvière, Charleroi et Namur. En-dehors de cette couronne, seules les villes de Mouscron et de Tournai disposent également d'une offre commerciale de taille comparable.

Une grande partie de l'appareil commercial du Brabant wallon est localisées sur les communes de Braine-l'Alleud, Waterloo et Nivelles. Ensuite, la ville de Wavre, limitrophe à Chaumont-Gistoux, est bien équipée également.

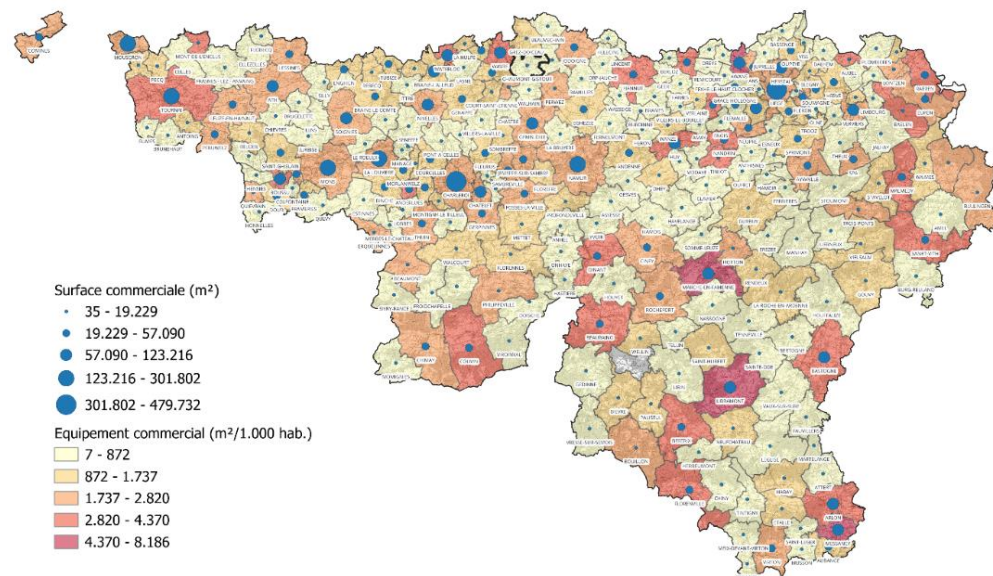


Figure 57 : Répartition de la surface commerciale (m²) et du taux d'équipement (m²/1000 hab) en Wallonie (Source : Locatus, 2024)

Les équipements commerciaux de Chaumont-Gistoux doivent être analysés non pas isolément, mais en interaction avec l'offre présente dans les autres communes du bassin, notamment Wavre, Louvain-la-Neuve et les communes limitrophes.

Les communes d'Ottignies-Louvain-la-Neuve et de Wavre apparaissent comme des centres de gravité importants avec un volume commercial significatif et une offre commerciale diversifiée à proximité directe de Chaumont-Gistoux.

Les communes d'Ottignies-Louvain-la-Neuve et de Wavre, se destinent vers l'équipement de la maison, ensuite des achats alimentaires ainsi que des loisirs et de l'équipement à la personne avec de plus gros volumes. Le centre de Wavre, ainsi que sa périphérie aux abords de la N4 sont dotés d'un appareil commercial riche et diversifié. Concernant la commune d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, c'est surtout Louvain-la-Neuve qui est dotée de nombreux commerces et établissements Horeca.

Chaumont-Gistoux qui propose une part importante d'achats alimentaires et dans une moindre mesure, d'équipement de la maison et de la personne.

Jodoigne et Gembloux constituent également des polarités fortes, notamment pour le secteur de l'équipement de la maison et de la personne.

Les cartes et tableaux ci-après renseignent sur le rôle que peut jouer Chaumont-Gistoux en termes d'approvisionnement pour les communes voisines. Un bassin de consommation est un territoire au sein duquel la population résidente effectue l'essentiel de ses achats.

Chaumont-Gistoux ne constitue pas un pôle autonome en matière de commerce, mais s'intègre dans un bassin de consommation plus large, celui de **Wavre**, qui structure les trois types d'achat : alimentaires, légers et lourds.

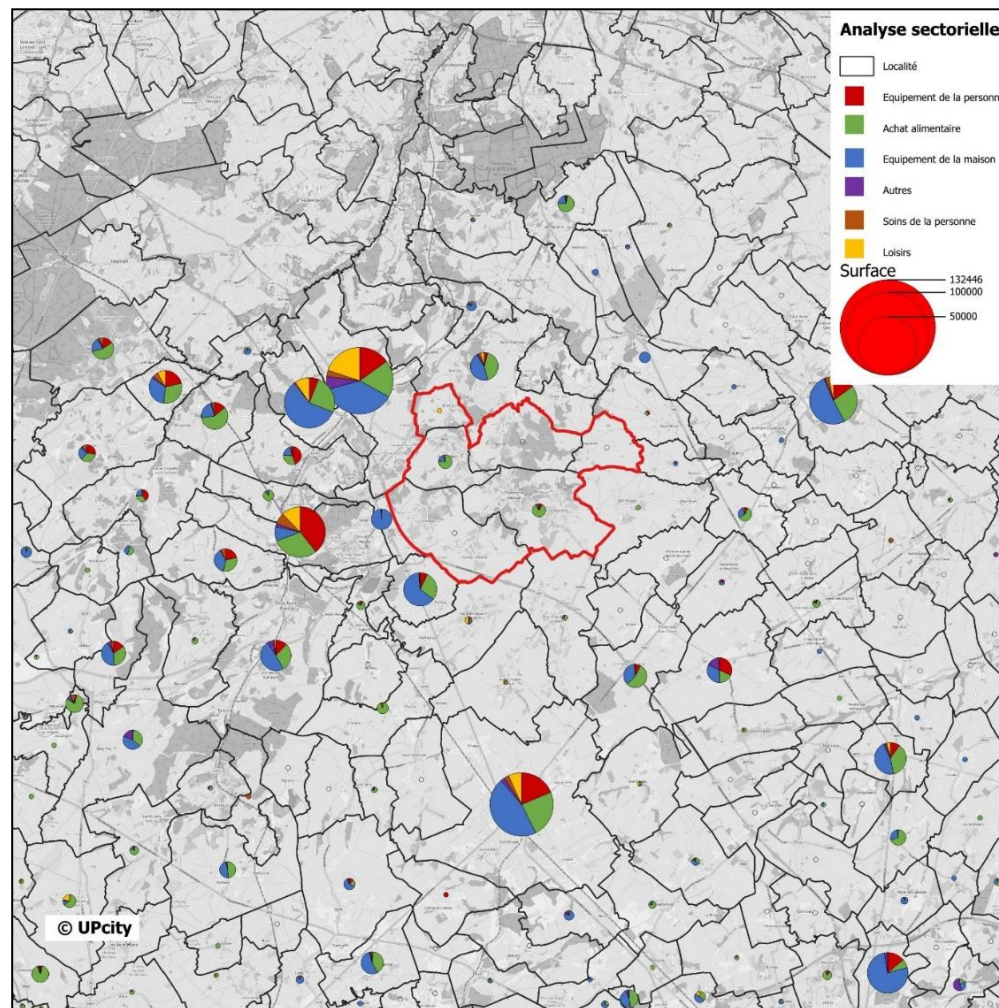


Figure 58 : Position de Chaumont-Gistoux parmi l'offre commerciale supracommunale (Source : Locatus. Cartographie : UPcity)

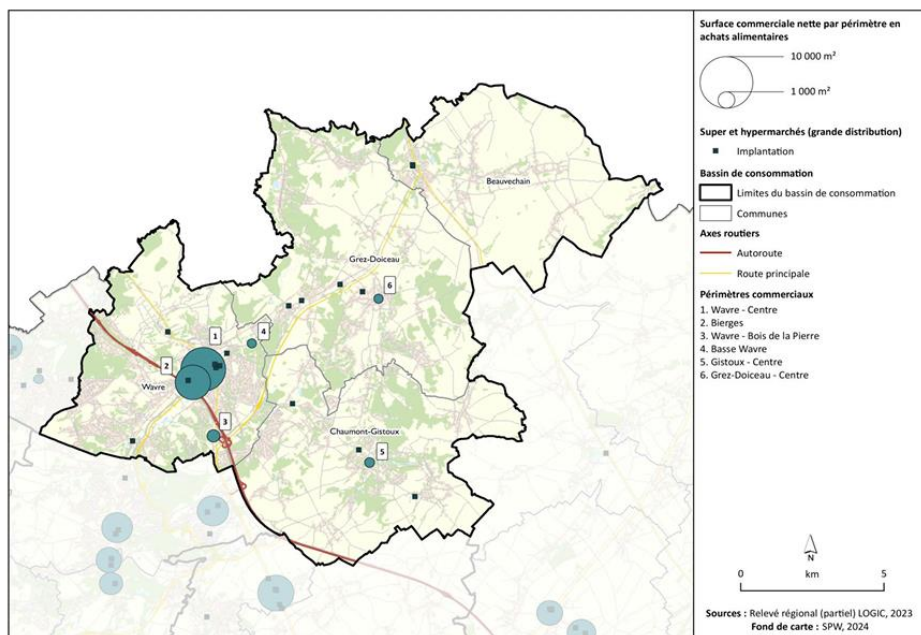


Figure 59 : Cartographie du bassin d'achat et de la répartition des zones commerciales alimentaires dans l'agglomération de Wavre (Source : Fiche diagnostic commercial communal 2023 – SPW Economie)

Le **bassin d'achat alimentaire** de Wavre couvre 4 communes avec un taux d'équipement de 403 m² pour 1 000 habitants, un niveau supérieur à la moyenne régionale établie à 381 m²/1000 habitants. Ce chiffre reflète une offre alimentaire abondante.

Le tableau ci-dessous reprend la part de personnes du bassin d'achats alimentaires, qui font leurs achats ailleurs qu'en Wallonie. Cette évasion est très limitée dans le cas du bassin de Wavre. L'évasion totale ne correspond pas à la somme de l'évasion vers la Flandre, la région de Bruxelles-Capitale et vers l'étranger en raison de l'utilisation de nombres arrondis.

Évasion	Evasion totale	Evasion vers la Flandre	Evasion vers Région Bruxelles-Capitale	Evasion vers l'étranger	Part de l'e-commerce
Achats alimentaires	1,4%	0,3%	0,6%	0,4%	0,3%

Figure 60 : Evasion des achats alimentaires hors Wallonie depuis le bassin de Wavre (Source : Fiche diagnostic commercial communal 2023 – SPW Economie)

Le **bassin d'achats légers de Wavre-Louvain-la-Neuve**, qui regroupe 17 communes, présente également un niveau d'équipement élevé, avec 454 m² de surface de vente pour 1 000 habitants. Ce chiffre est très légèrement en dessous de la moyenne régionale, qui s'établit à 460 m²/1 000 habitants. Le niveau d'équipement est globalement équilibré par rapport à la demande. Cela témoigne également qu'il n'y a pas de déficit significatif, ni de suréquipement dans ce type d'achat.

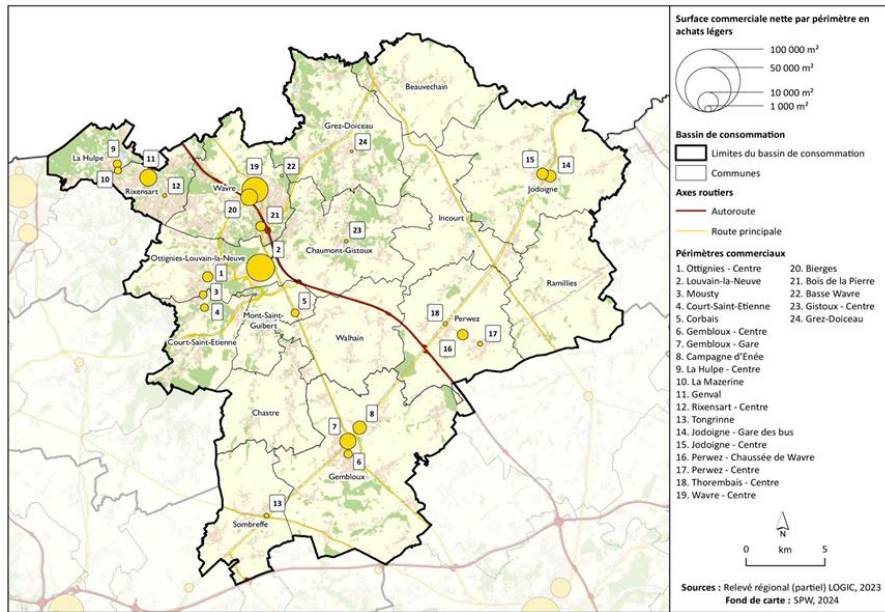


Figure 61 : Cartographie du bassin d'achat et de la répartition des zones commerciales d'achats légers dans l'agglomération de Wavre (Source : Fiche diagnostic commercial communal 2023 – SPW Economie)

Le tableau ci-dessous reprend la part de personnes du bassin d'achats légers, qui font leurs achats ailleurs qu'en Wallonie. En termes d'achats en magasin, cette évasion est limitée dans le cas du bassin de Wavre. On peut noter que la majorité de l'évasion se fait vers la Région Bruxelles-Capitale. Par contre, l'évasion est importante vers l'e-commerce. Le bassin d'achats légers de Wavre fait partie des bassins qui connaissent les plus hauts pourcentages d'évasion vers l'e-commerce.

Évasion	Evasion totale	Evasion vers la Flandre	Evasion vers Région Bruxelles-Capitale	Evasion vers l'étranger	Part de l'e-commerce
Achats légers	6,3%	1,1%	4,3%	0,9%	20,5%

Figure 62 : Evasion des achats légers hors Wallonie depuis le bassin de Wavre (Source : Fiche diagnostic commercial communal 2023 – SPW Economie)

Enfin, le **bassin d'achats lourds de Wavre**, qui couvre également 13 communes, atteint un taux d'équipement de 575 m²/1 000 habitants, inférieur à la moyenne régionale de 611 m²/1 000 habitants. Cela est lié à la proximité avec la Flandre, qui capte une partie des achats en équipements lourds.

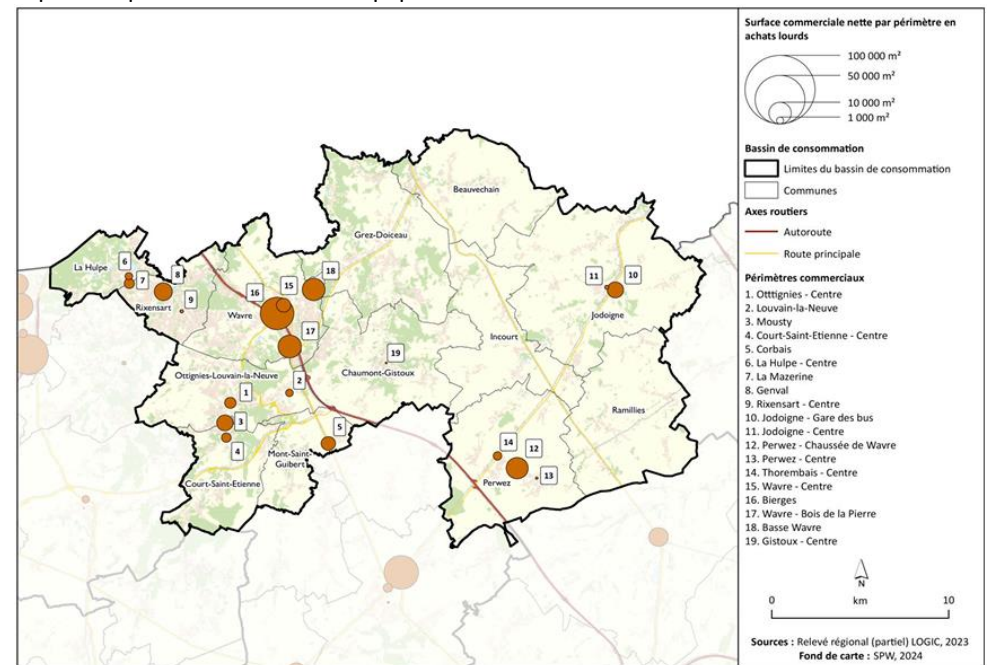


Figure 63 : Cartographie du bassin d'achat et de la répartition des zones commerciales d'achats lourds dans l'agglomération de Wavre (Source : Fiche diagnostic commercial communal 2023 – SPW Economie)

Évasion	Evasion totale	Evasion vers la Flandre	Evasion vers Région Bruxelles-Capitale	Evasion vers l'étranger	Part de l'e-commerce
Achats lourds	18,7%	13,9%	4,6%	0,2%	4,0%

Figure 64 : Evasion des achats lourds hors Wallonie depuis le bassin de Wavre (Source : Fiche diagnostic commercial communal 2023 – SPW Economie)

Le tableau ci-dessous indique les destinations d'achat par type d'achat, à l'échelle communale.

Destination par catégorie d'achat

	1e destination d'achats	2e destination d'achats	3e destination d'achats
Achats alimentaires	Chaumont-Gistoux	Wavre	Mont-Saint-Guibert
Achats légers	Wavre	Ottignies-Louvain-la-Neuve	E-Commerce
Achats lourds	Wavre	Flandre	Ottignies-Louvain-la-Neuve

Figure 65 : Destination d'achat par type d'achat (Source : Fiche diagnostic commercial communal 2023 - SPW Economie)

Pour les achats alimentaires, **Chaumont-Gistoux apparaît comme la destination la plus fréquentée**. Cela signifie que l'offre alimentaire répond à une grande partie des besoins des habitants. Wavre, en deuxième position, confirme sa place centrale dans le paysage commercial régional. Mont-Saint-Guibert complète ce classement, en tant que troisième destination et en lien avec la proximité de cette commune avec Chaumont-Gistoux.

Concernant les achats légers, la ville de Wavre occupe cette fois-ci la première place, illustrant son attractivité et la diversité de ses commerces. Ottignies-Louvain-la-Neuve se classe en deuxième position, portée notamment par le centre commercial de l'Esplanade. En troisième place, l'e-commerce fait son apparition, signe que les habitudes d'achat évoluent, bien que le commerce physique reste encore prédominant.

En ce qui concerne les achats lourds, Wavre domine une fois de plus, confirmant la concentration d'enseignes spécialisées sur son territoire. Étant donné sa proximité avec Chaumont-Gistoux, la Flandre arrive en deuxième position, en raison d'une offre plus abondante pour cette catégorie d'achat. Ottignies-Louvain-la-Neuve complète à nouveau le trio, démontrant sa polyvalence en matière de commerce, même si elle reste moins choisie pour ce type d'achats.

De manière générale, Wavre s'impose comme le véritable pôle commercial régional, apparaissant dans toutes les catégories et souvent en première position. Ottignies-Louvain-la-Neuve joue un rôle secondaire mais stable, tandis que d'autres destinations comme Chaumont-Gistoux, Mont-Saint-Guibert ou même la Flandre complètent les choix selon la nature des achats. Enfin, la présence de l'e-commerce parmi les destinations mentionnées traduit une transformation progressive des comportements d'achat, même si les commerces physiques conservent pour l'instant leur domination.

IV.6.2 QUELLES SONT LES CARACTÉRISTIQUES DE L'APPAREIL COMMERCIAL COMMUNAL ?

La commune de Chaumont-Gistoux compte **105 cellules** à vocation commerciale, une surface de vente active de 15.647 m², soit un taux d'équipement de 1.324 m² pour 1 000 habitants.

L'activité commerciale se concentre principalement **le long de la N243** (Chaussée de Huy), axe structurant majeur qui traverse la commune de part en part. Ce corridor génère un trafic important et relie plusieurs localités, ce qui explique la forte implantation d'enseignes sur son tracé. Parmi elles figurent notamment Intermarché, Carrefour Express, Aldi, Brico, ainsi qu'anciennement, l'enseigne Delhaize, touchée par un incendie à l'été 2023.

Le centre de Chaumont-Gistoux, situé au cœur de cet axe, regroupe à lui seul **55 cellules commerciales (55 % de l'offre commerciale totale)**, représentant une surface de 3.023 m², soit près de 18 % de la surface totale commerciale enregistrée dans la commune. Les autres cellules se répartissent en amont et en aval de la N243 comme à Dion-Valmont ou de manière plus isolées, notamment à Corroy-le-Grand qui compte exclusivement des cellules dédiées à l'HoReCa à Dion-le-Mont et à Longueville, où l'offre commerciale est dispersée et ponctuelle.

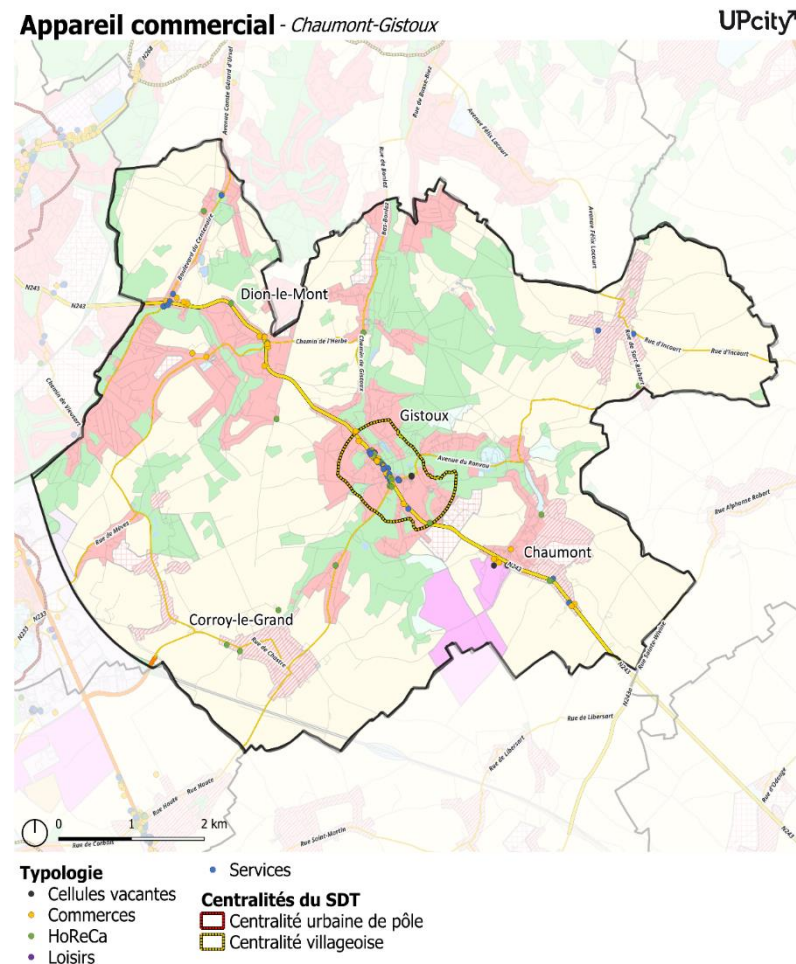


Figure 66 : Répartition du mix commercial dans la commune de Chaumont-Gistoux (base de données UPcity, 2025).

RÉPARTITION DU MIX COMMERCIAL

Les commerces de vente au détail représentent **37%** de l'appareil commercial total de la commune de Chaumont-Gistoux, contre 41 % dans le Brabant Wallon et 38 % en Région wallonne. Les services sont en revanche sur-représentés avec **32 %**, une part supérieure à la moyenne régionale (19,7 %).

L'HoReCa, avec 23 % du mix commercial à Chaumont-Gistoux, est plus faible que la moyenne régionale (21 %).

Les transports représentés par quelques garages représentent **7 %** du tissu commercial.

Enfin, la part de cellules vides est assez faible dans le mix commercial, atteignant 10 %, contre 12 % à l'échelle régionale et 9,5 % à l'échelle provinciale.

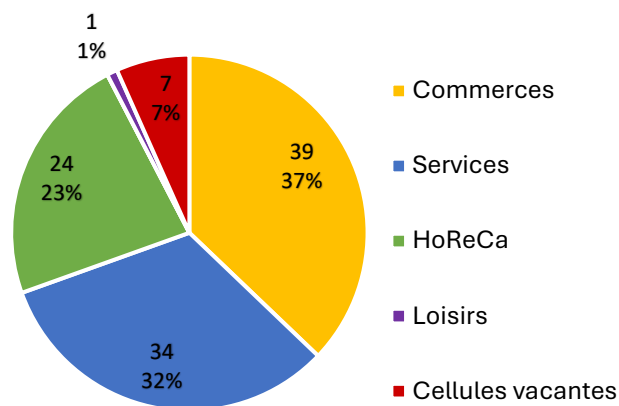


Figure 67 : Mix commercial au sein de la commune de Chaumont-Gistoux (source : base de données UPcity, 2026)

Les deux graphiques ci-dessous présentent le détail de la catégorie « commerces » :

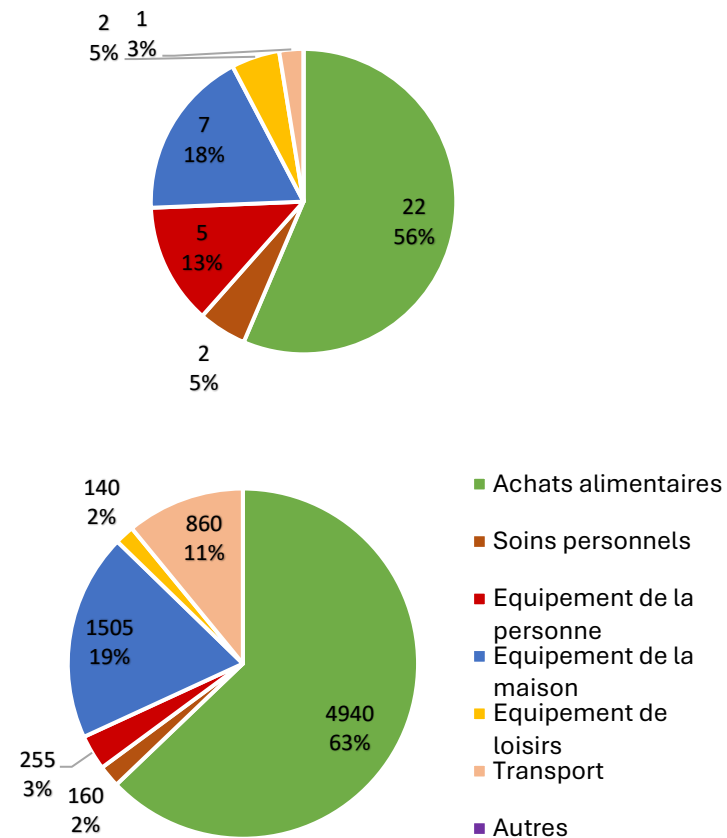


Figure 68 : Figure 23 : Représentations des commerces de détails en nombre et en surface m² (source : base de données UPcity, 2026)

Les **achats alimentaires constituent la catégorie la plus représentée** parmi les commerces de Chaumont-Gistoux, avec 56 % des cellules commerciales et 63 % de la surface dédiée à cette catégorie. Cette prédominance correspond à la présence

de grandes enseignes telles que Aldi (770 m²), Intermarché Contact (550 m²), Intermarché (1190 m²) et Carrefour Express (260 m²), qui à elles seules concentrent environ 66 % de la surface dédiée à l'alimentaire. L'offre est complétée par des commerces indépendants, comme La Biosphère (enseigne bio de 730 m²), ainsi que par plusieurs traiteurs (traiteur Grégoire, traiteur Barras, etc.) et épiceries spécialisées.

L'équipement de la maison constitue la deuxième catégorie en importance, représentant 18 % des cellules commerciales et environ un quart de la surface de vente totale. Cette catégorie comprend des enseignes comme Brico (ouverture en 2024), ainsi que des commerces indépendants et de proximité tels que des fleuristes indépendants, un cuisiniste, etc.

Les **équipements de loisirs et les soins personnels** (notamment les pharmacies), avec seulement deux cellules chacun, représentent une superficie relativement faible.

Enfin, les commerces d'équipement de la personne (bijouterie, magasin de lingerie, etc.) regroupent cinq cellules commerciales réparties sur le territoire communal.

Typologie des surfaces des cellules commerciales

	CELLULES VACANTES	CELLULES ACTIVES	TOTAL
Moins de 200 m ²	5	82	91
Entre 200 et 399 m ²	/	2	2
Entre 400 et 1500 m ²	2	8	10
Plus de 1500 m ²	/	2	2

Figure 69 : Typologie des surfaces commerciales dans la commune de Chaumont-Gistoux (source : base de données UPcity, 2026)

On observe que 87% des cellules du territoire font moins de 200m². Deux cellules appartiennent à la catégorie 200 et 399m².

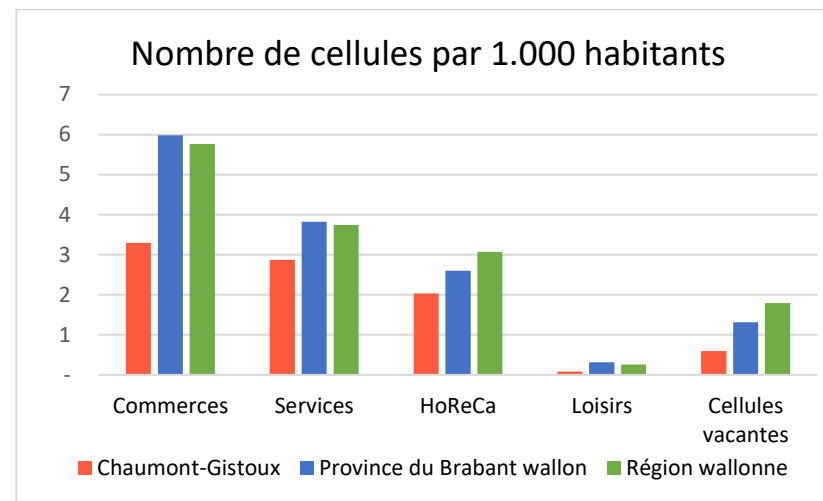


Figure 70 : Taux d'équipement en nombre de cellules commerciales par 1000 hab. (Source : base de données UPcity, 2026).

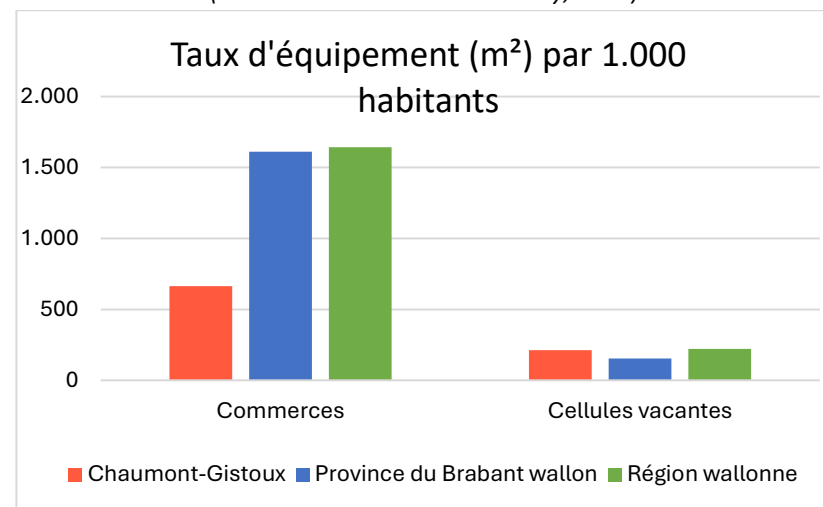


Figure 71 : Taux d'équipement exprimé en surface (m²) par 1000 hab. (source : base de données UPcity, 2025).

Le nombre de cellules par 1 000 habitants à Chaumont-Gistoux est pour chaque catégorie nettement inférieur à celui observé à l'échelle de la province du Brabant wallon et de la Région wallonne.

Concernant l'activité « **commerces** », le nombre reste modéré avec environ 3 cellules pour 1 000 habitants, représentant une surface de 600 m² pour 1 000 habitants. Cela témoigne d'une densité commerciale présente, mais inférieure à la moyenne régionale.

Les secteurs du transport et des loisirs sont marginalement représentés, avec moins de 0,5 cellule et moins de 100 m² pour 1000 habitants chacun. Cela reflète probablement une vocation résidentielle forte de la commune et une faible densité d'infrastructures dans ces domaines.

Le faible nombre de cellules vacantes par 1000 habitants (inférieur aux moyennes provinciale et régionale) indique une adéquation optimale entre l'offre commerciale et la demande locale. Bien que le volume global soit réduit, cette rareté de locaux vacants suggère une bonne santé commerciale, liée à :

- Une certaine stabilité des commerces existants et un bon renouvellement des cellules vacantes
- Un ancrage locale solide favorisant la fidélité des habitants
- Une gestion efficiente du tissu économique sans surcapacité

Enfin, s'agissant des cellules vacantes en m², le taux d'équipement par 1 000 habitants est légèrement plus élevé à Chaumont-Gistoux qu'à l'échelle régionale. Toutefois, cela doit être relativisé : 2 251 m² de cellules vacantes sont pris en compte, en raison de l'ancien bâtiment Delhaize, touché par un incendie ainsi que par une zone d'entrepôt derrière le Aldi et le Brico. Ce bâtiment devrait faire l'objet d'une réaffectation dans un avenir proche (cet aspect est discuté plus loin).

IV.6.1 ANALYSE PAR VILLAGE

GISTOUX

Au sein de la centralité de Chaumont-Gistoux, 39 % des cellules sont occupées par des services tels qu'une agence immobilière, des titres-services, des salons de beauté ou des coiffeurs. Les commerces représentent 33 % du mix commercial. Le secteur HoReCa (restaurants italiens, asiatiques, brasseries, friagerie, etc.) en constitue 18 %. À noter également la présence de 5 cellules vacantes, soit environ 8% du total. Une analyse plus détaillée de cette vacance commerciale et des superficies concernées est proposée ci-après.

En ce qui concerne la catégorie des commerces, les **achats alimentaires** dominent tant en nombre qu'en surface. Ils représentent **58 % des points de vente** pour **59 % de la surface totale dédiée aux commerces**. Ce segment est constitué principalement de petites cellules commerciales, comprises entre 20 et 65 m², telles que des épicerie fines, un poissonnier, ou encore un magasin de fruits et légumes.

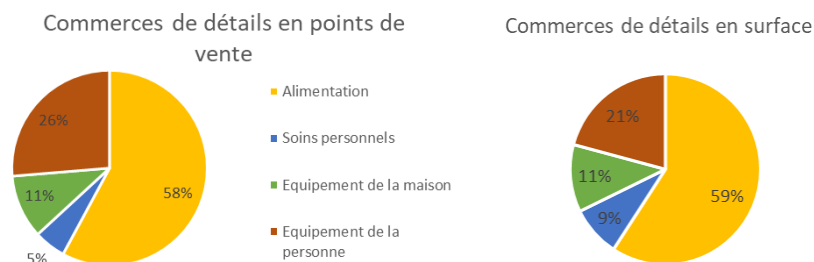
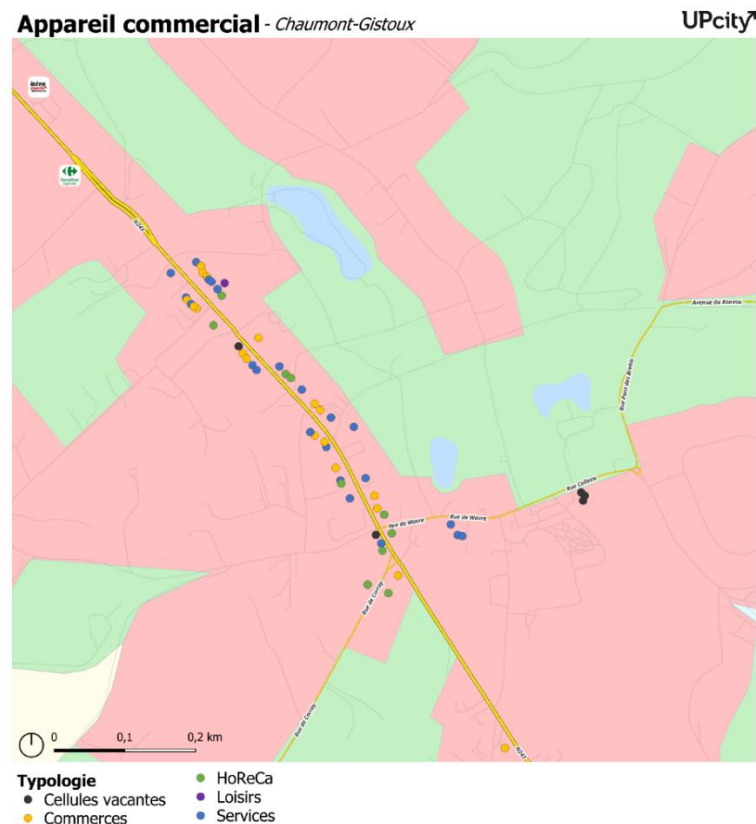


Figure 72 : Représentation des commerces en points de vente dans la centralité de Chaumont-Gistoux (source : base de données UPcity, 2025)

La **seconde catégorie la plus représentée** est celle de l'**équipement de la personne**, qui regroupe 26% des points de vente pour 21% de la surface commerciale. Elle comprend notamment un opticien, un bijoutier, ainsi que deux magasins de prêt-à-porter.

Enfin, la catégorie de l'**équipement de la maison** occupe la **troisième place**, tant en termes de nombre de points de vente que de surface, avec une part de 11%.

Ainsi, le paysage commercial de Chaumont-Gistoux se structure autour d'un équilibre entre services, commerces de proximité à dominante alimentaire, et quelques commerces spécialisés dans l'équipement, reflétant une offre relativement diversifiée mais concentrée sur des formats de petite à moyenne taille.

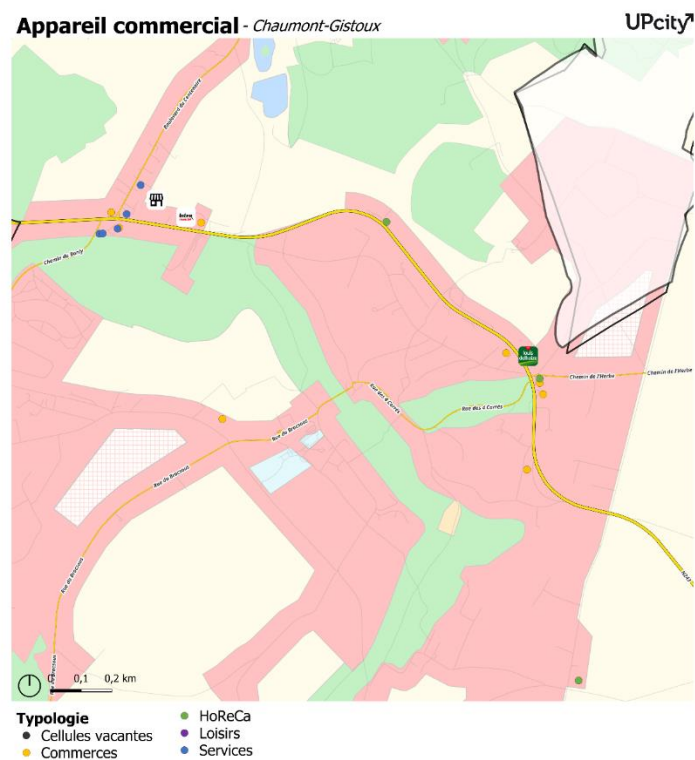


Sources : SPW, IGN, Ministère des Finances - Matrice cadastrale (01.01.2025), Contributeurs Openstreetmap, Cartographie : Agora - Mars 2026

Figure 73 : Répartition du mix commercial en centralité de Chaumont-Gistoux (base de données UPcity, 2025).

DION-LE-VAL ET DION-LE-MONT

La localité de Dion-le-Val compte quelques cellules commerciales dédiées aux services et aux commerces telles qu'un magasin d'intérieur, une agence immobilière ainsi que deux grandes cellules commerciales de vente agro-alimentaire : **Intermarché avec 1190 m² de surface commerciale et Biosphère, magasin Bio, d'une superficie de près de 730 m².**

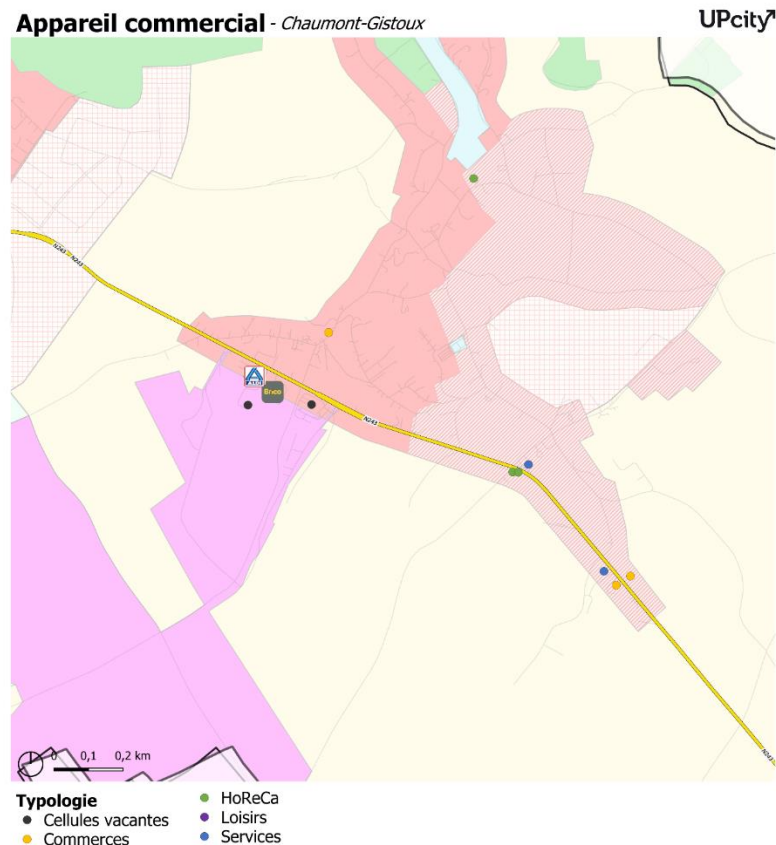


Sources : SPW, IGN, Ministère des Finances - Matrice cadastrale (01.01.2025), Contributeurs Openstreetmap, Cartographie : Agora - Mars 2026

Figure 74 : Répartition du mix commercial à Dion-le-Val et à Dion-le-Mont (base de données UPcity, 2025).

CHAUMONT

Enfin, au sud-ouest, le long de la N243, la commune de Chaumont-Gistoux regroupe 2 grandes enseignes : un Brico (1320 m²) et un Aldi (770 m²) ainsi qu'une pompe à essence Total et deux restaurants.



Sources : SPW, IGN, Ministère des Finances - Matrice cadastrale (01.01.2025), Contributeurs Openstreetmap, Cartographie : Agora – Mars 2026

Figure 75 : Répartition du mix commercial à Chaumont (base de données UPcity, 2025).

FOCUS SUR LA VACANCE

La vacance commerciale à Chaumont-Gistoux, **est peu élevée avec un taux de 7%**, contre 9,5 % pour la province du Brabant wallon et 12 % pour la Région wallonne.

Dans la centralité de Chaumont-Gistoux (telle qu'actuellement définie par le SDT), nous recensons actuellement **5 cellules vacantes**. Elles se situent dans le linéaire commercial du centre, avec des surfaces comprises entre 50 et 115 m² (surface moyenne des cellules : 94 m²).

A noter, la présence de 3 cellules vides au sein de la rue de Wavre, à l'arrière de l'administration communale. Celles-ci sont vides depuis peu. Toutefois, il faudra rester attentif à leur commercialisation, car elles sont fortement éloignées du linéaire commercial de la Chaussée de Huy.

Deux autres cellules vides se trouvent au sud-ouest de la N243 : l'une considérée plutôt comme une zone de stockage à proximité des enseignes Aldi et Brico, d'une superficie d'environ 1000 m², l'autre dans l'ancien complexe « Village », d'une superficie totale de 1 251 m².

Ce dernier a subi d'importants dégâts lors d'un incendie à l'été 2023. Depuis, la structure a été démantelée, ne laissant subsister que le gros œuvre. Sur les cartes, cette ancienne cellule Delhaize apparaît désormais comme vacante.

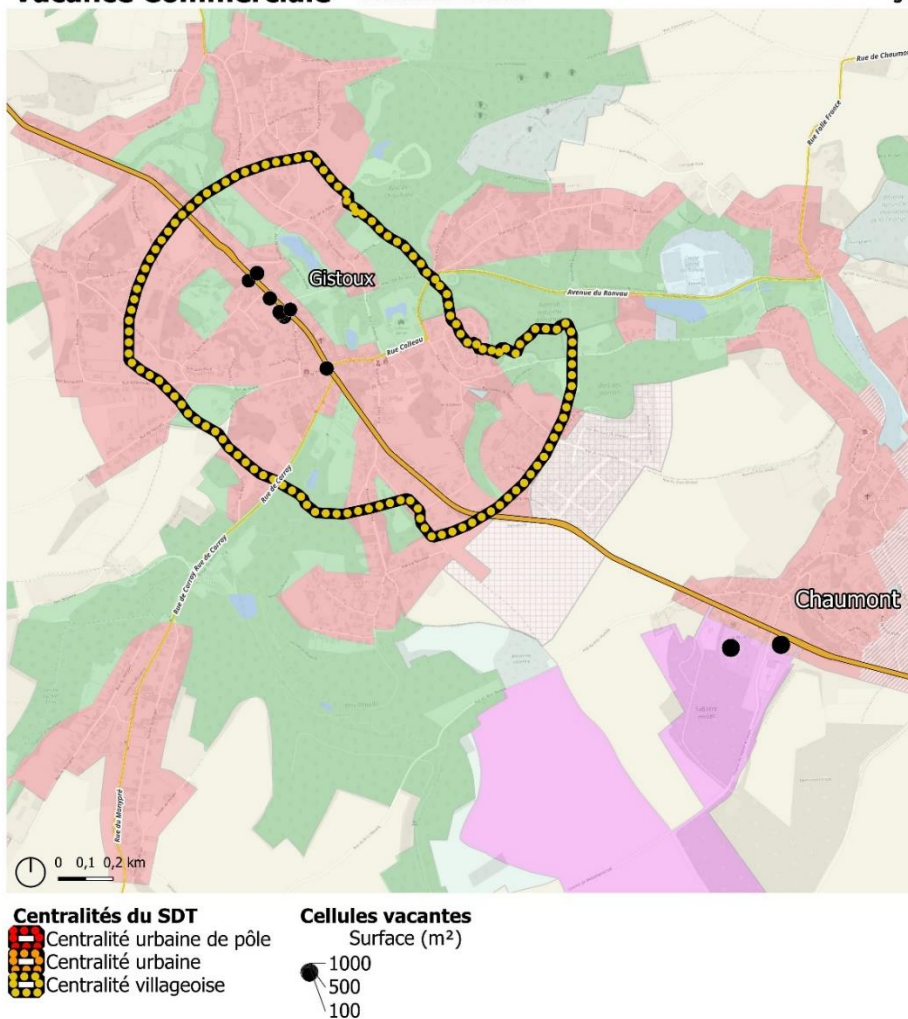
La future affectation du bâtiment sera revue. Le projet porté par Christophe Hoslet prévoit l'aménagement d'une quinzaine d'appartements, là où il n'existait auparavant qu'un logement de concierge. La part dédiée aux commerces et bureaux sera donc réduite. L'enseigne AD Delhaize sera également de retour au sein de ce projet. D'autres implantations sont envisagées, comme une pharmacie ou quelques boutiques, mais aucun projet n'est encore confirmé.

Malgré ces évolutions, les flux commerciaux restent concentrés le long de la N243 et dans la centralité de Chaumont-Gistoux, où l'accessibilité reste bonne grâce aux emplacements de stationnement disponibles : le long de l'axe principal, à proximité des commerces, et sur le parking situé près de l'église de Chaumont-Gistoux.

À noter toutefois que, depuis la disparition du Delhaize, une partie de la clientèle de Chaumont-Gistoux se dirige vers le sud-ouest, notamment vers Perwez. En effet, le Delhaize de Thorembeis se situe à environ 7 minutes de l'ancien Delhaize de Chaumont-Gistoux.

Vacance Commerciale - Chaumont-Gistoux

UPcity



Sources : SPW, IGN, Ministère des Finances - Matrice cadastrale (01.01.2025), Contributeurs Openstreetmap, Cartographie : UPcity - octobre2025

Figure 76 : Répartition des cellules vacantes en fonction de leurs superficies (m²), (base de données UPcity, 2025).

DURÉE DE LA VACANCE COMMERCIALE

L'analyse de la vacance commerciale au sein de la centralité de Chaumont-Gistoux révèle **des situations contrastées**, qui permettent de distinguer des logiques de transition commerciale d'un côté, et des problématiques plus structurelles de l'autre. **En appliquant la typologie usuelle, vacance commerciale de moins d'un an, vacance commerciale entre un et trois ans et vacance commerciale structurelle (plus de trois ans), il est possible de mieux qualifier la nature des cellules vacantes.**

Sur les 5 cellules vacantes recensées dans la centralité, 4 sont inoccupées depuis une période relativement courte.

- Une cellule entre dans la catégorie de la vacance de long terme, à savoir l'ancien AD Delhaize, vide depuis 2023. Il s'agit d'un cas particulier, puisque cette vacance s'inscrit dans un contexte post-incendie, avec un bâtiment toujours en attente de réhabilitation. Sa résolution dépend avant tout d'un projet immobilier ou commercial plus global.
- Enfin, une cellule se distingue par une vacance structurelle : il s'agit de l'ancien local d'une entreprise de pompes funèbres, inoccupé depuis plusieurs années, sans perspective claire de réaffectation à ce jour.

Cette lecture temporelle permet de nuancer le diagnostic : si la majorité des cellules vacantes relèvent d'un turn-over naturel ou de situations transitoires, la présence de vacance commerciale sur un temps plus long met en lumière des enjeux plus structurels nécessitant une attention spécifique en matière de revitalisation ou de requalification des cellules inoccupées.

IV.6.2 ANALYSE DE L'ÉVOLUTION SUR LA DERNIÈRE DÉCENNIE

Entre 2015 et 2025, le nombre de cellules commerciales a légèrement progressé : +4 dans le secteur du commerce et +5 dans les services. Ces chiffres traduisent une dynamique maîtrisée, témoignant d'un développement mesuré plutôt qu'une transformation radicale du tissu commercial local.

Les secteurs de l'HoReCa, des loisirs et des transports n'ont connu que peu de variations sur cette période, soulignant une certaine résilience de ces activités face aux éventuelles fluctuations économiques.

TYPLOGIE	NOMBRE DE CELLULES COMMERCIALES EN 2015	NOMBRE DE CELLULES COMMERCIALES EN 2025
Commerces	32	36
Services	24	29
HoReCa	23	22
Transport	6	5
Loisirs	2	1
Cellules vacantes	5	6
Total	92	99
Total de cellules actives	87	93

IV.6.3 ENQUÊTE DE SATISFACTION AUPRÈS DES COMMERÇANTS

Lors de notre visite sur le terrain le 24 juillet 2025, une enquête de satisfaction a été menée auprès des commerçants locaux (coiffeurs, agences immobilières, boulangeries, poissonneries, etc.). L'objectif était de recueillir leur perception de l'activité commerciale, tant au niveau de leur propre établissement qu'au sein de la commune dans son ensemble.

Les retours obtenus décrivent une commune perçue **comme dynamique, conviviale, humaine, locale, solidaire et axée sur la proximité**. Parmi les commerçants situés dans la centralité de Chaumont-Gistoux :

- 85 % se sont déclarés satisfaits voire très satisfaits du bon fonctionnement de leur activité.
- 100 % se sont dit satisfaits voire très satisfaits de la fréquentation de leur commerce.

De manière générale, cette enquête de terrain témoigne d'une activité commerciale perçue comme positive, avec une bonne affluence. Les commerçants soulignent la facilité d'accès, la disponibilité de places de parking adaptées, ainsi que la fidélité et l'attachement des habitants à leur commerce local.

L'offre commerciale actuelle, notamment sur la chaussée de Huy (poissonnerie, traiteur, boulangerie, etc.), est globalement jugée riche et bien adaptée aux besoins de proximité des habitants. Toutefois, certains commerçants identifient quelques manques potentiels :

- L'absence d'un boucher ou d'un fromager de qualité pour compléter l'offre, malgré la présence d'un espace boucherie/fromagerie chez le traiteur Barras.
- L'opportunité d'ouvrir un petit commerce de prêt-à-porter supplémentaire, en complément de celui déjà existant.

En parallèle, plusieurs commerçants suggèrent de renforcer l'attractivité commerciale locale par des initiatives telles que :

- L'organisation régulière de brocantes, afterworks ou événements festifs dans le centre.
- Une meilleure communication auprès des habitants pour valoriser la diversité et la qualité de l'offre commerciale existante.

Lorsqu'on compare ces résultats à ceux de l'étude AMCV/Augeo de juin 2017, nous constatons que plusieurs tendances se maintiennent. Déjà en 2017, entre 90 et 95 % des personnes interrogées se disaient satisfaites de l'accueil, de la qualité des commerces et de l'offre commerciale locale. L'accessibilité au centre de Chaumont-Gistoux était également jugée plutôt bonne, un constat qui reste inchangé en 2025. Ces éléments témoignent d'une continuité positive dans la perception de l'environnement commercial local.

Cependant, certains points d'amélioration identifiés en 2017 sont toujours d'actualité en 2025. L'offre socio-culturelle, par exemple, reste jugée insuffisante. En 2017, seuls 46 % des répondants se déclaraient satisfaits de ce volet, et en 2025, les commerçants expriment encore un manque d'activités culturelles et festives en centre-ville. Ce besoin récurrent montre l'importance de développer davantage l'animation du territoire pour renforcer son attractivité.

À l'inverse, la perception du stationnement semble avoir évolué favorablement. Alors qu'en 2017, seulement 56 % des personnes interrogées étaient satisfaites des possibilités de parking, les commerçants interrogés en 2025 mettent en avant la disponibilité et la facilité d'accès aux places de stationnement, ce qui pourrait témoigner d'une amélioration concrète ou d'une meilleure gestion des infrastructures existantes.

En résumé, l'évolution entre 2017 et 2025 montre une stabilité positive sur les fondamentaux du commerce local (qualité, accueil, accessibilité), mais aussi une persistance de certains manques (notamment l'offre socio-culturelle) et l'émergence de nouvelles attentes spécifiques.

IV.6.4 QUELS SONT LES PRINCIPAUX CONSTATS ISSUS DE L'ANALYSE ET COMMENT SE TRADUISENT-ILS EN BESOINS, ENJEUX ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION ?

CONSTATS

- La commune de Chaumont-Gistoux compte **105 cellules à vocation commerciale, une surface de vente active de 15.647 m²** ;
- Un taux d'équipement de 1.324 m² pour 1 000 habitants. Le nombre de cellules pour 1000 habitants est nettement inférieur à la moyenne provinciale et régionale ;
- L'offre commerciale se localise en grande majorité le long de l'axe N243 et dans la centralité de Chaumont-Gistoux avec 55 % des cellules commerciales et représentant une surface de 3038 m², soit près de 18 % de la surface totale commerciale enregistrée dans la commune.
- **7 cellules vacantes** dont 3 cellules rue de Wavre.
- **Le taux de vacance commerciale est faible, atteignant 7 %**, contre 9,5 % pour la province du Brabant-Wallon et 12 % pour la Région wallonne.
- **Vacances des cellules de courte durée**
- La commune compte de nombreuses grandes surfaces diversifiées Carrefour Express, Aldi, Intermarché, Intermarché de Contact
- Grande surface dédiée au bio : La Biosphère à Dion-Valmont
- **L'évasion commerciale se fait principalement vers Chaumont-Gistoux et Wavre pour les achats alimentaires, vers Wavre et Ottignies-Louvain-la-Neuve pour les achats légers et vers Wavre et la Flandre pour les achats lourds. À noter toutefois que, depuis la disparition du Delhaize, une partie de la clientèle de Chaumont-Gistoux se dirige vers le nord, notamment vers Perwez. En effet, le Delhaize de Thorembais se situe à environ 7 minutes de l'ancien Delhaize de Chaumont-Gistoux.**
- La ville de Wavre participe largement à l'équipement du bassin de consommation

- L'évasion hors Wallonie représente 7 % pour les achats légers et 21,2 % pour les achats lourds

CONTRAINTES

- Location des cellules commerçantes de plus en plus coûteuses.
- Développement de nouveaux pôles commerciaux concurrents.
- Evasion vers l'e-commerce.

BESOINS/PERSPECTIVES

- **Besoin d'un commerce type boucherie, fromagerie et de type alimentaire de proximité dans la centralité**
- **Besoin d'une cellule culturelle ou d'une cellule commerciale de papeterie/librairie indépendante**
- **Besoin d'un glacier artisanal + maison de thé/pâtissier afin de diversifier l'offre**
- Vieillesse importante de la population, **le commerce doit pouvoir répondre à l'évolution des besoins associés, notamment en commerces de proximité**
- **Suivre l'augmentation du nombre d'habitants à venir**
- **Limiter l'étalement et le développement d'autres noyaux commerçants**

ENJEUX

- **Préserver l'offre commerciale de la centralité** de Chaumont-Gistoux et les enseignes qui répondent aux besoins de proximité de la population
- **Conserver une faible vacance commerciale** et un renouvellement des cellules inactives
- **Attirer de nouveaux commerçants pour occuper les 3 cellules commerciales de la rue de Wavre**

OPPORTUNITES

- **4 cellules entre 40 et 115 m² disponibles en centralité de Chaumont**

- **Site « Village »** ayant connu un incendie lors de l'été 2023 à réhabiliter pour y réimplanter l'enseigne Delhaize et une autre activité, ainsi que des logements

IV.7 DIMENSION AGRICOLE ET SYLVICOLE

IV.7.1 QUELLES SONT LES CARACTÉRISTIQUES DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET SES ENJEUX POUR L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ?

En 2024, la commune de Chaumont-Gistoux s'étend sur une superficie de 4.832,62 ha dont 2.727 ha de superficie agricole utilisée, soit 56,4 % du territoire communal. **Le secteur agricole structure donc fortement le territoire en termes de superficie.**

Parmi cette superficie agricole utile, on retrouve **513 ha de prairies permanentes** (18,5 %) et **2.214 ha de terres arables** (81,2 %).

La surface agricole utile est dominée par les surfaces de terres arables, qui représentent plus des trois quarts de la surface agricole utile, contre environ un quart pour les terres en herbe. La part des terres arables est restée stable depuis une dizaine d'années.

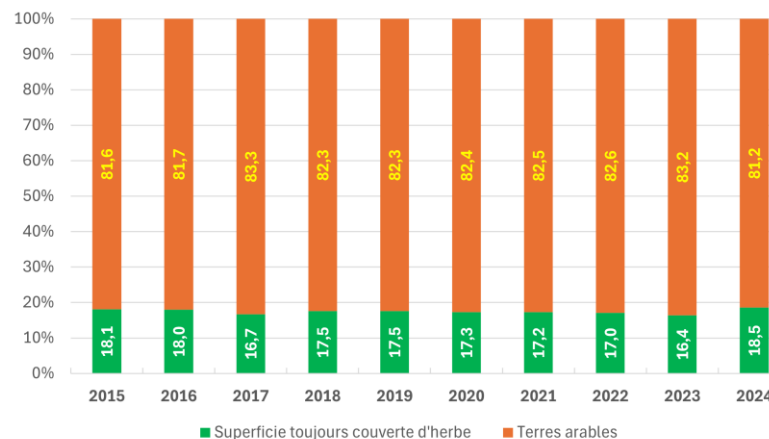


Figure 77:Évolution de la répartition entre les superficies toujours couvertes d'herbe et les terres arables pour la commune de Chaumont-Gistoux entre 2015 et 2024 (Source : Statbel ; Graphe : Agora)

Le nombre d'exploitations agricoles présentes sur le territoire de la commune de Chaumont-Gistoux a connu de légères fluctuations depuis une décennie. Après une diminution entre 2015 et 2017, le nombre d'exploitations a connu une augmentation jusqu'en 2022, passant de 46 à 53 exploitations. Toutefois, ce nombre a connu une nouvelle baisse, atteignant 50 exploitations en 2024.

Cependant, les superficies agricoles utilisées (SAU) ont connu de fortes fluctuations. Les SAU ont enregistré un creux en 2017 (2.724 ha) avant d'atteindre des superficies très élevées en 2018 et 2019 (2.932 ha). Depuis 2019, à l'exception de l'année 2023 atteignant des superficies records (2.959 ha), on observe une diminution importante des superficies. L'année 2024 retrouve des superficies équivalentes à l'année 2017.

L'évolution de la taille moyenne des exploitations se traduit par la forte fluctuation des SAU. Étant donné les très légères fluctuations du nombre d'exploitations, ce sont principalement des exploitations de superficies importantes qui ont disparu depuis 2019.

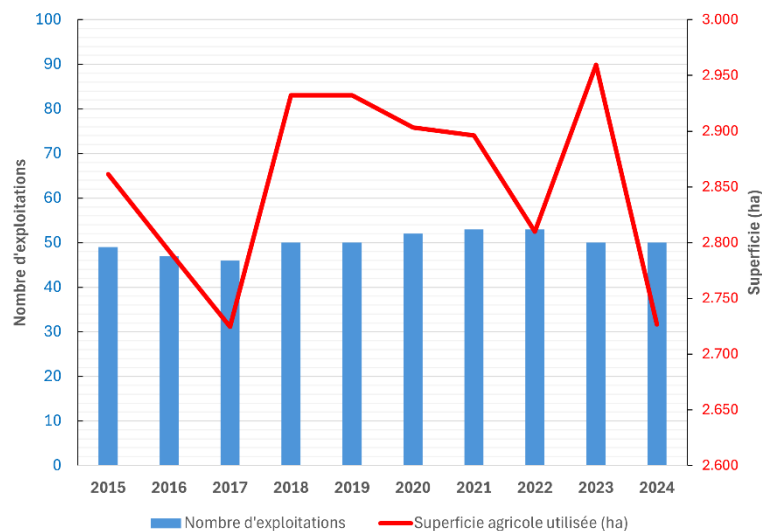


Figure 78: Évolution du nombre d'exploitations agricoles et de la surface agricole utile de la commune de Chaumont-Gistoux entre 2015 et 2024 (Source : Statbel ; Graphe : Agora)

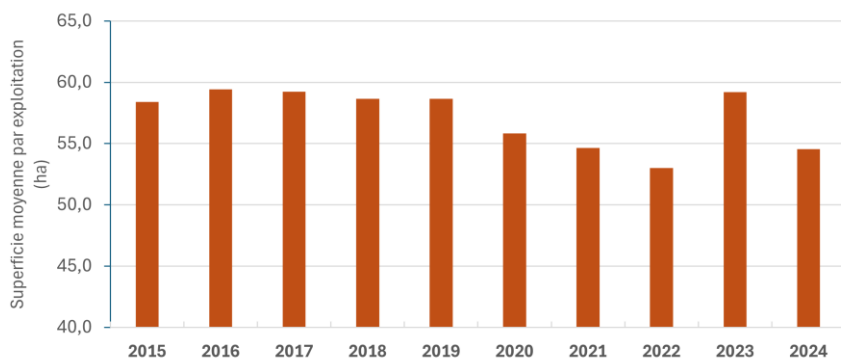


Figure 79: Évolution de la taille moyenne des exploitations agricoles de la commune de Chaumont-Gistoux entre 2015 et 2024 (Source : Statbel ; Graphe : Agora)

En 2024, les activités agricoles de la commune sont assez largement dominées par les cultures de céréales pour le grain (43%) avec l'orge, le froment et le triticale, ainsi que les cultures industrielles (25 %). Le fourrage (13%) dont les prairies temporaires, le maïs fourrager et les légumineuses destinées à nourrir le bétail,

ainsi que les cultures de pommes de terre (10%) représentent tout de même des superficies significatives de la **superficie agricole utile** à Chaumont-Gistoux.

Les cultures de légumes en plein air représentent 5% de la superficie agricole utile, suivies par les zones laissées en jachère et les légumineuses récoltées en grains secs, composant chacun seulement 2% de la SAU en 2024.

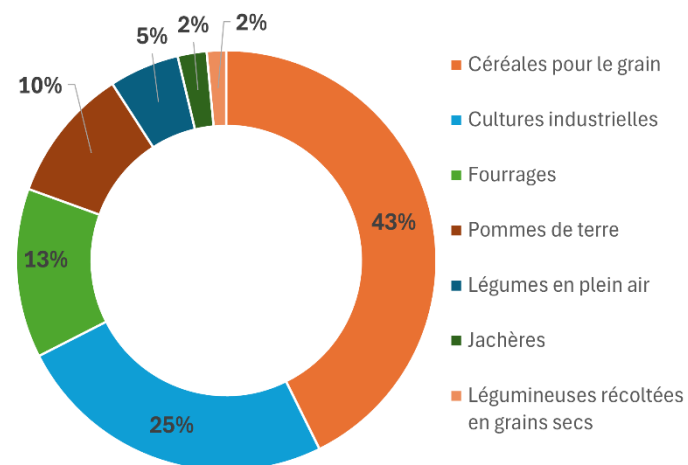


Figure 80: Répartition des différentes cultures présentes à Chaumont-Gistoux en 2024 (Source : Statbel, Graphe : AGORA)

Concernant l'évolution des cultures, on peut observer plusieurs tendances claires ces dernières années :

- Les cultures de céréales pour le grain et industrielles constituent le principal type de culture depuis 2015. Si les superficies dédiées à ces cultures sont restées relativement stables depuis 2017, elles connaissent toutes deux une diminution entre 2023 et 2024. Cette baisse de superficie est forte pour la culture de céréales pour le grain.
- À l'inverse, les zones de fourrages et les cultures de pommes de terre enregistrent une légère augmentation depuis 2023.
- Les cultures minoritaires (légumes en plein air, jachères, légumineuses en grains secs) sont restées relativement stables depuis une dizaine d'années. On peut

toutefois noter la diminution des superficies dédiées aux légumes en plein air depuis 2023.

La répartition des différents types de cultures présents à Chaumont-Gistoux est donc restée relativement stable depuis une dizaine d'années.

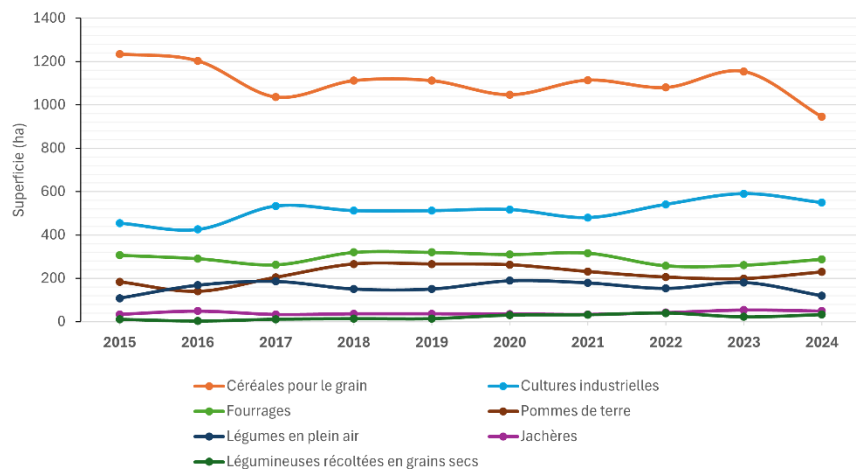


Figure 81: Évolution des types de cultures de la commune de Chaumont-Gistoux entre 2015 et 2024 (Source : Statbel, Graphe : Agora)

ELEVAGE

La commune de Chaumont-Gistoux accueille principalement l'élevage bovin et avicole. L'élevage bovin connaît une diminution constante depuis 2015, passant de 3.800 à 3.135 bovins, soit une perte de 20%.

L'élevage de porcins est pratiquement inexistant sur le territoire de la commune.

Après une explosion du nombre de volailles, l'élevage avicole a connu une évolution relativement stable entre 2016 et 2024, à l'exception de la baisse de 2023.

En 2024, 23 exploitations élèvent des bovins, alors qu'aucune exploitation ne s'occupe de l'élevage de porcins.

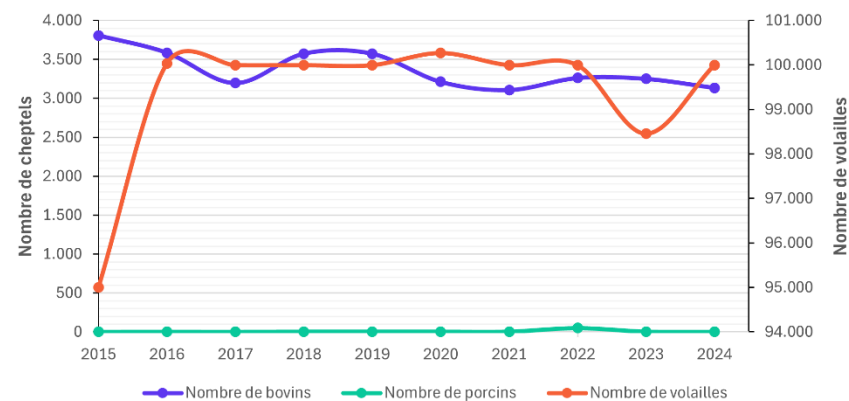


Figure 82: Évolution du nombre de cheptels bovins et avicoles de la commune de Chaumont-Gistoux entre 2015 et 2024 (Source : Statbel, Graphe : Agora)

IV.7.2 DANS QUELLE MESURE LES ZONES AGRICOLES DU PLAN DE SECTEUR SONT-ELLES EFFECTIVEMENT UTILISÉES À DES FINS AGRICOLES ?

Le croisement du plan de secteur avec l'utilisation du sol de 2023 permet également de déterminer les parcelles pour lesquelles l'utilisation ne correspond pas à l'affectation en zone agricole inscrite au plan de secteur.

L'analyse de ce croisement a permis de déterminer que 2.478,74 ha de parcelles reprises au plan de secteur sont effectivement utilisées par une activité agricole, soit 89,1 % de la zone agricole du plan de secteur. Les parcelles situées en zone agricole et qui ne sont pas utilisées par l'agriculture représentent donc 302,98 ha (10,9 %) dont la répartition par utilisation est reprise au tableau suivant :

UTILISATION DU SOL 2023	SUPERFICIE (HA)	POURCENTAGE DE LA ZONE AGRICOLE (%)
Agriculture	2478,74	89,1 %
Usage inconnu	71,66	2,6 %
Usage résidentiel permanent	70,48	2,5 %
Sylviculture	46,66	1,7 %
Industries extractives	37,90	1,4 %
Réseaux de transport	30,34	1,1 %
Services commerciaux	10,28	0,4 %
Services financiers, spécialisés et d'information	9,84	0,4 %
Conservation de la nature	9,65	0,3 %
Services culturels, services de loisirs et services récréatifs	5,57	0,2 %
Zones abandonnées	3,60	0,1 %
Usage résidentiel avec d'autres usages compatibles	2,80	0,1 %
Industrie de matières premières	1,64	0,1 %
Services publics	1,27	0,0 %
Réseaux d'utilité publique	0,56	0,0 %
Aquaculture et pêche	0,38	0,0 %
Industrie légère	0,35	0,0 %
Zone agricole au plan de secteur	2.781,72	100,0 %

Figure 83: Répartition des types d'utilisation du sol au sein de la zone agricole au plan de secteur

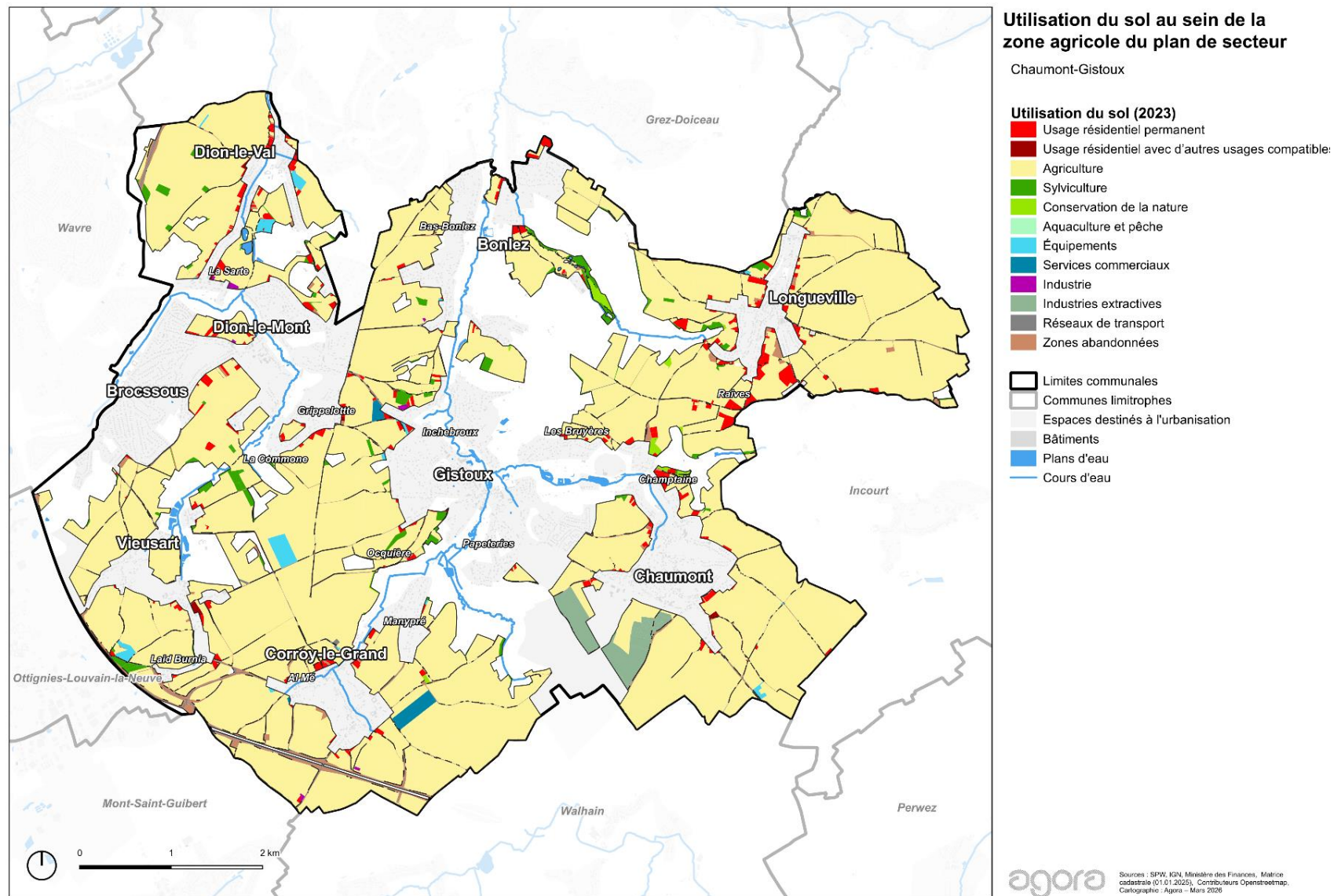


Figure 84: Utilisation du sol au sein de la zone agricole au plan de secteur (Source : plan de secteur, utilisation du sol, 2023)

AFFECTATION DU PLAN DE SECTEUR AU SEIN DES ACTIVITÉS AGRICOLES

À l'inverse, des activités agricoles ont lieu en dehors des zones agricoles inscrites au plan de secteur. Ces activités agricoles prennent place principalement au sein des zones d'habitat (118,43 ha), des zones de dépendance d'extraction (68,1 ha) et des zones d'habitat à caractère rural (67,10 ha).

AFFECTATION DU PLAN DE SECTEUR	SUPERFICIE (HA)	POURCENTAGE (%)
Agricole	2478,74	84,6 %
Habitat	118,43	4,0 %
Dépendance d'extraction	68,10	2,3 %
Habitat à caractère rural	67,10	2,3 %
Espaces verts	57,06	1,9 %
Aménagement communal concerté	50,27	1,7 %
Forestière	35,08	1,2 %
Parc	29,23	1,0 %
Naturelle	12,84	0,4 %
Activité économique mixte	10,95	0,4 %
Plan d'eau	2,16	0,1 %
Services publics et équipements communautaires	1,00	0,0 %
Loisirs	0,06	0,0 %
Utilisation par l'agriculture	2.931,03	100,0 %

Figure 85: Répartition de la situation au plan de secteur de l'activité agricole (utilisation du sol 2023)

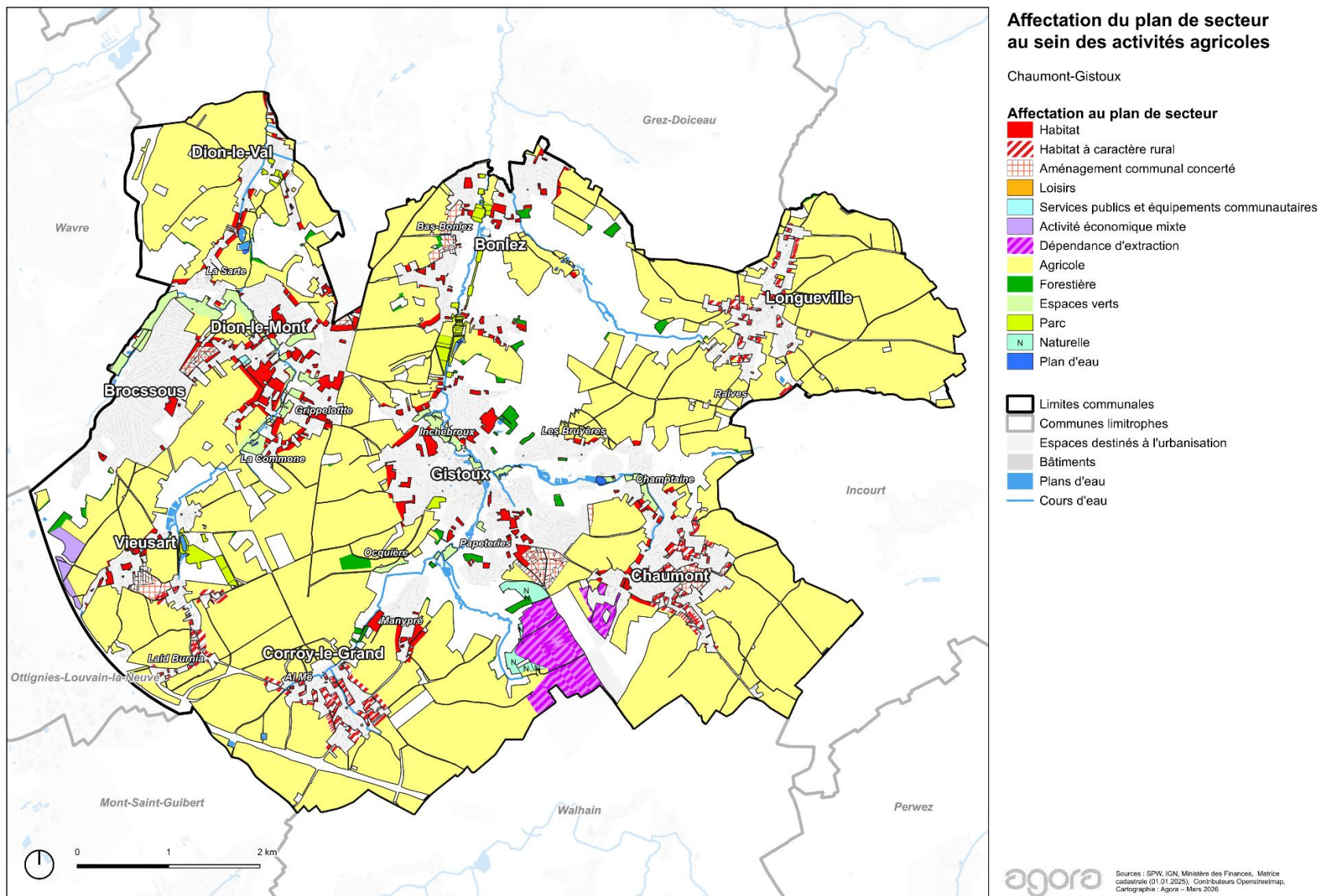


Figure 86: Affectation au plan de secteur des activités agricoles situées en dehors de la zone agricole du plan de secteur

21,5 % DES AGRICULTEURS EXPLOITANT AU MOINS 10 ARES UTILISENT DES MESURES AGRO-ENVIRONNEMENTALES

L'application de méthodes agro-environnementales et climatiques (MAEC) au sein des exploitations agricoles vise à améliorer leur impact sur la qualité de l'environnement. Ceci permet de participer à la protection, au maintien, voire à la création d'une partie du réseau écologique. Les méthodes mises en place en Région wallonne visent aussi bien le développement de la biodiversité de certains sites agricoles, que le maintien de la qualité visuelle du paysage ou encore la protection de la qualité des eaux souterraines ou de surface.

Depuis 1995, la Région wallonne propose aux agriculteurs d'adhérer volontairement à des engagements agro-environnementaux de cinq ans se basant sur un éventail de méthodes. En tout, ce sont 16 mesures qui peuvent être mises en place, certaines nécessitant l'avis d'un expert au préalable (dites « méthodes ciblées »). Ces méthodes peuvent être groupées selon cinq grands axes : l'axe « éléments du maillage écologique » (ex : maintien ou plantation de haies ou alignements d'arbres indigènes), l'axe « prairies » (ex : maintien de prairies naturelles), l'axe « cultures » (ex : tournières enherbées sur les bords d'une culture sous labour), l'axe « approche globale à l'échelle de l'exploitation » (ex : autonomie fourragère) et l'axe « animaux » (ex : conservation de races locales menacées).

L'application desdites méthodes dans le cadre des engagements pris se traduit par une rétribution de l'action environnementale du producteur par le biais de subventions agro-environnementales, appelées subventions MAE. **Selon l'Iweps, 21,5 % des agriculteurs exploitant au moins 10 ares dans l'entité et ayant au moins 10 ares en MAEC utilisent ces mesures.**

ASSOCIATIONS AGRICOLES

L'annuaire des associations de la commune ne répertorie pas d'association agricole à Chaumont-Gistoux.

IV.7.3 QUELLES SONT LES CARACTÉRISTIQUES DE L'ACTIVITÉ SYLVICOLE ET SES ENJEUX POUR L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ?

Concernant la sylviculture, la commune de Chaumont-Gistoux possède plusieurs massifs boisés sur son territoire permettant le développement d'une activité sylvicole. Selon la carte de l'utilisation du sol, en 2023, cette activité occupait 615,76 ha soit 12,74 % de la superficie communale.

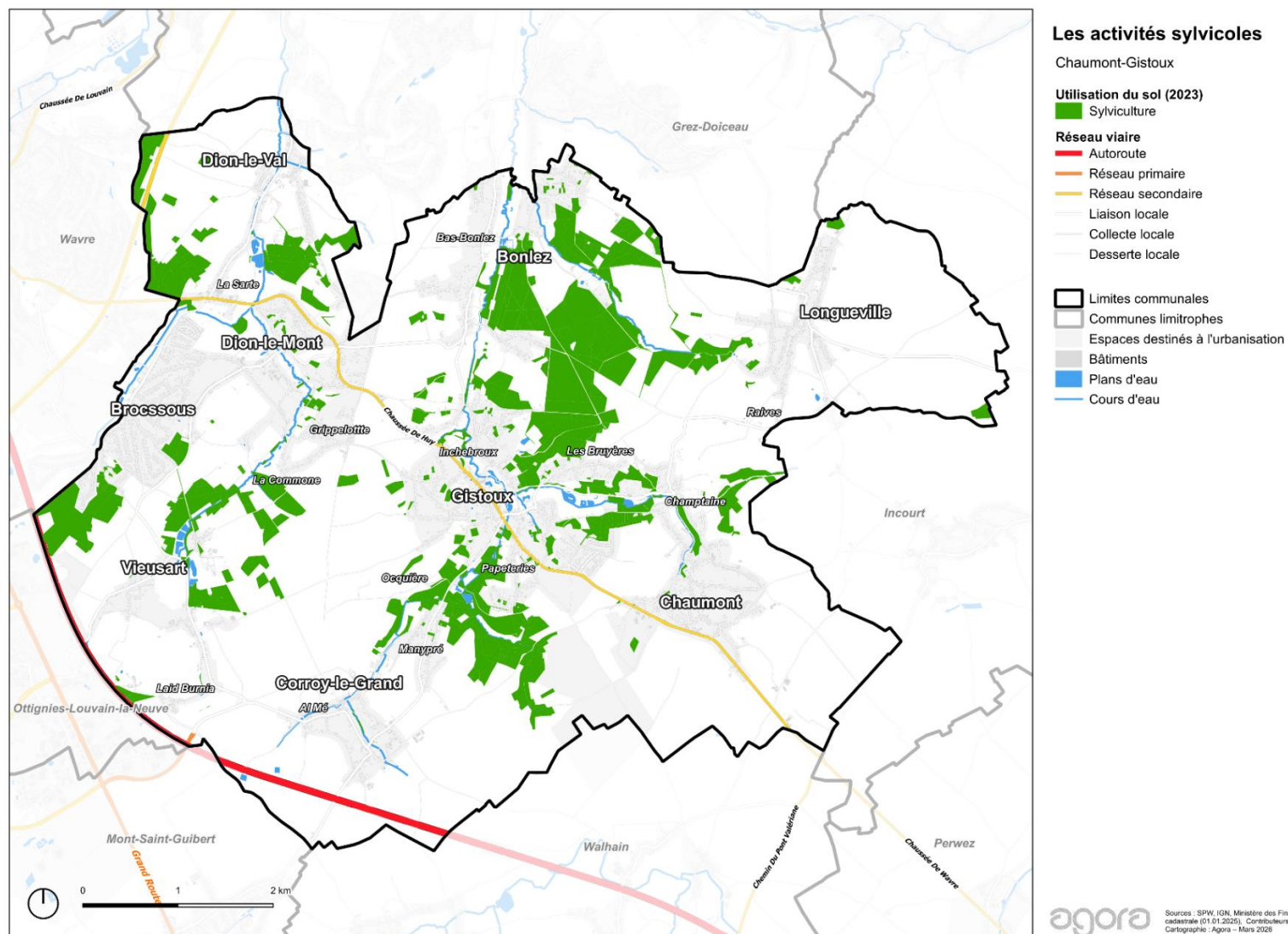


Figure 87: Carte de l'utilisation du sol de l'activité sylvicole à Chaumont-Gistoux

IV.7.4 DANS QUELLE MESURE LES ZONES FORESTIÈRES DU PLAN DE SECTEUR SONT-ELLES EFFECTIVEMENT UTILISÉES À DES FINS SYLVICOLES ?

Le croisement du plan de secteur avec l'utilisation du sol de 2023 permet également de déterminer les parcelles pour lesquelles l'utilisation ne correspond pas à l'affectation en zone forestière inscrite au plan de secteur.

L'analyse de ce croisement a permis de déterminer **que 485,73 ha de parcelles reprises au plan de secteur sont effectivement utilisés par une activité sylvicole, soit 76,2 % de la zone forestière du plan de secteur**. Les parcelles situées en zone forestière et qui ne sont pas utilisées par la sylviculture représentent donc 151,92 ha (23,8 %) dont la répartition par utilisation est reprise au tableau suivant :

UTILISATION DU SOL 2023	SUPERFICIE (HA)	POURCENTAGE DE LA ZONE FORESTIÈRE (%)
Sylviculture	485,73	76,2 %
Conservation de la nature	61,68	9,7 %
Agriculture	35,08	5,5 %
Usage résidentiel permanent	29,10	4,6 %
Usage inconnu	11,23	1,8 %
Aquaculture et pêche	3,73	0,6 %
Réseaux de transport	3,50	0,5 %
Zones abandonnées	3,49	0,5 %
Services culturels, services de loisirs et services récréatifs	2,22	0,3 %
Usage résidentiel avec d'autres usages compatibles	0,66	0,1 %
Services financiers, spécialisés et d'information	0,58	0,1 %
Services publics	0,49	0,1 %
Autre usage résidentiel	0,17	0,0 %

Réseaux d'utilité publique	0,01	0,0 %
Zone forestière au plan de secteur	637,65	100,0 %

Figure 88: Répartition des types d'utilisation du sol au sein de la zone forestière au plan de secteur

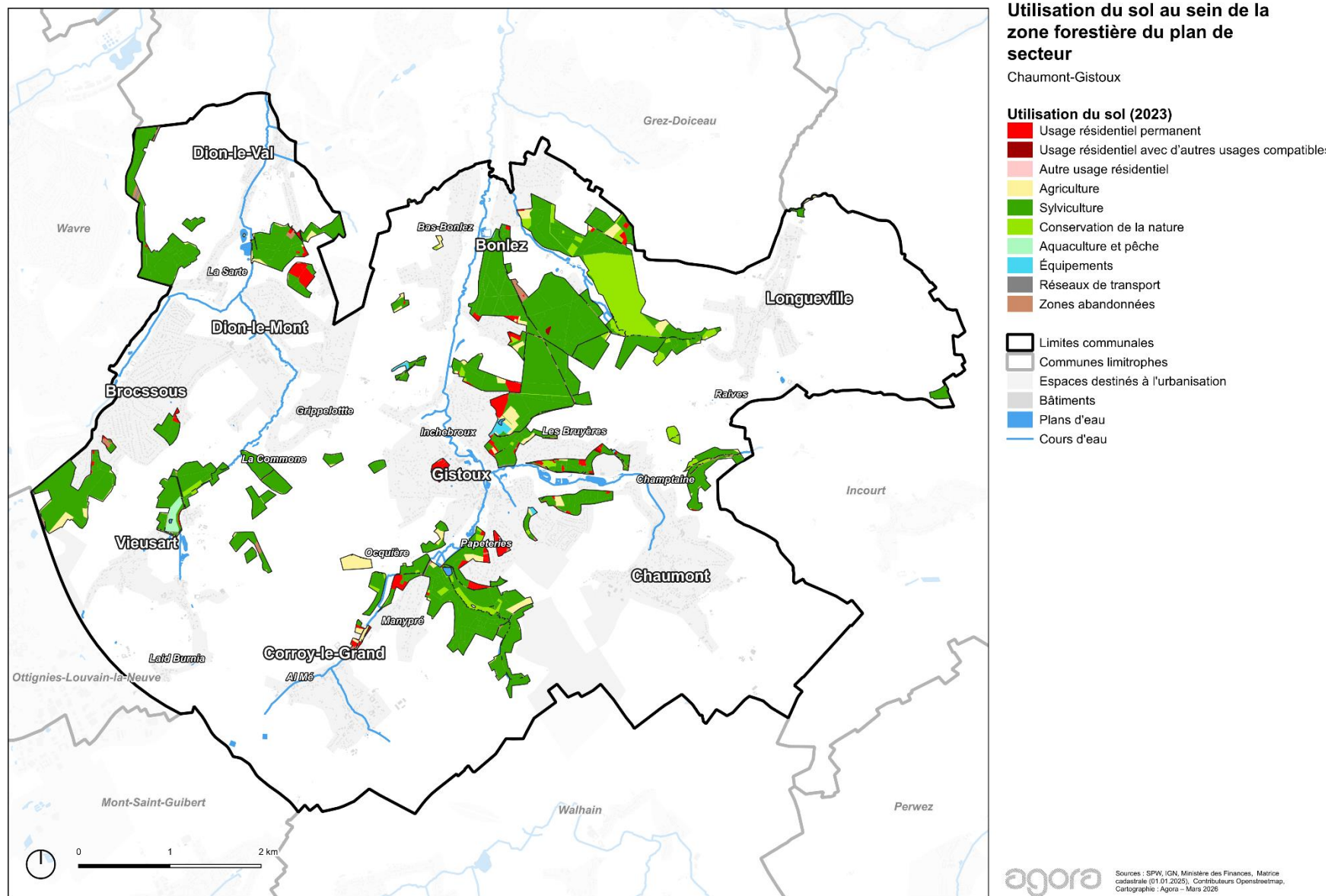


Figure 89: Utilisation du sol au sein de la zone forestière au plan de secteur (Source : plan de secteur, utilisation du sol 2023)

AFFECTATION DU PLAN DE SECTEUR AU SEIN DES ACTIVITÉS SYLVICOLES

À l'inverse, des activités sylvicoles ont lieu en dehors des zones forestières inscrites au plan de secteur. **Ces activités sylvicoles prennent place principalement au sein de zones agricoles (46,66 ha), de zones de parc (22,21ha), de zones d'habitat (19,99 ha) et de zones d'espaces verts (19,32 ha).**

AFFECTATION AU PLAN DE SECTEUR	SUPERFICIE (HA)	POURCENTAGE (%)
Forestière	485,73	78,9 %
Agricole	46,66	7,6 %
Parc	22,21	3,6 %
Habitat	19,99	3,2 %
Espaces verts	19,32	3,1 %
Naturelle	11,50	1,9 %
Services publics et équipements communautaires	6,02	1,0 %
Plan d'eau	1,67	0,3 %
Habitat à caractère rural	1,00	0,2 %
Dépendance d'extraction	0,96	0,2 %
Aménagement communal concerté	0,69	0,1 %
Loisirs	0,01	0,0 %
Utilisation par la sylviculture	615,76	100,0 %

Figure 90: Répartition de la situation au plan de secteur de l'activité sylvicole (utilisation du sol 2023)

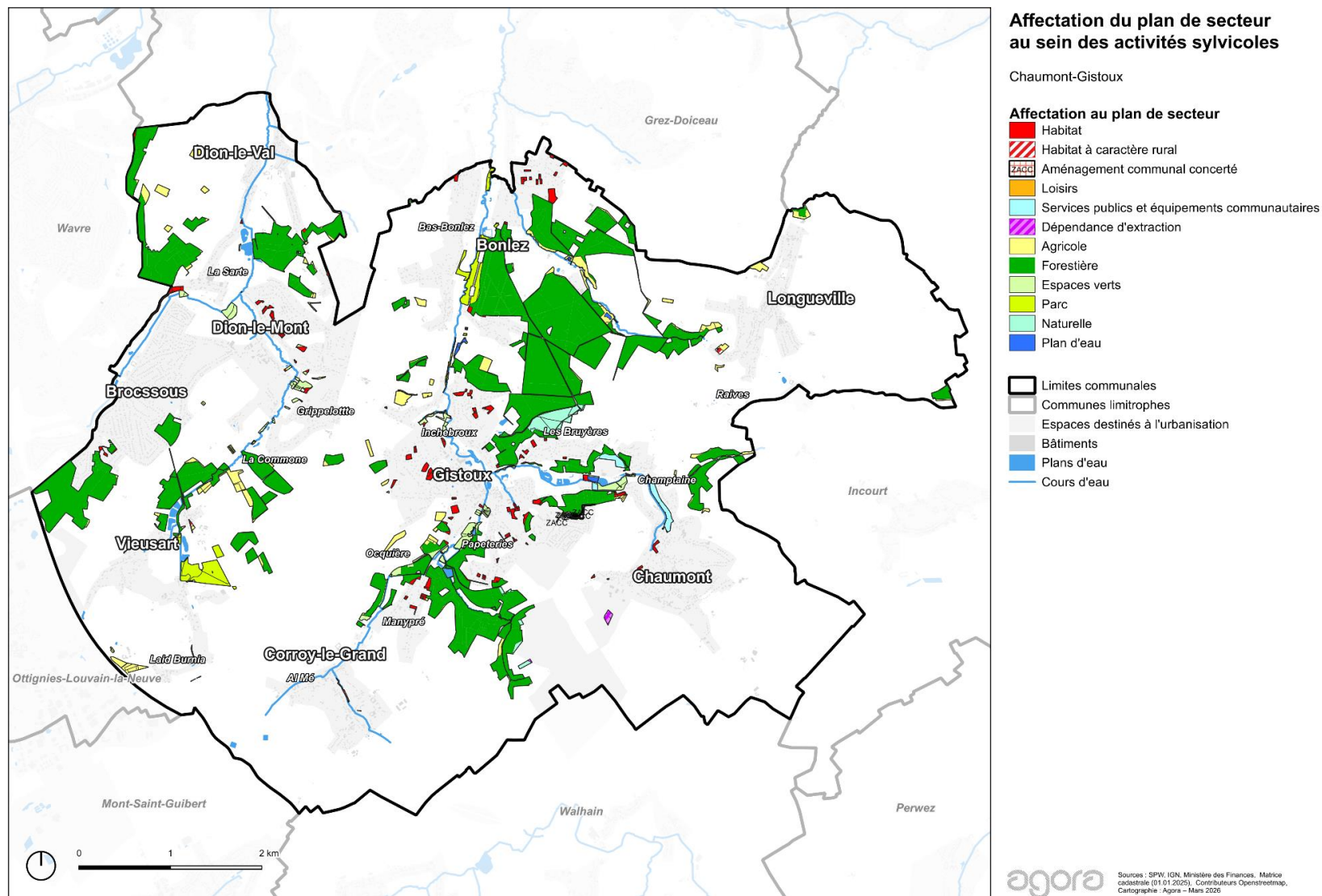


Figure 91: Affectation au plan de secteur des activités sylvicoles situées en dehors de la zone forestière au plan de secteur

IV.7.5 QUELS SONT LES PRINCIPAUX CONSTATS ISSUS DE L'ANALYSE ET COMMENT SE TRADUISENT-ILS EN BESOINS, ENJEUX ET OPPORTUNITÉS D'ÉVOLUTION ?

CONSTATS

Structure agricole dominante et stable

- **L'agriculture occupe 2.727 ha, soit 56,4 % du territoire communal** : activité structurante importante du paysage et de l'économie rurale.
- **La SAU est restée stable** dans le temps, dominée par les surfaces de terres arables (81,2 %)
- **L'évolution du nombre d'exploitations agricoles est** relativement stable depuis une dizaine d'années mais en légère diminution depuis 2022. La taille moyenne des exploitations est fluctuante et en diminution depuis 2023.
- La **structure des cultures est stable** sur dix ans : les cultures céréalières et industrielles constituent la grande majorité des superficies agricoles, mais sont en diminution.
- L'élevage bovin reste relativement stable depuis une dizaine d'années, voire en légère diminution, tandis que l'élevage avicole a connu une nette augmentation en 2016 avant de se maintenir stable. L'élevage de porcins est inexistant.
- 188,71 ha de réserves foncières sont aujourd'hui cultivés, montrant une forte pression agricole sur les zones potentiellement urbanisables.
- L'activité sylvicole est importante (12,74 % de la superficie communale).
- 23,8 % des zones forestières ne sont pas utilisées par une activité sylvicole.
- Une partie notable des activités sylvicoles prend place principalement au sein de zones agricoles (46,7 ha).
- 89,1 % de la zone agricole du plan de secteur est effectivement utilisée par l'agriculture.
- 10,9 % des zones agricoles sont occupées par d'autres usages (sylviculture, industrie extractive, réseaux, etc.).
- Inversement, 15,4 % des activités agricoles s'exercent hors zone agricole, surtout en habitat rural et en forêt.

- **21,5 %** des agriculteurs utilisant ≥ 10 ares appliquent des **MAE**, montrant une adoption **très limitée mais existante**.

ENJEUX

Préserver le foncier agricole face aux pressions

- Protéger les zones agricoles stratégiques, notamment celles actuellement situées en **réserves foncières**.
- Éviter l'artificialisation de sols agricoles fertiles.

Maintenir un tissu agricole viable et modifier l'évolution à la baisse des exploitations

- Diversification à renforcer (légumineuses, légumes en plein air quasi absents).
- Mise en œuvre encore limitée des **méthodes agroenvironnementales**.
- Pressions climatiques croissantes sur les cultures dominantes (céréales).

Assurer la cohérence plan de secteur / usages

- Gestion fine des **usages non agricoles en zone agricole**.
- Encadrement des **activités agricoles hors zone agricole**.

Valoriser la sylviculture durable

- Préserver les massifs boisés face aux changements climatiques, aux risques sanitaires et à la fragmentation.
- Maintenir la **fonction économique locale** importante de la filière (scierie).

BESOINS

Protection et gestion stratégique du foncier

- Identifier les **zones agricoles à préserver en priorité**, notamment celles situées aujourd'hui en réserves foncières.
- Anticiper les conflits d'usage entre agriculture, habitat rural et activités forestières.

Accompagnement de la transition agricole

- Encourager la **diversification culturelle** (légumineuses, cultures innovantes).
- Renforcer l'adoption des **MAE** : haies, prairies naturelles, bandes enherbées, autonomie fourragère.
- Soutenir les pratiques agronomiques résilientes (rotation, diminution des intrants).

Intégration urbanisme–agriculture

- Mieux encadrer l'implantation de bâtiments non agricoles en zone agricole.
- Préserver les continuités agricoles (éviter l'émiettement par des poches résidentielles isolées).

Gestion durable des forêts

- Adaptation des massifs aux changements climatiques (essences, continuités écologiques).
- Renforcement de la filière locale (valorisation bois-énergie / bois-construction).
- Préservation de la biodiversité forestière.

IV.8 DIMENSION TOURISME

IV.8.1 PRÉSENTATION DE L'ÉTAT DES LIEUX

BRABANT WALLON ET CHAUMONT-GISTOUX EN CHIFFRES

Le Brabant wallon, bien que modeste en superficie, offre une palette touristique variée qui attire chaque année de nombreux visiteurs. La province se distingue par la richesse de son patrimoine historique, illustré notamment par l'emblématique champ de bataille de Waterloo, site de renommée internationale.

Au-delà de ce fleuron historique, la province séduit également par ses paysages verdoyants et vallonnés, propices aux activités de plein air telles que la randonnée, le cyclisme ou encore la découverte du patrimoine rural.

Le Brabant wallon bénéficie par ailleurs d'une position géographique stratégique, à proximité immédiate de Bruxelles, ce qui en fait une destination de choix pour les excursions d'une journée.

En 2024, le nombre d'arrivées touristiques dans la province du Brabant wallon atteint 2.524.346 de visites, plaçant cette dernière au dernier rang parmi les provinces wallonnes accueillant le plus de touristes.

La majorité des touristes ayant passé une ou plusieurs nuitées dans le Brabant wallon en 2024 proviennent des **pays** suivants (Source : Observatoire wallon du Tourisme, 2024) :

- Belgique (76 %) ;
- Pays-Bas (14 %) ;
- France (3 %) ;
- Allemagne (1 %) ;
- Royaume-Uni (1 %) ;
- Autres (5 %).

En province de Brabant wallon, en 2024, la majorité de ces arrivées touristiques ont été effectuées dans les **structures d'accueil** suivantes (Source : Statbel, 2024) :

- Hôtels (92 %) ;
- Gîtes de vacances, appartements et meublés de vacances (2 %) ;

- Chambres d'hôtes (2 %).

La province n'enregistre pas d'arrivées touristiques dans des structures telles que des terrains de camping, des centres et villages de vacances ou des auberges pour jeunes.

Plus précisément, l'Iweps a mis à disposition plusieurs indicateurs caractérisant le tourisme en Wallonie et ses communes. Parmi ces statistiques, on trouve l'évolution du nombre de nuitées par commune entre 2016 et 2024. Les résultats sont repris dans le graphique suivant :

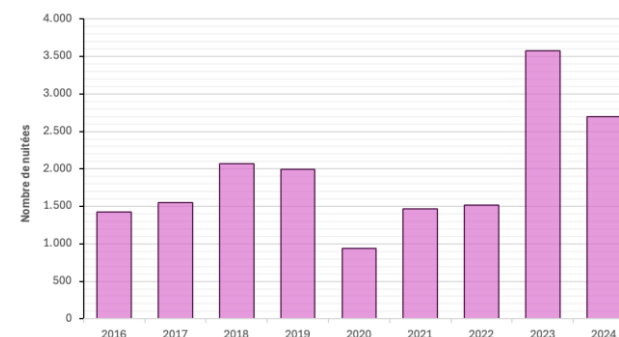


Figure 92: Nombre de nuitées à Chaumont-Gistoux (Graphe : Agora, source : Iweps)

Le nombre de nuitées a connu des fluctuations relativement importantes. Alors que le nombre de nuitées augmentait, le tourisme a connu une chute significative en 2020 liée aux conséquences de la pandémie et aux mesures sanitaires qui en ont découlé. Les fermetures obligatoires des hébergements et l'effondrement du tourisme international ont entravé le tourisme belge. Malgré ces difficultés, le tourisme interne a partiellement sauvé la saison wallonne, les vacanciers privilégiant les activités de plein air et les espaces naturels wallons. Le nombre de nuitées est descendu à 943 en 2020.

La période post-Covid a connu un redressement spectaculaire en 2023 avant de connaître une nouvelle diminution importante entre 2023 et 2024, perdant ainsi 879 nuitées en une année. **En 2024, le nombre de nuitées à Chaumont-Gistoux reste toutefois largement plus important que les chiffres des années précédant 2023 (2.695 nuitées).**

L'augmentation du nombre de nuitées depuis une dizaine d'années est particulièrement forte à Chaumont-Gistoux, étant donné que les moyennes provinciale et régionale enregistrent des gains de 33 % et 19 %. Toutefois, sur la dernière année, les pertes de nuitées ont été significativement importantes dans la commune.

Évolution 2015-2019	2016	2024	Taux de croissance 2015-2024	Taux de croissance 2023-2024
Chaumont-Gistoux	1.429	2.695	+89%	-25 %
Brabant wallon	429.537	572.017	+33 %	+3 %
Région	7.749.825	9.233.006	+19 %	-3 %

Figure 93: Taux de croissance du nombre de nuitées à Chaumont-Gistoux, en Brabant wallon et en Région wallonne entre 2016 et 2024 (Tableau : Agora ; Source : Iweps)

Cette chute du nombre de nuitées s'explique par plusieurs facteurs. Tout d'abord, L'année 2023 a représenté un pic historique, probablement lié au rebond post-COVID et à l'engouement pour le tourisme de proximité. La baisse de l'année suivante représente donc une retombée naturelle après un engouement exceptionnel. Ensuite, L'inflation et la hausse des coûts de l'énergie en 2022-2024 ont probablement réduit les budgets vacances des ménages. Les communes disposant d'une offre touristique plus restreinte sont les plus touchées.

OFFRE TOURISTIQUE STRUCTURANTE

L'offre touristique gistoutoise se décline en trois piliers majeurs : le tourisme récréatif et sportif, le patrimoine culturel et historique, et le patrimoine naturel et paysager associé à la mobilité douce. Cette structuration thématique permet une lisibilité claire de la destination.

LE TOURISME RÉCRÉATIF ET SPORTIF

Le Centre sportif André Docquier

Situé au cœur du site du Ronvau, ce centre sportif est un lieu de rencontre où l'on vient autant pour pratiquer un sport que pour se détendre en famille ou entre amis. Il propose diverses activités sportives, notamment le volley-ball, le football, le tennis, le padel, la pétanque, le judo, badminton, etc.

Pour trouver d'autres activités touristiques récréatives ou sportives, il faut se rendre dans les communes voisines, comme Ottignies-Louvain-la-Neuve, qui offrent des équipements complémentaires.

LE PATRIMOINE HISTORIQUE ET CULTUREL

Les églises

La commune comporte plusieurs édifices. L'église Saint-Bavon de Chaumont est l'un des repères patrimoniaux les plus identifiables de la commune. D'autres églises forment également le patrimoine historique, notamment l'église Saint-Jean-Baptiste de Gistoux ou encore l'église Notre-Dame de Dion-le-Mont.

À l'exception des édifices religieux, le patrimoine historique et culturel de Chaumont-Gistoux reste relativement sommaire.

LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

Chaumont-Gistoux offre un cadre naturel remarquable, façonné par des siècles de pratiques agropastorales et préservé en grande partie jusqu'à aujourd'hui. Ce patrimoine naturel et paysager constitue l'une des identités fortes de Chaumont-Gistoux, à la fois cadre de vie apprécié de ses habitants et atout touristique pour les visiteurs en quête de nature et de tranquillité.

Le joyau naturel de la commune est sans conteste le Bois de Chaumont. Couvrant 16,5 hectares au sein d'un massif forestier plus vaste, il est intégré au réseau Natura 2000 et constitue un corridor écologique reconnu au niveau wallon entre la vallée de la Dyle et la vallée de la Meuse, à proximité du Parc national des Forêts de Brabant.

Au-delà du bois, la réserve naturelle de la Champtaine, au pied du mont pittoresque de Chaumont, et les paysages ruraux s'étendant jusqu'au village de Longueville complètent un territoire où la nature occupe une place centrale. Un réseau dense de chemins et sentiers balisés parcourt l'ensemble de la commune, contribuant à valoriser la relation entre espaces habités et espaces verts, tout en favorisant la biodiversité et le maillage écologique.

Onze sites de grand intérêt biologique (SGIB) sont répertoriés sur le territoire communal. Il est à noter qu'en 2014, seulement sept sites étaient recensés. Parmi ces onze sites, sept sont également intégrés dans le réseau Natura 2000 et deux bénéficient d'une protection légale en tant que réserves naturelles domaniales.

Le réseau Natura 2000

La commune de Chaumont-Gistoux est concernée par une zone Natura 2000 divisée en secteurs : la **Vallée du Train** couvre une superficie de 496 hectares, soit environ 10,3 % du territoire communal. Ce site se distingue par une grande diversité de milieux naturels : zones humides liées aux cours d'eau, anciennes sablières, ainsi que plusieurs massifs forestiers tels que le Bois de Chaumont, le Bois de Glabais et le Bois de l'Étoile.

Les réserves naturelles et sites classés

Deux zones de conservation de la nature sont situées sur le territoire de Chaumont-Gistoux :

- Champtaine (RND) ;
- Ry Delcourt (RND).

Paysages et points de vue

Chaumont-Gistoux offre un paysage vallonné et varié, façonné par deux cours d'eau (le Train et le Pisselet) qui ont creusé un relief prononcé. La commune alterne entre versants boisés, plateaux cultivés et villages pittoresques, typiques des Ardennes brabançonnaises. Plutôt que de grands panoramas spectaculaires, c'est une succession de points de vue et de paysages qui caractérise la commune.

MOBILITÉ TOURISTIQUE ET CONNECTIVITÉ

Chaumont-Gistoux offre plusieurs sentiers balisés dédiés à la randonnée et aux loisirs.

Plusieurs itinéraires majeurs traversent le territoire de Chaumont-Gistoux :

- **L'EuroVélo 5 « Via Francigena »**, qui traverse les villages de Dion-le-Mont et Vieusart ;

- La Big Bang Route est une piste cyclable, qui passe par Chaumont-Gistoux ainsi que par les villages de Bonlez et Dion-le-Mont ou Dion-le-Val.

Toutefois, malgré la présence de réseaux cyclables utilitaires et de loisirs, les aménagements sécurisés restent rares sur le territoire de Chaumont-Gistoux. Ces éléments sont davantage explorés dans la partie « Mobilité et transports » du présent rapport.

OFFRE D'HÉBERGEMENT ET RESTAURATION

L'analyse des hébergements touristiques révèle de manière générale une offre très faible.

Après une période comprenant de légères fluctuations, l'offre en hébergements a culminé en 2022, atteignant 7 établissements. Par la suite, le nombre d'établissements a diminué et s'est maintenu à 5 établissements. Malgré la faible offre en hébergement, la position de la commune de Chaumont-Gistoux est intermédiaire par rapport aux autres communes de la province. Wavre et Genappe bénéficient d'une offre légèrement plus élargie (12 et 11 hébergements) tandis que les offres les plus faibles concernent les communes de Court-Saint-Étienne et Chastre, ne disposant d'aucun établissement touristique.

De manière générale, le nombre de lits suit les tendances observées du nombre d'hébergements, témoignant d'une offre de lits par hébergement relativement stable.

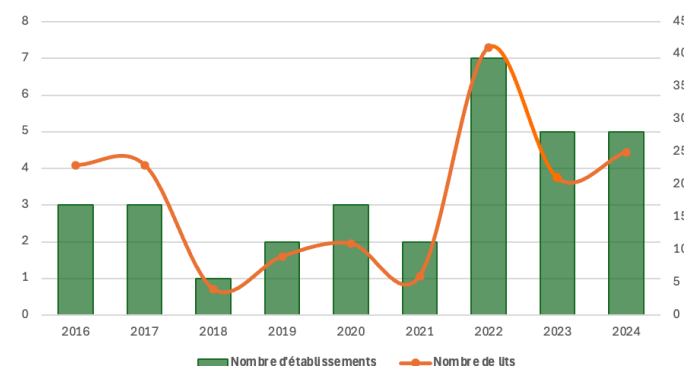


Figure 94 : Nombre d'établissements et nombre de lits touristiques à Chaumont-Gistoux en 2024 (Source : Iweeps; Graphe : Agora)

Outre ces établissements, de nombreux hébergements chez des particuliers échappent aux statistiques régionales. Après une analyse plus fine, l'offre d'accueil communale est constituée de plusieurs catégories d'infrastructures. L'inventaire repose sur une collecte de données croisée mobilisant à la fois des sources locales et régionales.

Les données proviennent :

- des sources régionales du SPW (PIVOT 2025, inventaire Logic 2024, inventaire des campings) ;
- d'un relevé complémentaire réalisé via Google Maps, Booking et Airbnb afin d'avoir une vue complète de l'offre en hébergement, notamment pour les gîtes et locations de courte durée.

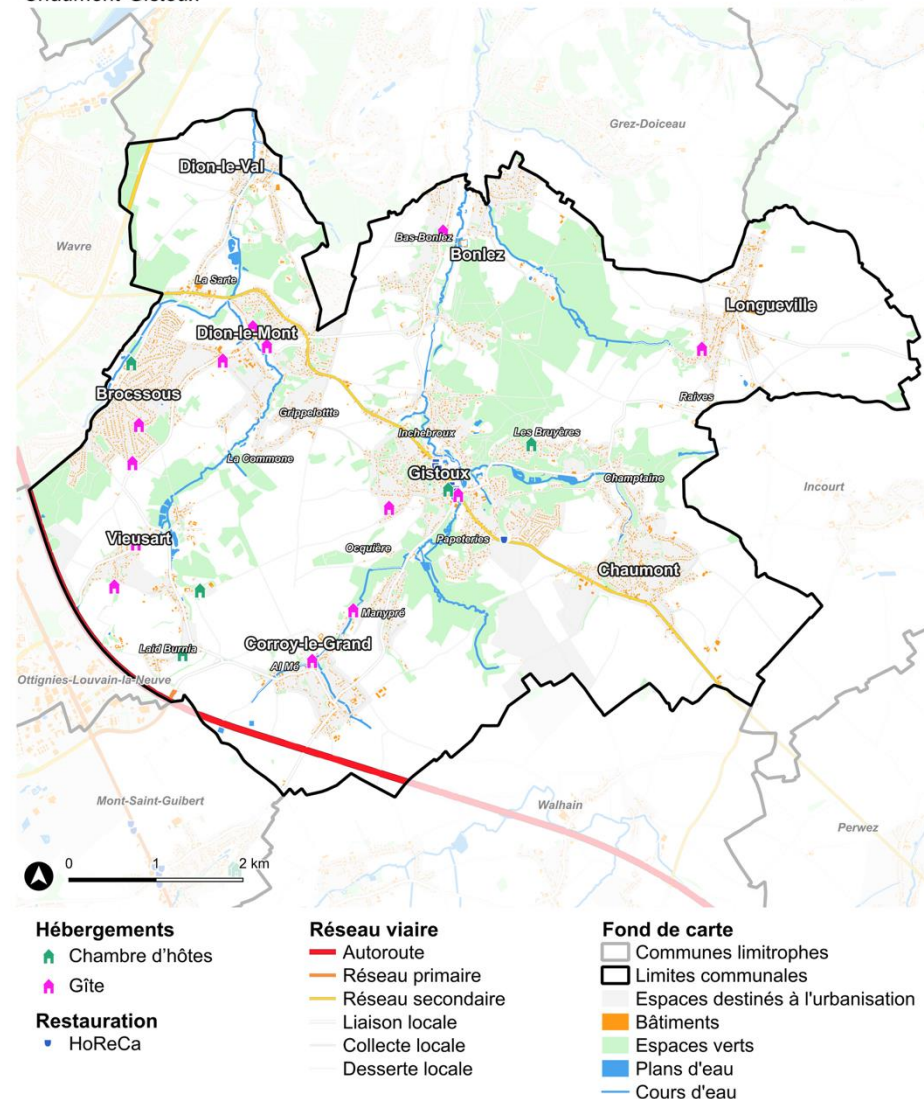
Au niveau de la typologie des hébergements :

- **Gîtes et meublés de vacances** : les gîtes constituent l'offre en hébergement touristique principale sur le territoire et sont portés principalement par des particuliers. On recense 13 gîtes sur le territoire, de qualités diverses variant entre le luxe et le modéré, mais participant à la valorisation du bâti ancien et à la répartition des retombées économiques dans les hameaux.
- **Chambres d'hôtes** : une offre notable de chambres d'hôtes (sept maisons) structure également le paysage touristique de Chaumont-Gistoux et propose des chambres meublées situées chez l'habitant, favorisant ainsi les échanges conviviaux.
- **Hôtellerie** : l'offre hôtelière classique est inexistante sur le territoire communal. Cette situation oblige les visiteurs cherchant ce type de confort à se loger dans les communes limitrophes (Ottignies-Louvain-la-Neuve, Wavre, ...), ce qui représente une fuite économique potentielle.
- **Campings** : pas de camping recensé.

Type d'offre	Nombre
Hôtel	0
Hébergements en location	20
Camping	0
Lieux de restauration	9

L'offre d'hébergement touristique à Chaumont-Gistoux comporte certaines structures relativement développées, notamment les hébergements en location.

Tourisme Chaumont-Gistoux



IV.8.2 SYNTHÈSE ET CONCLUSIONS

CONSTAT

- Malgré une baisse entre 2023 et 2024, le nombre de nuitées a nettement augmenté depuis une dizaine d'année.
- L'offre touristique liée au patrimoine historique et culturel ainsi que sportif et récréatif est faible.
- Le patrimoine naturel et paysager est relativement développé.
- L'EuroVélo traverse la commune.
- Le nombre d'établissements touristiques est faible mais a augmenté depuis une dizaine d'années.
- Les gîtes constituent l'offre en hébergement touristique principale sur le territoire et sont portés principalement par des particuliers.
- L'offre en restauration est relativement bonne comparativement au nombre d'hébergements touristiques.

OPPORTUNITES

- Le patrimoine naturel et paysager de Chaumont-Gistoux représente un atout majeur pour les activités éducatives (découverte du paysage et de la nature) ainsi que touristiques (promenades, randonnées équestres, sports de plein air, etc.).
- Des infrastructures balisées piétonnes et cyclistes traversent le territoire.
- Chaumont-Gistoux possède un certain potentiel touristique. Elle est également entourée de communes et de régions assez attractives sur le plan touristique. Cette proximité peut être vue comme une opportunité pour améliorer l'offre touristique liée au patrimoine naturel et paysager.

BESOINS

- Développer l'offre touristique naturelle et paysagère de la commune afin d'accroître son attractivité.
- Sécuriser les infrastructures balisées piétonnes et cyclistes.
- Faciliter l'accessibilité aux éléments du patrimoine naturel à mettre en valeur.
- Soutenir le développement de structures d'hébergement.

ENJEUX

- Préservation et mise en valeur du patrimoine naturel en reliant les éléments entre eux via des possibilités de mobilité douce.
- Maintenir et développer l'offre en établissements touristiques.
- Faire des atouts de la commune un levier de développement du territoire.
- Le nombre réel d'hébergements dépasse largement le référencement régional. Une connaissance précise de cette offre est nécessaire pour encadrer les flux touristiques et assurer leur adéquation avec les capacités d'accueil du territoire.
- Le développement touristique s'inscrit dans un équilibre entre fréquentation et préservation des milieux naturels sensibles, qui constituent l'élément attractif de la commune. La maîtrise de l'évolution de l'offre, notamment dans le secteur des locations de courte durée, et l'intégration des enjeux environnementaux dans les futurs aménagements constituent des éléments clés d'un développement touristique soutenable.

PERSPECTIVES

- Créer un réseau de mobilité active sécurisé et continu reliant les pôles d'intérêt (naturels) pour les cyclistes, les piétons et les PMR.
- Relier les éléments constitutifs du patrimoine naturel avec des infrastructures sécurisées pour les cyclistes, les piétons et les PMR.
- Améliorer les continuités de mobilité active.

IV.9 DIMENSION MOBILITE ET TRANSPORT

MÉTHODOLOGIE ET SOURCES

La documentation de ces questions pourra notamment s'appuyer sur la production d'informations telles que la cartographie (localisation) et une caractérisation ayant comme but d'identifier les enjeux et les besoins.

- *la cartographie des réseaux de transports en commun ;*
- *la caractérisation de l'existant : gares et bus (localisation arrêts et fréquences) ;*
- *la cartographie des réseaux des modes actifs ;*
- *caractérisation de l'existant : Cyclostrades, RAVeL, pistes cyclables, réseau points nœuds, etc. ;*
- *la cartographie du réseau routier :*
 - *cartographie du réseau viaire (régional et local), points noirs ;*
 - *cartographie des dispositifs favorisant les modes alternatifs à la voiture individuelle : aires de covoiturage, offre en voitures partagées ;*
- *cartographie des mobipôles et mobipoints ;*
- *l'identification des projets issus des PCM et d'autres schémas de mobilité susceptibles d'influencer la structure territoriale communale.*

PREAMBULE

Toutes les communes de Wallonie doivent respecter le décret Mobilité durable du 1er avril 2004.

Elles doivent s'inspirer de la Stratégie Régionale de la Mobilité qui propose une vision Fast 2030 étendue à 2040 prônant la Fluidité du trafic, la Sécurité des usagers, l'Accessibilité des pôles de déplacement et le Transfert modal à savoir diminuer la part modale de la voiture (83% des déplacements) au profit des modes actifs pour arriver à 60% des déplacements effectués en voiture.

La Région wallonne met à la disposition des Communes une boîte à outils tels que les brochures thématiques sur divers sujets liés à la mobilité (les CeMathèques), la Sécurithèque (ensemble de conseils techniques en aménagements de l'espace public pour être conforme au Code de la Route et au Code du Gestionnaire de Voirie).

La Région wallonne propose un dispositif de subsides via un droit de tirage permettant aux Communes de bénéficier jusqu'à 80 % de subsides pour financer des travaux de voirie via un dispositif appelé PIC-PIMACI (Plan d'investissement communal doublé d'un plan d'investissement Mobilité Active et Intermodalité).

Les Communes sont invitées à établir des Plans Communaux de Mobilité fixant des objectifs et des actions pour les 10 à 15 ans à venir.

Les agglomérations de communes telles que Charleroi, Liège, La Louvière, Tournai, Verviers, Mons et Namur et leurs communes périphériques formant une Métropole sont invitées à établir des Plans Urbains de Mobilité.

Ces PUM sont des documents de planification et d'orientation organisant la gestion des déplacements, le stationnement et l'accessibilité générale relevant de l'échelle d'une agglomération urbaine.

Toutes les Communes sont invitées deux fois par an à assister aux réunions des OCBM (Organe de Consultation des bassins de mobilité), organisées par l'AOT (Autorité Organisatrice du Transport) pour réfléchir aux enjeux de mobilité à une échelle pluricommunale essentiellement en matière d'offre en transport en commun.

IV.9.1 COMMENT LES PIÉTONS SE DÉPLACENT-ILS ET DANS QUEL CADRE (SÉCURITÉ, CONFORT, ACCESSIBILITÉ) ?

ANALYSE DES DÉPLACEMENTS À PIED AU QUOTIDIEN

QUELQUES RAPPELS GÉNÉRAUX

Il est utile de distinguer deux types de déplacements à pied, la marche utilitaire et la marche de loisirs :

- *La marche utilitaire est principalement liée à des déplacements contraints, tels aller à l'école, faire des achats ou accomplir une démarche, dans un environnement proche, les distances maximales étant alors de l'ordre du kilomètre (soit 10 à 15 minutes de marche à pied).*
- *Le confort et la qualité des aménagements (revêtement, niveau sonore, flux et vitesse des véhicules motorisés) sont des facteurs déterminants pour choisir la marche comme mode de déplacement. L'insécurité, qu'elle soit objective (liée aux infrastructures) ou subjective (ressentie), a un effet fortement dissuasif sur de nombreuses voiries.*
- *Les déplacements de loisirs, notamment la promenade ou la randonnée, sont développés sur la commune dont le territoire bénéficie de multiples atouts : espaces boisés, patrimoine paysager, ...*

Il est crucial de bien faire la distinction entre le réseau pédestre et la qualité de ses aménagements.

Même si un itinéraire est planifié et balisé, cela ne garantit pas qu'il réponde aux exigences de déplacement au quotidien. Pour un usage journalier (domicile-travail, courses, etc.), les besoins sont spécifiques et nécessitent des aménagements conformes aux normes PMR (Personnes à Mobilité Réduite), un revêtement stable, un éclairage adéquat, particulièrement indispensable en période hivernale lorsque la durée du jour diminue fortement, et d'une largeur minimale de 1,5 mètre.

ANALYSE DES CONTRAINTES DES DÉPLACEMENTS À PIED AU QUOTIDIEN À CHAUMONT-GISTOUX

Bien que la distance moyenne au sein des villages de Chaumont-Gistoux soit intrinsèquement adaptée aux déplacements à pied, les conditions actuelles découragent fortement cette pratique. Le manque d'aménagements en faveur des piétons (absence de trottoirs, partage de l'espace avec des véhicules, ...) crée un environnement où l'insécurité objective et subjective est élevée. Combiné à un relief localement contraignant, notamment pour les personnes à mobilité réduite (PMR), le contexte global est peu propice aux déplacements quotidiens à pied.

Les éléments suivants influencent les déplacements à pied et les déplacements autonomes des PMR :

Les atouts :

- **La richesse des massifs boisés et la qualité du patrimoine paysager** qui ont favorisé l'aménagement de nombreux itinéraires de randonnée.
- **La distance** : La vitesse moyenne d'un piéton (4 à 5 km/h, soit environ 10 à 15 minutes) correspond aux distances internes des villages de Chaumont-Gistoux.
- **Les polarités piétonnes** : Ce sont des lieux qui, par leur concentration en services publics et équipements, génèrent naturellement d'importants flux de déplacements à pied. A Gistoux, autour de la Rue de Wavre/Colleau, où se regroupent des services essentiels tels que l'Administration communale, l'école communale et le poste de police.

Les contraintes :

- **Le relief** : Le relief du territoire de Chaumont-Gistoux est fortement accidenté, caractérisé par de fortes pentes plongeant vers la vallée. Bien qu'il ne constitue pas un obstacle infranchissable pour les déplacements à pied, il est néanmoins, suffisamment important sur le territoire communal pour être un facteur limitant, notamment pour les personnes à mobilité réduite. Chaumont, ainsi qu'une partie de Bonlez et Dion-Valmont, sont implantés sur des crêtes environnantes. En

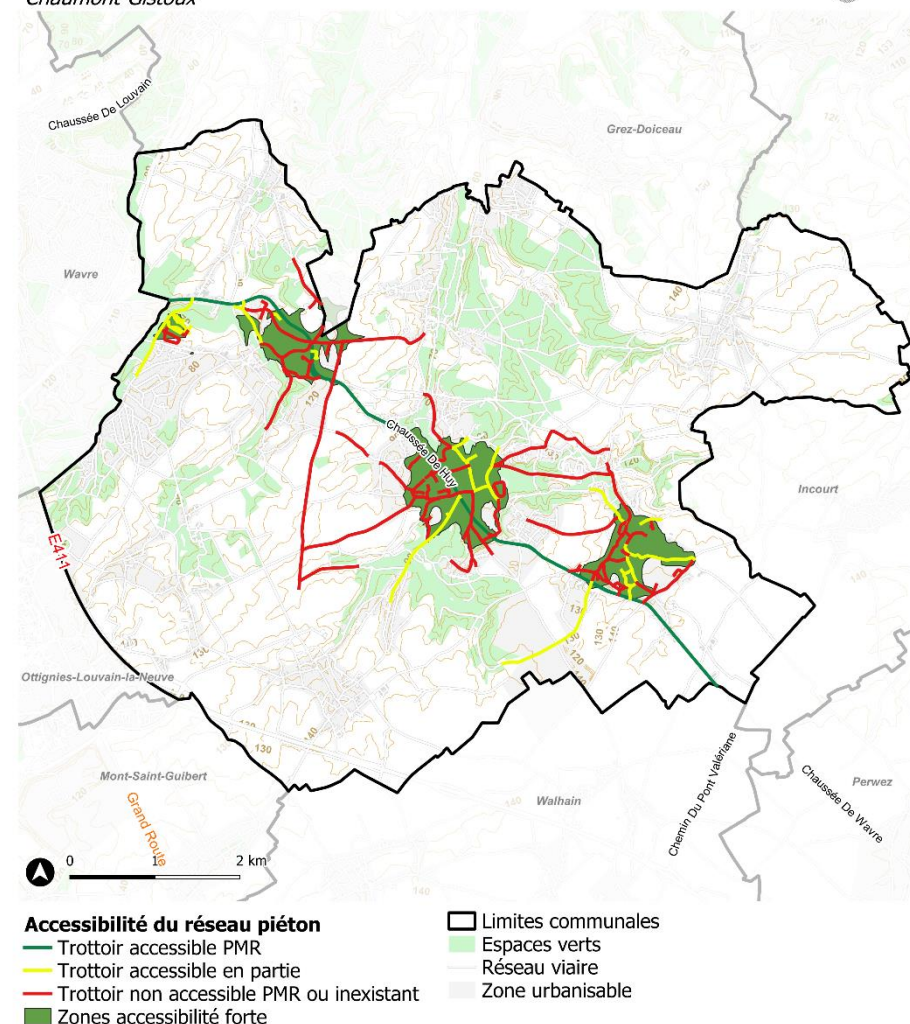
contrebas, le long des cours d'eau, se sont établis Gistoux, Corroy-le-Grand et Vieusart.

- **Absence d'aménagements piétons** : La chaussée de Huy, axe structurant du territoire communal, est en grande partie dépourvue de trottoir, excepté à l'approche des arrêts de bus et dans le centre de Gistoux. Cependant, elle est aménagée avec une piste cyclable séparée et obligatoire (D7) tout le long de son tracé excepté dans le centre de Gistoux où les cyclistes sont sur la chaussée. C'est-à-dire que sur les tronçons où il n'y a pas de trottoir, le piéton est toléré sur la piste cyclable et doit céder le passage au cycliste. Dans les villages de Chaumont-Gistoux, la plupart des voiries (hors axes structurants) sont dépourvues de trottoirs. L'espace dévolu aux piétons se limite souvent à la bande résiduelle entre la chaussée et les propriétés privées (clôtures, haies...). La situation est aggravée par des largeurs de chaussée parfois même insuffisantes pour permettre le croisement de deux véhicules.

CARTOGRAPHIE :

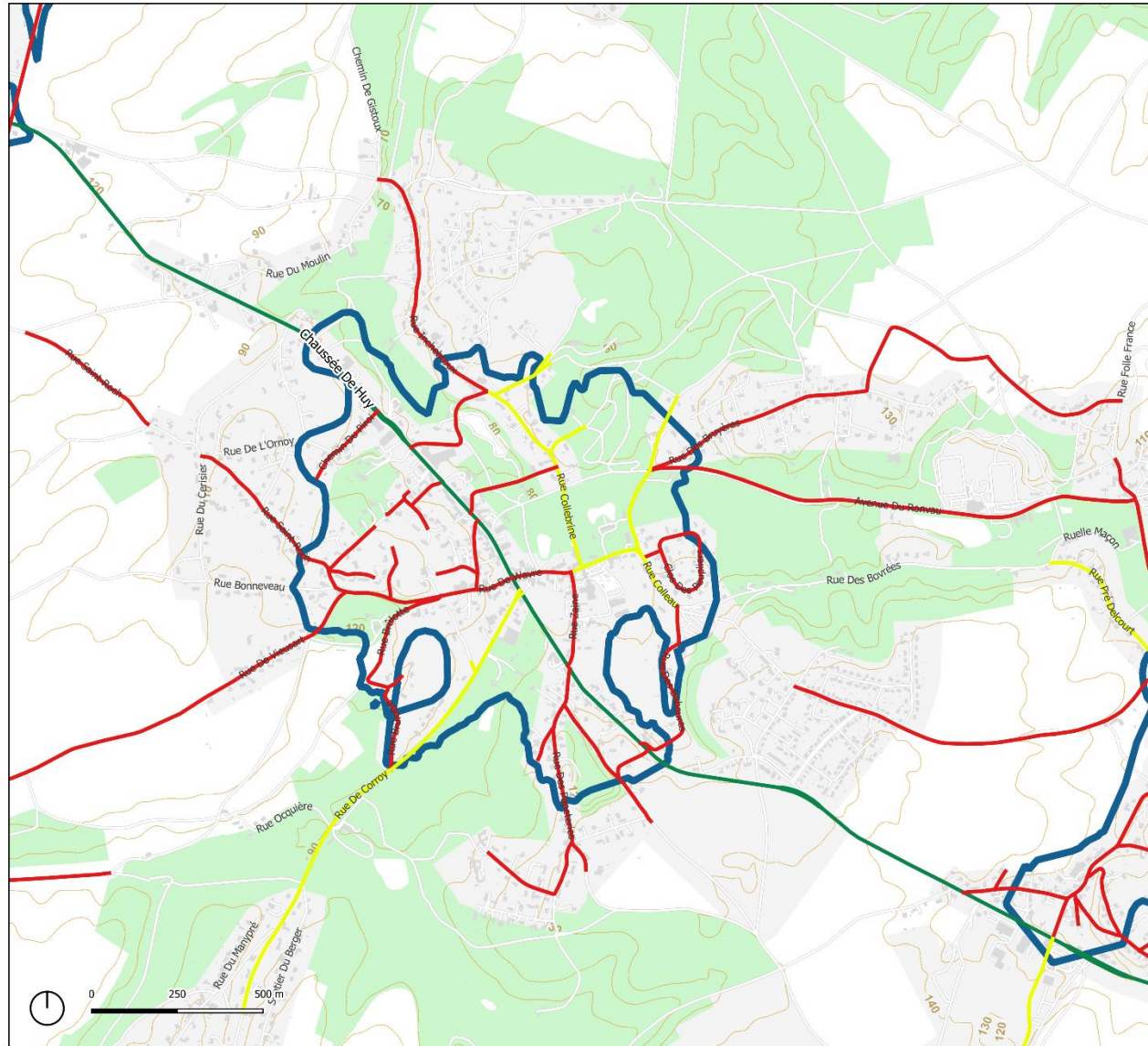
- La *zone d'accessibilité forte* correspond aux parties du territoire qui bénéficient d'un **niveau élevé d'accessibilité**, tant en termes de mobilité que d'offre de services. Il s'agit des secteurs considérés comme **bien desservis par les transports en commun** et dans lesquels un **ensemble significatif de services et de commerces** est accessible en **moins de 10 minutes à pied**. Dans la zone d'accessibilité forte, une attention particulière a été portée à l'état des trottoirs afin d'évaluer la réalité du confort et de la sécurité des déplacements piétons.
- Cette analyse vise à compléter l'approche théorique de l'accessibilité (fondée sur la présence de services et la desserte en transports en commun) par une évaluation des conditions réelles de marche, indispensables pour confirmer ou nuancer la qualité de l'accessibilité à pied.

Accessibilité des trottoirs Chaumont-Gistoux



Sources : SPW, IGN, Ministère des Finances - Matrice cadastrale (01.01.2025), Contributeurs Openstreetmap, Cartographie : Agora – Janvier 2026

Figure 95: Carte de l'état des trottoirs dans les zones d'accessibilité forte, cartographie AGORA



Accessibilité des trottoirs

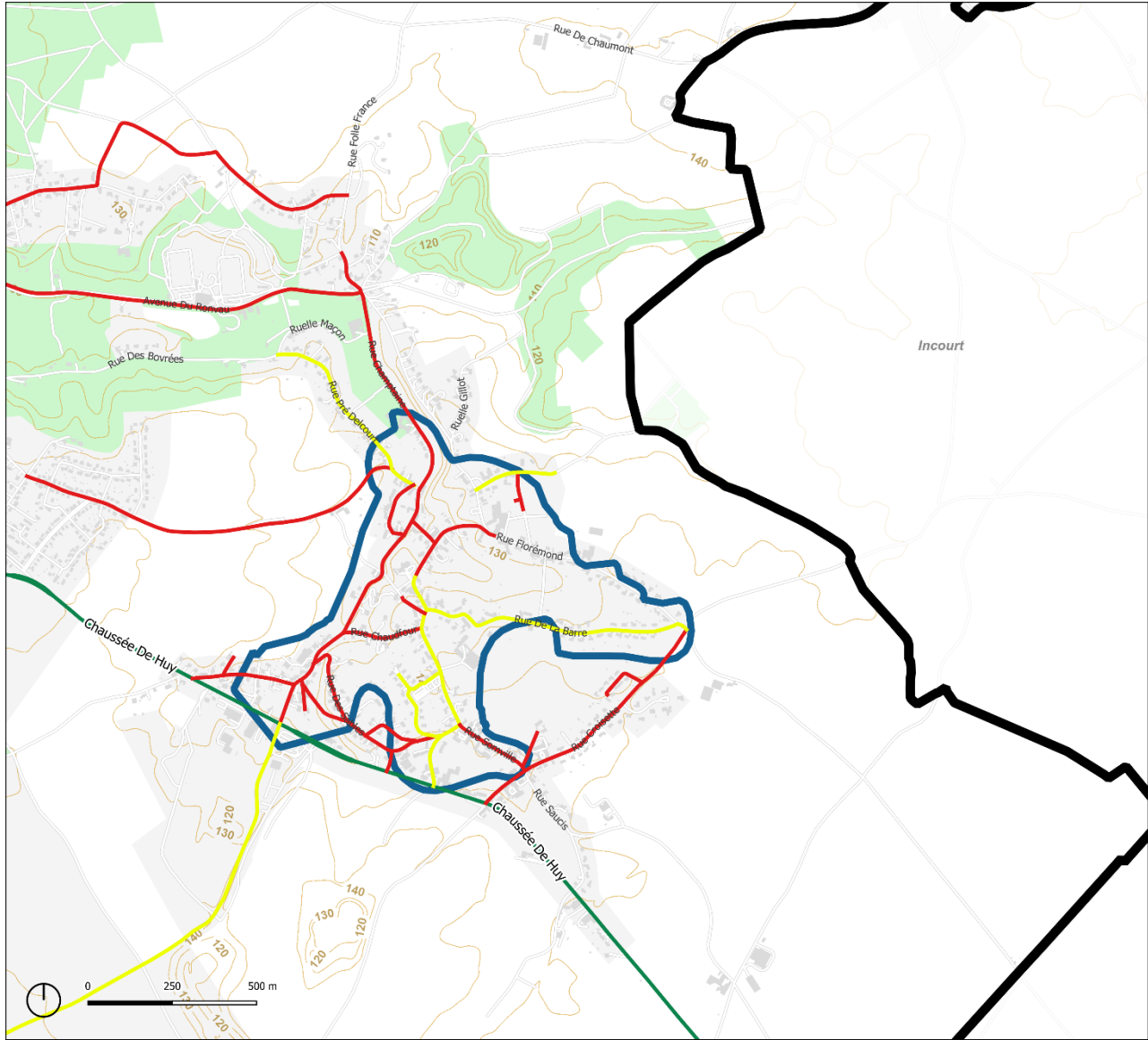
Gistoux | Chaumont-Gistoux

Accessibilité du réseau piéton

- Trottoir accessible PMR
- Trottoir accessible en partie
- Trottoir non accessible PMR ou inexistant
- ▭ Zones accessibilité forte
- Limites communales
- Réseau viaire
- Espaces verts
- Zone urbanisable



Sources : SPW, IGN, Ministère des Finances, Matrice cadastrale (01.01.2025), Contributeurs Openstreetmap, Cartographie : Agora - Janvier 2025



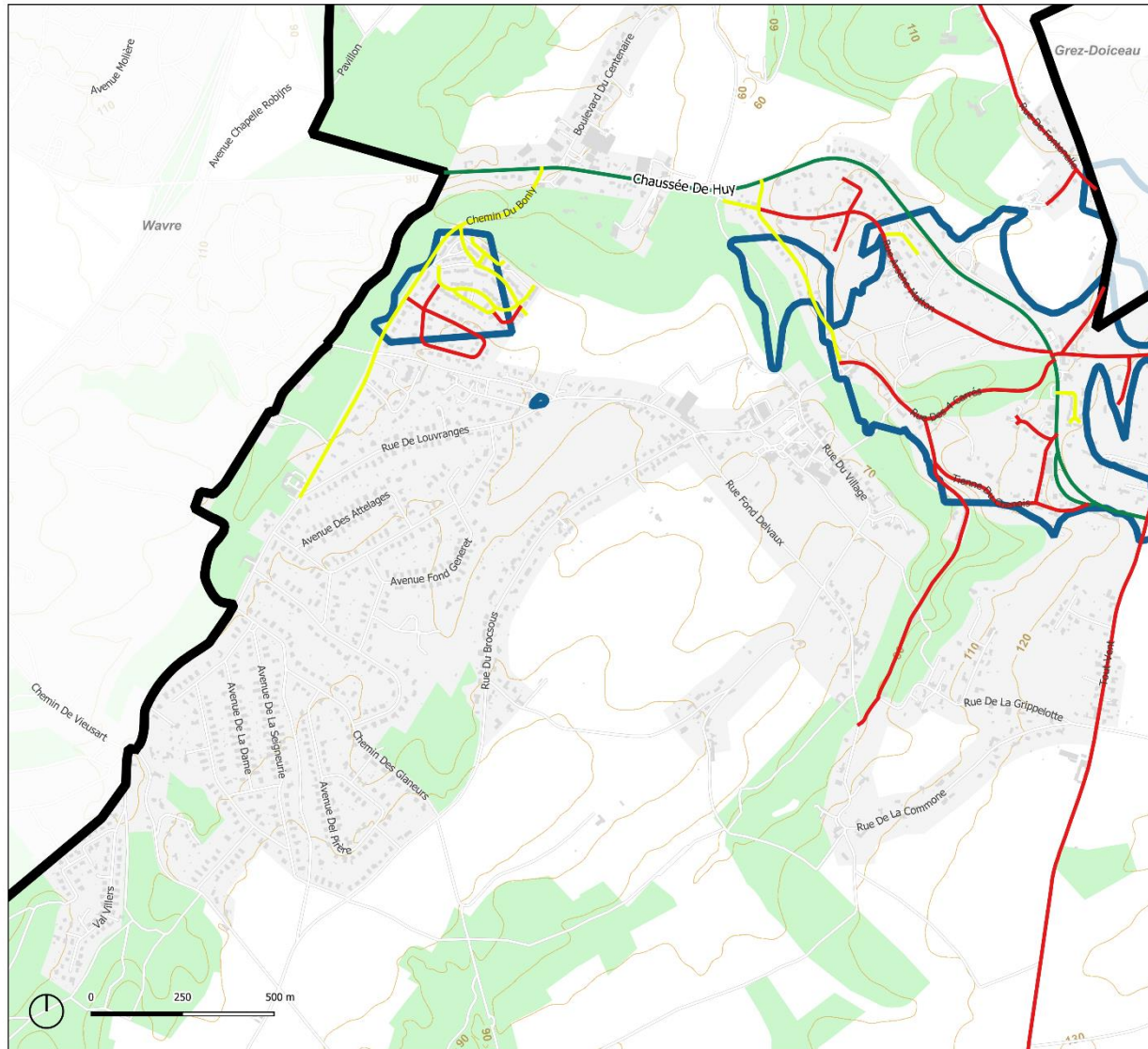
Accessibilité des trottoirs

Chaumont | Chaumont-Gistoux

Accessibilité du réseau piéton

- Trottoir accessible PMR
- Trottoir accessible en partie
- Trottoir non accessible PMR ou inexistant
- Zones accessibilité forte
- Limites communales
- Réseau viaire
- Espaces verts
- Zone urbanisable

agora Sources : SPW, IGN, Ministère des Finances, Matrice cadastrale (01.01.2025), Contributeurs Openstreetmap, Cartographie : Agora - Janvier 2026



Accessibilité des trottoirs

Dion-le-Mont | Chaumont-Gistoux

Accessibilité du réseau piéton

- Trottoir accessible PMR
- Trottoir accessible en partie
- Trottoir non accessible PMR ou inexistant
- Zones accessibilité forte
- Limites communales
- Réseau viaire
- Espaces verts
- Zone urbanisable

agora Sources : SPW, IGN, Ministère des Finances, Maticos cadastrale (01.01.2023), contributeurs Openstreetmap, Cartographie : agora - Janvier 2026

VILLAGE	CHEMINEMENTS PIÉTONS EN VOIRIE (CE QUI EST AVÉRÉ)	POINTS DE FRICTION/RUPTURES IDENTIFIÉS	CONNEXIONS PIÉTONNES STRUCTURANTES PROCHES
GISTOUX	Réseau local de rues ; polarité piétonne Rue de Wavre/Colleau et chaussée de Huy (N243) (administration et commerces/services). N243 en fond de vallée.	Axe principal reconnu accidentogène (mixte poids lourds/voitures). Relief.	Accès aux centralités/arrêts TEC (Église ou rue de Corroy).
CHAUMONT	Noyau ancien autour N243 x rue Goffinet/Lahaut ; présence d'équipements (école, commerces...). N243 en fond de vallée.	Axe principal reconnu accidentogène (mixte poids lourds/voitures).	Accès aux centralités/arrêts TEC (La Brûle) via petites routes.
DION-LE-MONT /BROCSOUS	Trame de petites routes de crête ; cheminements villageois. N243 en fond de vallée.	Axe principal reconnu accidentogène (mixte poids lourds/voitures). Pentes fortes vers vallée ⇒ coût d'effort élevé à pied. Accotements pas tous aménagés en trottoirs.	Liaisons depuis le lotissement Val Vert/Brocsous vers le centre de Dion-le-Mont (écoles et équipements) via rue de Louvranges, mais pas d'aménagement ; même chose depuis les autres quartiers plus petits.
DION-LE-VAL	Habitat en ruban ; réseau local.	Pentes fortes ; éloignement des axes de fond de vallée.	Connexions par une route principale vers Doiceau ou Dion-le-Mont, mais peu, voire pas d'aménagement. Rue du Sartau vers Dion-le-Mont pas aménagée.
BONLEZ	Réseau local de desserte ; Habitat globalement en ruban.	Accotements pas tous aménagés en trottoirs. Pentes fortes vers vallée ⇒ coût d'effort élevé à pied.	Connexions par une route principale vers arrêts TEC (Château).
CORROY-LE-GRAND	Rue principale tortueuse au cœur du noyau ; Noyau villageois en extension vers Gistoux et Vieusart.	Accotements pas tous aménagés en trottoirs.	Connexions par une route principale vers Gistoux, mais manque d'aménagements. Liaisons vers Chaumont par petites routes, mais trop éloigné pour une marche quotidienne.
VIEUSART	Habitat en ruban ; réseau local. Accotements pas tous aménagés en trottoirs ;	Accotements pas tous aménagés en trottoirs.	Liaisons vers Gistoux par petites routes trop éloignées.
LONGUEVILLE	Trame de petites routes de plateau ; cheminements villageois. Rue principale tortueuse au cœur du noyau ; Habitat en ruban.	Connexions vers Chaumont ou Gistoux complexe. Accotements pas tous aménagés en trottoirs.	Liaisons vers Gistoux et Chaumont par petites routes ou chemin trop éloigné.

RÉSEAUX PIÉTONS EXISTANTS À CHAUMONT-GISTOUX (ITINÉRAIRES ET SENTIERS BALISÉS)

Paradoxalement, la présence de nombreux itinéraires et sentiers balisés pour la randonnée démontre un certain potentiel, **mais ne sont pas adaptés aux exigences de confort et de sécurité nécessaires pour la marche au quotidien (pas de revêtement stable, largeur inférieure à 1,50m et pas d'éclairage).**

Dans la commune, sont répertoriés :

- **30 itinéraires pédestres balisés et sentiers de Grande Randonnée font partie intégrante du réseau pédestre local.** Cependant, il est important de noter que leur vocation est avant tout récréative.
- **Le réseau points-nœuds qui quadrille l'ensemble du territoire communal.** C'est un système de balisage conçu principalement pour les itinéraires de randonnée (à pied ou à vélo).

CONCLUSION

Chaumont-Gistoux possède un vaste réseau d'itinéraires et de sentiers, principalement destinés à la randonnée et aux loisirs. Cependant, les conditions actuelles, marquées par l'absence d'aménagements adéquats pour les piétons, un relief accidenté, et des problèmes de sécurité, rendent les déplacements quotidiens à pied difficiles, particulièrement pour les personnes à mobilité réduite.

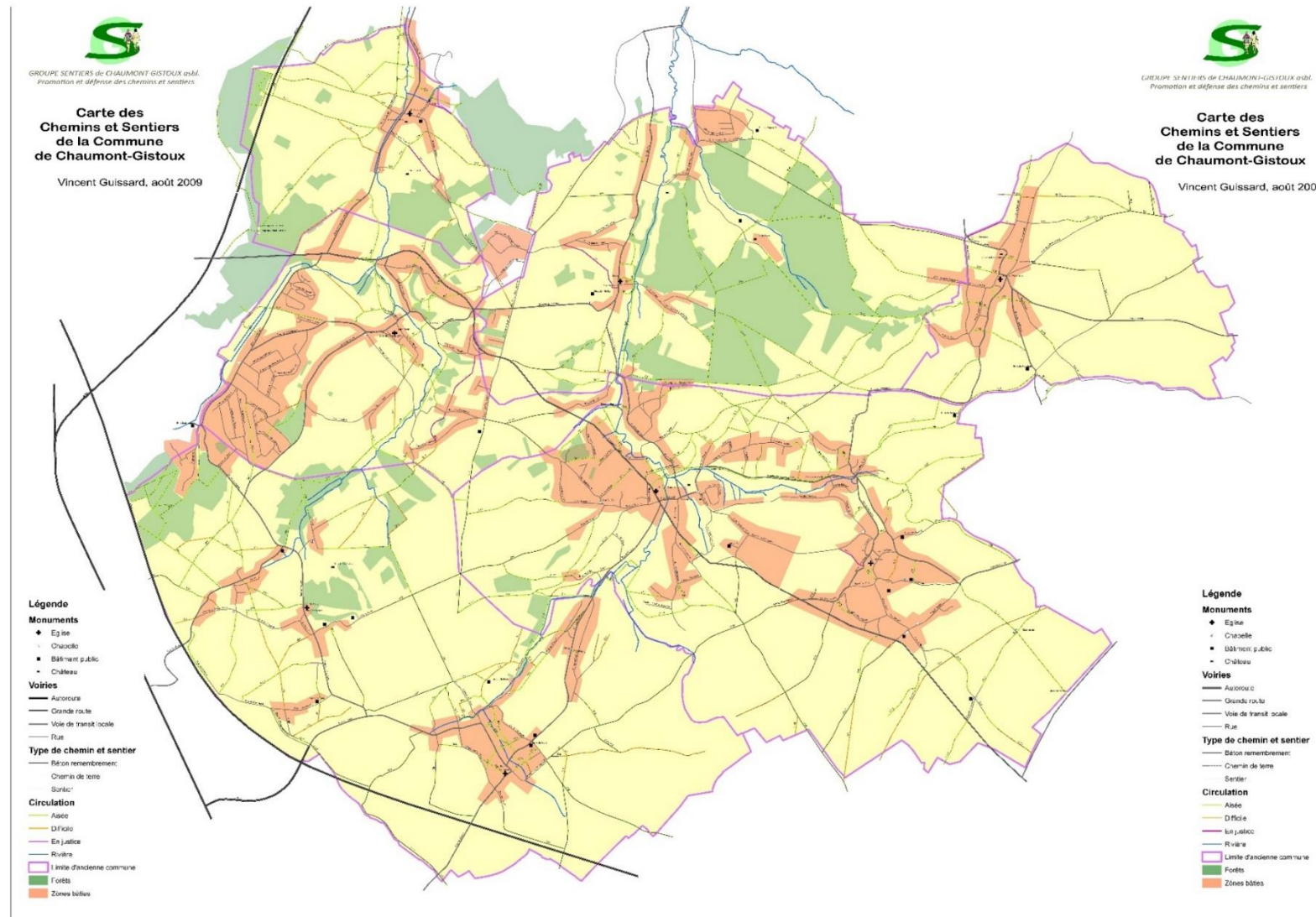


Figure 96 : Carte des chemins et sentiers de la Commune de Chaumont-Gistoux (Groupe sentiers de Chaumont-Gistoux asbl, 2009).

IV.9.2 COMMENT LES USAGERS SE DÉPLACENT-ILS À VÉLO AU QUOTIDIEN ET DANS QUELLES CONDITIONS ?

QUELQUES RAPPELS GÉNÉRAUX

Un itinéraire cyclable ne se résume pas toujours à une piste cyclable dédiée. L'approche à privilégier est la cohabitation sécurisée des différents modes de transport par le biais d'aménagements visant à réduire la vitesse des véhicules motorisés et leur volume de trafic (chicanes, ralentisseurs, rétrécissements, etc.). Plutôt que d'avoir des couloirs de circulation par mode de déplacement – ce qui n'est pas toujours souhaitable, ni possible en raison de l'espace limité – l'objectif est une intervention plus globale sur l'ensemble de l'espace public pour garantir la sécurité de tous les usagers.

Un réseau cyclable structurant attractif doit être composé de deux strates :

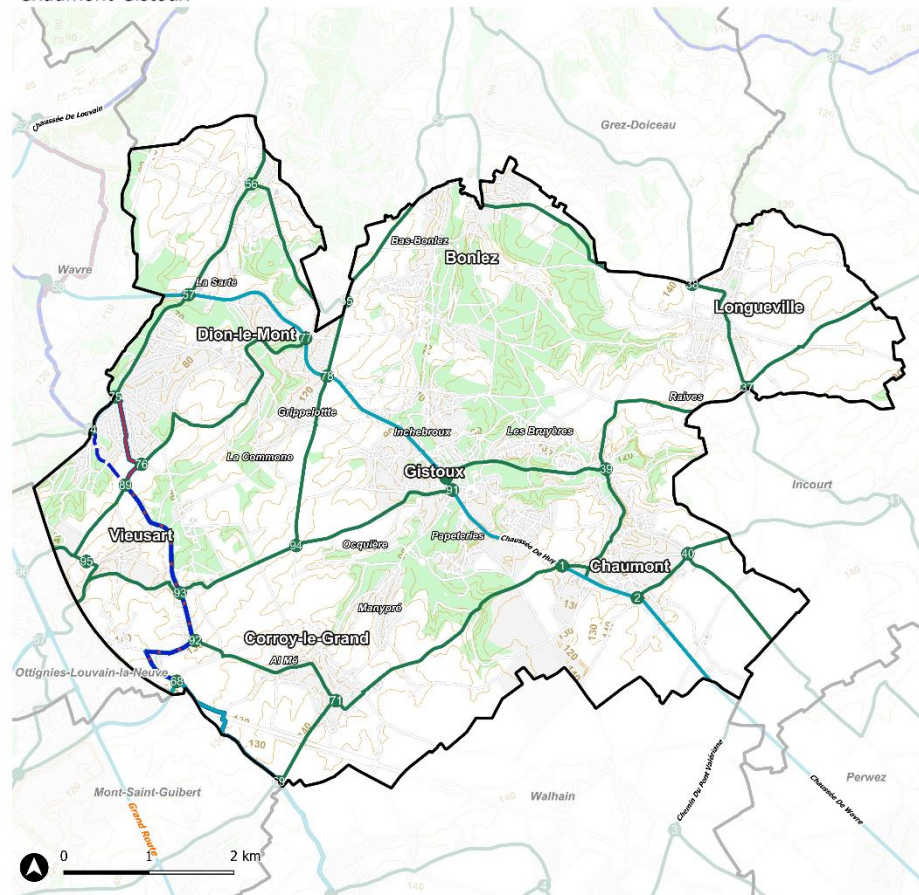
- *Le réseau supracommunal, principalement aménagé sur les axes structurants, relie les grands pôles générateurs de déplacements entre eux et vers l'extérieur de la commune.*
- *Le réseau local qui permet une desserte fine entre les pôles générateurs de déplacements et les zones résidentielles.*

Plusieurs itinéraires majeurs traversent le territoire de Chaumont Gistoux :

- **L'EuroVélo 5 « Via Francigena »**, qui passe à l'ouest de la commune (Vieusart) ;
- **Le schéma directeur cyclable wallon permet notamment de relier Chaumont-Gistoux aux gares proches** comme (Gastuche,) Wavre et Louvain-la-Neuve. Il est composé :
 - D'un axe de liaison entre pôles d'intérêts supracommunal dont le tracé se superpose à celui de l'EuroVélo 5 ;
 - D'une liaison sur la chaussée de Huy qui est qualifiée de voirie régionale à haut potentiel cyclable.
- **Le réseau points-nœuds qui quadrille l'ensemble du territoire communal.** C'est un système de balisage conçu principalement pour les itinéraires de randonnée (à pied ou à vélo).

- Les 30 itinéraires pédestres balisés et sentiers de Grande Randonnée font également partie intégrante du réseau cyclable local. Ils sont plus à destination récréative, car leur revêtement est, dans la plupart des cas, non-revêtu.

Réseaux Cyclables Chaumont-Gistoux

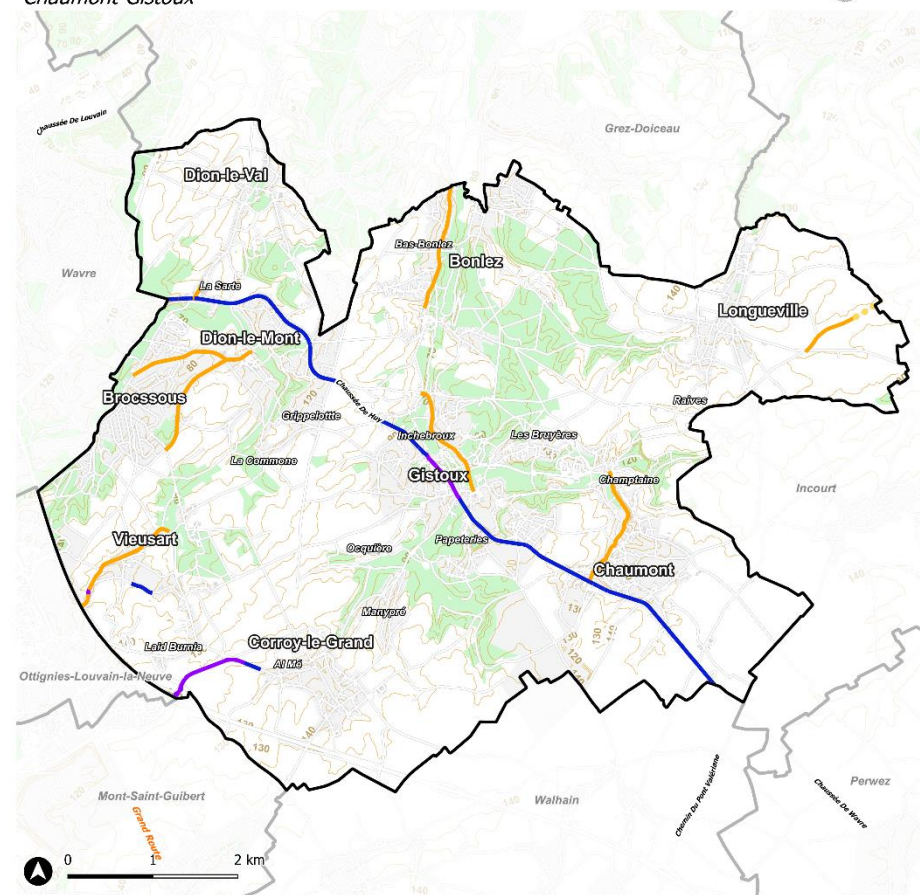


- Schéma directeur cyclable**
- Liaisons entre pôles
 - Voiries Régionales à Haut Potentiel Cyclable (VRHPC)
- Itinéraires internationaux**
- Itinéraires internationaux
- Réseau points noeuds
 - Points noeuds
 - Réseau viaire
 - Limites communales
 - Espaces verts
 - Zone urbanisable

Sources : SPW, IGN, Ministère des Finances - Matrice cadastrale (01.01.2025), Contributeurs Openstreetmap, Cartographie : Agora – Janvier 2026

Figure 97 : Carte de tous les réseaux cyclables existants traversants Chaumont-Gistoux.

Aménagements cyclables existants Chaumont-Gistoux



- Aménagement cyclable**
- Piste cyclable séparée
 - Piste cyclable marquée
 - Bande cyclable suggérée
 - Chaussée à voie centrale
- Réseau viaire
 - Limites communales
 - Espaces verts
 - Zone urbanisable

Sources : SPW, IGN, Ministère des Finances - Matrice cadastrale (01.01.2025), Contributeurs Openstreetmap, Cartographie : Agora – Janvier 2026

Figure 98 : Carte de tous les aménagements cyclables existants à Chaumont-Gistoux.

ANALYSE DES CONTRAINTES DES DÉPLACEMENTS À VÉLO AU QUOTIDIEN À CHAUMONT-GISTOUX

Sur le territoire de la commune de Chaumont-Gistoux, **les réseaux cyclables planifiés aux différentes échelles territoriales sont significatifs, cependant les aménagements et/ou les mesures de sécurisation font souvent défaut.** Ces réseaux sont peu praticables pour des déplacements au quotidien (**revêtement non stabilisé, pas d'éclairage surtout utile quand les jours raccourcissent en hiver**). En outre, **le relief joue un rôle fortement dissuasif pour les cyclistes**, cependant la démocratisation des vélos à assistances électriques tend à lever cet obstacle, rendant le dénivelé moins contraignant.

A Chaumont-Gistoux, l'aménagement cyclable principal est aménagé sur l'axe de la chaussée de Huy (N243) qui est également l'un des axes structurants des points-nœuds sur le territoire communal.

Cet aménagement prend deux formes différentes suivant la localisation et l'espace disponible :

- **Dans le centre de Gistoux**, il s'agit d'une piste cyclable bilatérale aménagée hors chaussée mais au même niveau et localisée entre la chaussée et le stationnement. **Cette configuration pose plusieurs problèmes de sécurité :**
 - **l'absence de zone tampon entre le stationnement et la piste cyclable** expose les cyclistes à un danger constant lors de l'ouverture inopinée des portières des véhicules en stationnement (le risque de "portierage") ;
 - De plus, **des conflits d'usage surviennent régulièrement au niveau des arrêts de bus**, où piétons et cyclistes se croisent dans un espace contraint.
- **En dehors du centre**, lorsque la voirie se compose d'une chaussée unique sans trottoir, il s'agit d'une piste cyclable bidirectionnelle unilatérale située à l'est de la chaussée. Dans ce cas, la circulation sur la piste cyclable est obligatoire pour les cyclistes (D7). Les piétons, n'ayant pas d'autre aménagement, sont autorisés à l'emprunter. Cependant, ils doivent céder le passage aux cyclistes qui y sont prioritaires.

Il n'existe aucune traversée sécurisée pour les cyclistes au point de transition entre la piste cyclable bidirectionnelle (située d'un seul côté de la voie) et le système de pistes cyclables unidirectionnelles (situées de part et d'autre de la chaussée).

Globalement, l'aménagement cyclable existant sur la voirie régionale offre très peu de sécurisation aux cyclistes. Cette insécurité s'explique par plusieurs facteurs : la faible largeur de la piste cyclable bidirectionnelle qui rend difficile le croisement de deux vélos (d'autant plus avec la diversification des types de vélo : vélos-cargo, vélos-remorque, etc...), la densité du trafic de poids lourds générant un dangereux phénomène d'appel d'air (faible largeur de la piste donc la cycliste est frôlée par véhicules lourds), le manque de sécurisation aux carrefours et, enfin, les vitesses élevées pratiquées par le trafic motorisé sur cet axe majeur de transit.

Sur le territoire communal, on ne relève que quelques marquages de piste cyclable suggérée sur des voiries interquartier.

Seulement trois voiries à sens uniques existent dans la commune. Compte tenu de leur forte pente et de leur tracé sinueux, **aucun Sens Unique Limité (SUL) n'y est aménagé.**

Les aménagements de sécurisation en faveur des cyclistes sur les voiries communales sont, à l'heure actuelle, quasi inexistant, que ce soit pour les déplacements de proximité ou les trajets intermodaux. Les quelques interventions se limitent souvent à des aménagements ponctuels de carrefours visant à améliorer la visibilité ou à des mesures de ralentissement de la circulation, plutôt qu'à un réseau continu et cohérent.

Le stationnement vélo constitue un volet essentiel d'une politique d'encouragement aux déplacements cyclables. Il ne suffit pas de circuler de manière sécurisée, encore faut-il pouvoir stationner son vélo en toute sécurité à destination. Des infrastructures de stationnement sécurisées légitiment l'usage du vélo socialement et témoignent du soutien des pouvoirs publics à ce mode de déplacement. Pour favoriser les déplacements intermodaux, il est également crucial d'aménager du stationnement vélo aux arrêts de bus. **Actuellement, l'offre de stationnement vélo est peu développée dans la commune et nécessite donc d'être étendue, notamment à proximité des écoles, des équipements sportifs et culturels, ainsi que des commerces de proximité.**

CONCLUSION

Malgré la présence de réseaux cyclables utilitaires et de loisirs, les aménagements sécurisés restent pauvres sur le territoire de Chaumont-Gistoux. Les déplacements vers les pôles de la commune, les arrêts de transport en commun ou vers les communes voisines sont complexes, discontinus et peu sûrs par manque d'infrastructures adéquates. L'insuffisance de l'offre en stationnement sécurisé ne favorise pas non plus l'adoption du vélo comme mode de transport quotidien.

IV.9.3 QUELLE EST LA COUVERTURE TERRITORIALE DES TRANSPORTS EN COMMUN ?

TRAIN

La commune de Chaumont-Gistoux ne bénéficie pas de desserte ferroviaire directe sur son territoire. Les habitants doivent donc se reporter sur trois gares situées à proximité pour accéder au réseau ferré. Cependant la quasi-totalité du territoire communal bénéficie d'un accès cyclable aux gares environnantes dans un rayon de moins de 10 kilomètres.

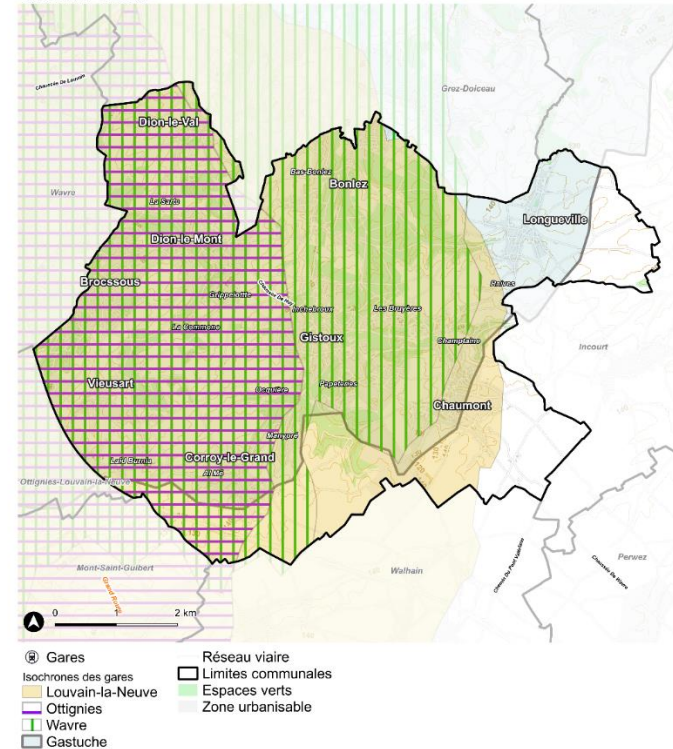
Les gares périphériques sont :

- **Wavre** (9 km du centre de la commune - temps de parcours en voiture estimé à 12 minutes) ;
- **Louvain-la-Neuve** (10 km du centre de la commune - temps de parcours en voiture estimé à 11 minutes) ;
- **Ottignies** : bien que plus éloignée (15 km, soit environ 16 minutes en voiture), il s'agit d'un pôle important, la deuxième gare régionale en termes de fréquentation quotidienne de passagers. Elle est également accessible en train depuis la gare de Louvain-la-Neuve ;

Ces points de connexion au rail sont desservis par des lignes de bus structurantes, comme la ligne 543 qui assure la liaison vers la gare de Wavre en 30 minutes (offrant ensuite des correspondances vers Ottignies et Louvain). Cette ligne qui relie Bruxelles (Herrmann-Debroux) – Wavre – Eghezée en passant par Chaumont-Gistoux, présente une fréquence variable selon les périodes de la journée (114 à 119 minutes). Début à 06h50 et fin aux alentours de 18h20-19h30 selon la direction.

À noter en 2026 : Des travaux impactent actuellement certains arrêts, notamment à Gistoux Église (supprimé et remplacé par un arrêt provisoire jusqu'au 28 février 2026) et à Bonlez (jusqu'au 30 janvier 2026).

Isochrones de 10 km à partir de 4 gares SNCB
Chaumont-Gistoux



Sources : SPW, IGN, Ministère des Finances - Matrice cadastrale (01.01.2025), Contributeurs Openstreetmap, Cartographie : Agora - Janvier 2026

Figure 99 : Carte d'accessibilité des gares à vélo dans un rayon de moins de 10 km.

BUS

GARE	LIGNES & TYPES DE TRAINS	DESTINATIONS DIRECTES PRINCIPALES	CADENCE LUN-VEN	CADENCE WEEK-END	TEMPS TYPE VERS Bruxelles ou Namur*	USAGE
Wavre	IC 57 (L139) + S20/61	Ottignies - Leuven	≈ 2 train/heure IC + (renforts S)	≈ 2 train/heure IC + (renforts S)	≈ 35 - 42 min ≈ 47 - 49 min	1.025 montées/semaine (2024)
LLN	S8/81 (L161D)	Bruxelles - Namur	≈ 3 train/heure S	≈ 2 train/heure S	≈ 31 - 50 min	5.242 montées/semaine (2024)
Ottignies	IC 57 + S61 (L140) + IC 57 + S20/61 (L139) + IC 21/24/25 + S8 (L161)	Ottignies - Charleroi	≈ 8 train/heure IC + (renforts S, L et P)	≈ 6 train/heure IC + (renforts S, L et P)	≈ 19 - 34 min ≈ 26 - 28 min	21.123 montées/semaine (2024)

La commune de Chaumont-Gistoux bénéficie d'une **desserte en bus**, avec une grande quantité d'arrêts qui placent la majorité de l'habitat à moins de dix minutes à pied d'un point de transport en commun.

Cependant, en l'absence de pôle majeur sur son propre territoire, le service du TEC adopte un schéma de **mobilité centrifuge**, typique des zones rurales. Les lignes de bus n'ont pas pour vocation de circuler au sein de la commune, mais d'acheminer les voyageurs vers l'extérieur.

Les trois axes de desserte principaux convergent vers des **pôles périphériques structurants** :

- **Vers le nord-ouest** : Wavre
- **Vers l'ouest** : Louvain-la-Neuve
- **Vers le sud-est** : Chaussée de Charleroi, puis vers Jodoigne ou Gembloux

Ces destinations ne sont pas seulement des points de correspondance ; elles se distinguent par leur statut de **centres secondaires d'emploi et de scolarité**, et elles disposent toutes de **plateformes intermodales** (permettant un transfert efficace du bus au train).

En somme, la stratégie de mobilité de Chaumont-Gistoux repose entièrement sur la qualité de ces liaisons externes, soulignant l'importance cruciale de l'intermodalité pour l'accès aux services, aux emplois et au réseau ferroviaire régional.

Bien que le réseau soit étendu, la fréquence de passage reste insuffisante. Les lignes de bus, principalement dimensionnées pour le transport scolaire, ne constituent pas une alternative durable pour une utilisation quotidienne.

On observe une offre à deux vitesses. La commune est traversée par un axe structurant, la ligne 543, qui offre une réelle amplitude horaire (jusqu'à 21h00) et une fréquence plus élevée. À l'inverse, les autres lignes (6, 21, 24, 25, 33) présentent des passages très sporadiques, souvent limités à 4 ou 8 bus par jour.

Si les entités de Chaumont ou Gistoux bénéficient de la ligne 543, d'autres comme Dion-le-Val (ligne 6) ou Brocsous (lignes 21, 24) sont quasi exclusivement dépendants de passages calés sur les horaires scolaires, sans service le week-end.

Seules les lignes 23 et 543 assurent une desserte dominicale, ce qui limite fortement la mobilité sans voiture pour la majorité des habitants de l'entité ce jour-là.

La commune n'est desservie par aucune ligne express.

En conclusion, pour un habitant de Chaumont-Gistoux en 2026, la viabilité du bus comme transport quotidien dépend entièrement de sa proximité avec l'axe de la **chaussée de Huy (ligne 543)**. En dehors de cet axe, la voiture reste indispensable pour la majorité des déplacements non-scolaires.

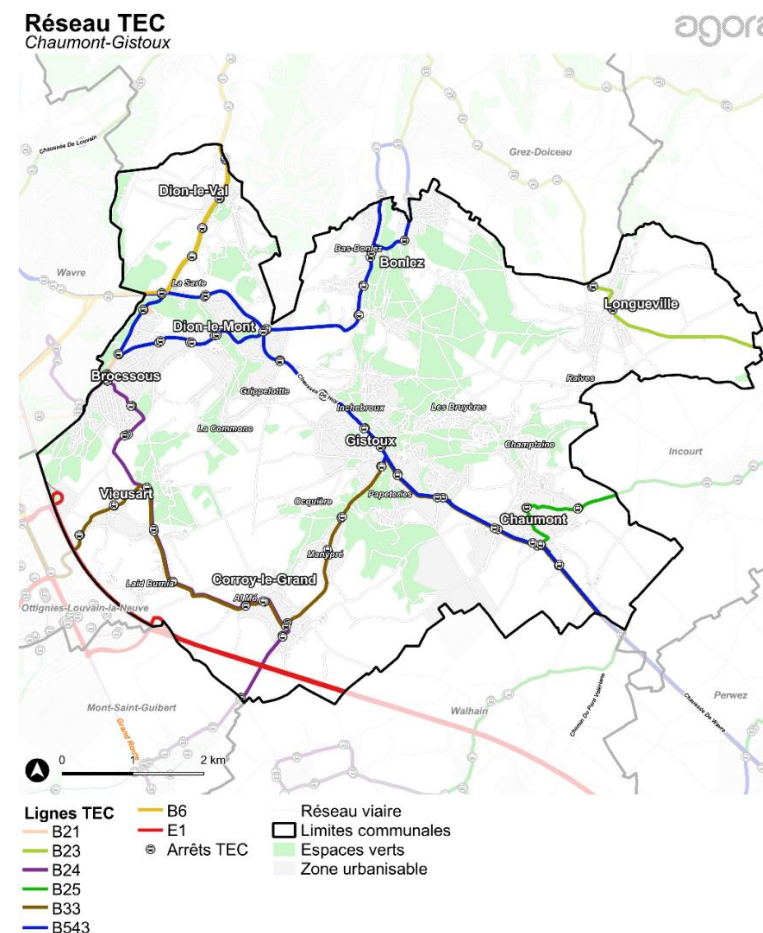


Figure 100: Carte du réseau TEC.

LIGNE TEC	NOM / TERMINI	LUN-VEN	FRÉQ.	ENTITÉS DÉSSERVIES	NOTES UTILES
6	Mille – Hamme-Mille – Grez – Louvain-la-Neuve	08 : 20 – 17 : 00	9/10 bus/jour/sens 66 -190 min.	Dion-le Val (Bd du Centenaire)	Ligne scolaire / Fréquence plus réduite le mercredi après-midi Ne circule pas le week-end Dessert la gare de Louvain-la-Neuve
21	Louvain-la-Neuve – Dion-le-Mont	06 :30-18 :45	13/15 bus/jour/sens 60 min.	Brocsous (chem. Du Bonly)	Ligne scolaire Ne circule pas le week-end Dessert la gare de Louvain-la-Neuve
23	Wavre – Grez-Doiceau – Incourt – Jodoigne	06 :45-20 :15	1/2 bus/jour/sens en semaine 9/11 bus/jour/sens le samedi 3 bus/jour/sens le dimanche	Longueville (rue d'Incourt)	Ligne scolaire Dans le sens vers Jodoigne, il y a deux itinéraires distincts l'un dont le terminus est la gare des bus à Jodoigne via Longueville uniquement et l'autre dont le terminus est Roux-Miroir qui ne passe pas par la Commune. Circule le week-end avec une fréquence plus importante que la semaine. Dessert la gare des bus de Jodoigne et la gare de Wavre
24	Wavre – Corbais – Nil – Chastre	05 : 49 – 18 : 38	3/4 bus/jour/sens en semaine 115 –350 min.	Brocsous Vieusart (rue de Neussart) Corroy-le-Grand (rue de Chastre)	Ligne scolaire / Renforcement le mercredi : 1 bus en plus par sens Ne circule pas le week-end Dessert la gare de Wavre
25	Jodoigne – Gembloux	07 :00-19 :41	6/4 bus/jour/sens en semaine 2 bus/jour/sens le samedi 120-240 min.	Chaumont (rue Croisette – chée de Huy)	Ligne scolaire Le week-end, circule uniquement le samedi
33	Eghezée – Perwez – Louvain-la-Neuve	06 : 53 – 18 :53	4 /8 bus/jour/sens en semaine 5 bus/jour/sens le samedi	Chaumont (chée de Huy) Gistoux (chée de Huy, rue de Corroy) Corroy-le-Grand (rue de chastre) Vieusart (rue de Neussart, rue de Mèves)	Ligne scolaire Offre très réduite : uniquement 4 bus le matin vers la gare d'Ottignies la semaine et 8 bus l'après-midi vers Eghezée. Offre encore plus réduite pendant les congés scolaires. Le week-end, circule uniquement le samedi. Offre étalée sur toute la journée cette fois. Dessert la gare de Louvain-la-Neuve
543	Bruxelles – Wavre – Perwez – Eghezée	06 : 32 – 21 : 00	20 /16 bus/jour/sens en semaine 8 bus/jour/sens le samedi 7 bus/jour/sens le dimanche	Chaumont (Chée de Huy) Gistoux (Chée de Huy) Dion-le-Mont (Chée de Huy)	Ligne scolaire Renfort le mercredi après-midi en période scolaire et offre moins étoffée pendant les congés scolaires. Ne dessert pas tous les arrêts suivants les périodes. Fréquence plus faible le week-end. Dessert la gare de Wavre

DÉTAIL PAR VILLAGE

VILLAGE / HAMEAU	ARRÊTS TEC SITUÉS DANS / AU PLUS PRÈS DU NOYAU	LIGNES QUI DESSERVENT L'ARRÊT
GISTOUX	Chaumont-Gistoux Eglise	543
	Chaumont-Gistoux Rue de Corroy	33 + 543
CHAUMONT	Chaumont-Gistoux La Brûle	25 + 33 + 543
BROCSOUS	Ferme de Louvrange - Glaneurs	21 + 24
DION-LE-MONT	Dion-Valmont Quatre Carrés	543
DION-LE-VAL	Dion-Valmont Café Cumps	6 + 23 + 543
BONLEZ	Bonlez Château	(543)
CORROY-LE-GRAND	Corroy-le-Grand Ecole	24 + 33
VIEUSART	Vieusart Eglise	24 + 33
LONGUEVILLE	Longueville Eglise	23

Fréquence de passage des bus Chaumont-Gistoux

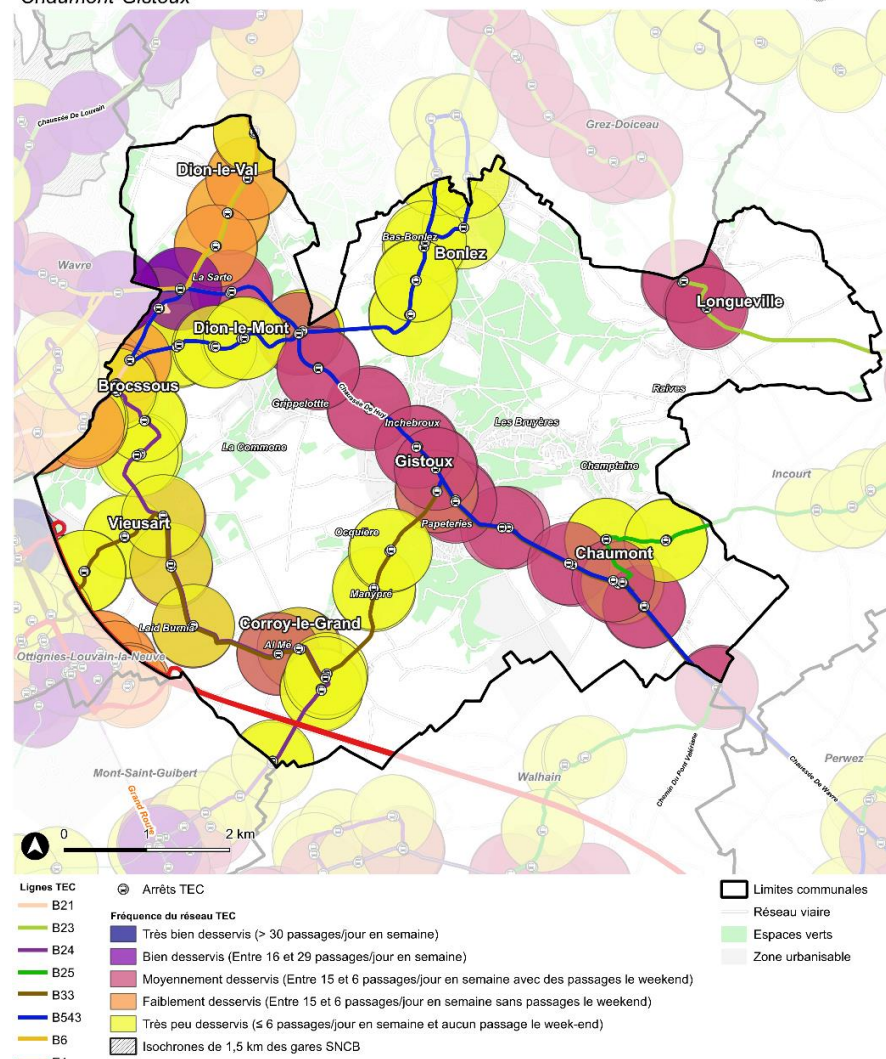


Figure 101: Carte de la fréquence aux arrêts de bus TEC.

IV.9.4 COMMENT L'OFFRE DE TRANSPORT EN COMMUN (À TRAVERS LA QUALITÉ DES CHEMINEMENTS PIÉTONS VERS LES ARRÊTS ET LA PERFORMANCE DU SERVICE (FRÉQUENCE, MAILLAGE)) S'ARTICULE-T-ELLE AVEC LE MODÈLE DE LA VILLE/VILLAGE À 10 MINUTES À PIED ?

VILLAGE	ACCESSIBILITÉ VERS LES ARRÊTS BUS	FRÉQUENCE DES BUS
GISTOUX	<p>Point fort : Une grande majorité du centre de part et d'autre de la Chée de Huy se situe sous l'aire des isochrones tracées autour des différents arrêts. Au-delà, les habitations sont considérées non accessibles en bus.</p> <p>Point faible : Le relief de la commune peut rendre l'accès aux arrêts sur la Chaussée de Huy difficile à pied depuis les quartiers résidentiels en retrait.</p>	<p>Point fort : la ligne 543, la plus performante sur la commune (20/16 bus/jour/sens). L'accès à la gare de Wavre est relativement direct.</p> <p>Point faible : confort de fréquence moyen pour la ligne 33</p>
CHAUMONT	<p>Point fort : Une grande majorité de l'entité se situe sous l'aire des isochrones tracées autour des différents arrêts, excepté la partie du village le long de l'avenue du Ronvau.</p> <p>Point faible : Le relief de la commune peut rendre l'accès aux arrêts sur la Chaussée de Huy difficile à pied depuis les quartiers résidentiels en retrait.</p>	<p>Point fort : la ligne 543, la plus performante sur la commune (20/16 bus/jour/sens). L'accès à la gare de Wavre est relativement direct.</p> <p>Point faible : confort de fréquence moyen pour les lignes 25 et 33</p>
DION-LE-MONT	<p>Point fort : Une grande majorité de l'entité de part et d'autre de la Chée de Huy se situe sous l'aire des isochrones tracées autour des différents arrêts. Au-delà, les habitations sont considérées non accessibles en bus.</p> <p>Point faible : Le relief de la commune peut rendre l'accès aux arrêts sur la Chaussée de Huy difficile à pied depuis les quartiers résidentiels en retrait.</p>	<p>Point fort : la ligne 543, la plus performante sur la commune (20/16 bus/jour/sens). L'accès à la gare de Wavre est relativement direct.</p> <p>Point faible : une seule ligne centralisée sur la Chée de Huy</p>
BROCSOUS	<p>Point fort : Une grande majorité de l'entité se situe sous l'aire des isochrones tracées autour des différents arrêts.</p>	<p>Point fort : la ligne 21 la plus régulière pour le quartier, avec un passage environ toutes les 60 minutes en journée. Elle offre une connexion directe vers la gare de LLN, ce qui est un atout pour les étudiants ou les navetteurs vers le rail.</p> <p>Point faible : pas de bus le week-end : pour un habitant sans voiture, Brocsous devient totalement enclavé dès le vendredi soir.</p>
DION-LE-VAL	<p>Point fort : Les quartiers de Dion-le-Val sont assez bien desservis en matière d'accessibilité des arrêts de bus.</p>	<p>Point fort : Le seul point positif est la connexion directe avec la gare de LLN.</p> <p>Point faible : Le réseau n'y est pas conçu comme une alternative à la voiture, mais comme un service de ramassage scolaire amélioré. Comme pour Brocsous, Dion-le-Val subit une coupure totale le samedi et le dimanche. La ligne 6 ne circule pas durant ces deux jours.</p>
BONLEZ	Aucune desserte	Aucune desserte
CORROY-LE-GRAND	<p>Point fort : L'entité est bien couverte par l'ensemble des isochrones établies à partir des différents arrêts de bus.</p>	<p>Point faible : Desservie par les lignes 24 et 33. L'offre est très polarisée : quelques bus le matin vers Ottignies ou Wavre, et l'après-midi vers Eghezée. Très ciblé pour la desserte scolaire.</p>
VIEUSART	<p>Point fort : L'entité est bien couverte par l'ensemble des isochrones établies à partir des différents arrêts de bus.</p>	<p>Point faible : Desservie par les lignes 24 et 33. L'offre est très polarisée : quelques bus le matin vers Ottignies ou Wavre, et l'après-midi vers Eghezée. Très ciblé pour la desserte scolaire.</p>

LONGUEVILLE

Point fort : Malgré son éloignement et son isolement, il y a deux arrêts de bus à Longueville. Néanmoins, son étalement amène certains quartiers à être hors zone d'accessibilité

Point fort : la ligne 23 a une desserte moyenne le week-end vers la gare des bus de Jodoigne ou la gare de Wavre.

Point faible :

Une seule ligne de bus avec une fréquence 1/2 bus/jour/sens en semaine

IV.9.5 COMMENT S'ORGANISENT LE RÉSEAU VIAIRE ET LES DÉPLACEMENTS AUTOMOBILES, ET QUELLES DYNAMIQUES EN RÉSULTENT POUR LE FONCTIONNEMENT LOCAL ?

LE MAILLAGE ROUTIER DE CHAUMONT-GISTOUX

La commune de Chaumont-Gistoux dispose d'un réseau routier d'environ 123 kilomètres, dont 3,6 km de réseau autoroutier, 11,9 km de voiries régionales et 107,5 km de voiries communales.

Les axes structurants régionaux et autoroutiers :

L'artère principale est la voirie régionale N243 (Chaussée de Huy), gérée par la SOFICO. Parallèle à l'autoroute E411, elle relie Wavre à Perwez et traverse le territoire communal du nord-ouest au sud-est, passant par Dion-Valmont, Gistoux et Chaumont. Au-delà de la commune, elle est connectée au nord à la N25 (Louvain-Nivelles) et au sud à la N29 (Charleroi – Tienen). Elle est également connectée à l'échangeur n°10 (Walhain) de l'E411 via la N243a. La voirie régionale N25 traverse légèrement la commune, mais aucun échangeur n'est présent à Chaumont-Gistoux. Elle n'assure donc pas une desserte directe du territoire, car elle ne traverse aucune zone urbanisée. La N25 présente davantage une fonction de voie structurante transrégionale du Brabant wallon grâce à son tracé perpendiculaire au réseau autoroutier. Elle a également un rôle d'échange pour un trafic de longue portée en rejoignant trois autoroutes, E411, l'E40 et l'E19.

L'autoroute E411, qui relie Bruxelles et Namur, longe le territoire de la commune dans sa partie sud-ouest. Deux échangeurs sont accessibles localement : le n°9 à Corroy-le-Grand et un troisième à proximité, sur le territoire de Wavre.

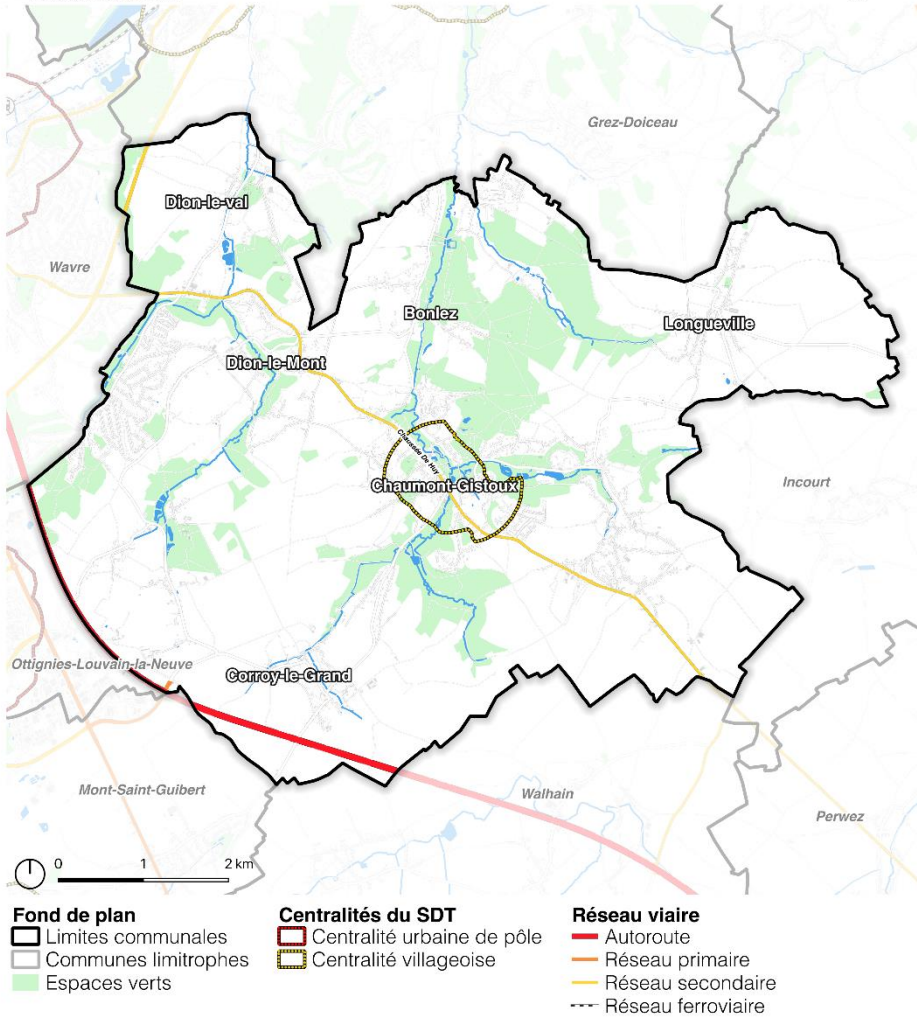
Les autres voiries ont des fonctions de transit, de collecte ou de desserte locale. Les différentes entités villageoises sont globalement bien reliées entre elles et aux axes principaux, à l'exception de Longueville, qui est un peu plus isolée au nord-est et éloignée des grands axes de communication. Au sein de ce réseau, les principaux axes sont :

- L'axe Corroy-le-Grand – Gistoux – Bonlez qui dessert le territoire selon un axe nord-sud et croisant la N243 au niveau de Gistoux ;

- L'axe Corroy-le-Grand – Vieusart – Dion-le-Mont qui assure la desserte du sud-ouest du territoire communal ;
- L'axe Dion-le-Mont – Bonlez ;
- L'axe Gistoux-Longueville ;
- L'axe Dion-le-Mont – Dion-le-Val.

NIVEAU	ITINÉRAIRE	RÔLE / CONNEXIONS CLÉS
Autoroutier	E411 : Bruxelles ↔ Namur	Liaison rapide nationale
Secondaire régional	N25 (Nivelles ↔ Leuven)	Voie structurante transrégionale du Brabant wallon + connexion aux trois autoroutes, E411, l'E40 et l'E19
Secondaire régional	N243 (Wavre ↔ Perwez)	Traverse centre de Chaumont-Gistoux .
Collecteur régional	N243a	Relie N243 (Chaumont) ↔ E411 et s'inscrit dans le réseau collecteur régional.
Communal (collecte)	Rue de Corroy, Rue de Chaumont, Avenue du Ronvau, Boulevard du Centenaire...	Liaisons, continuités inter-villages.

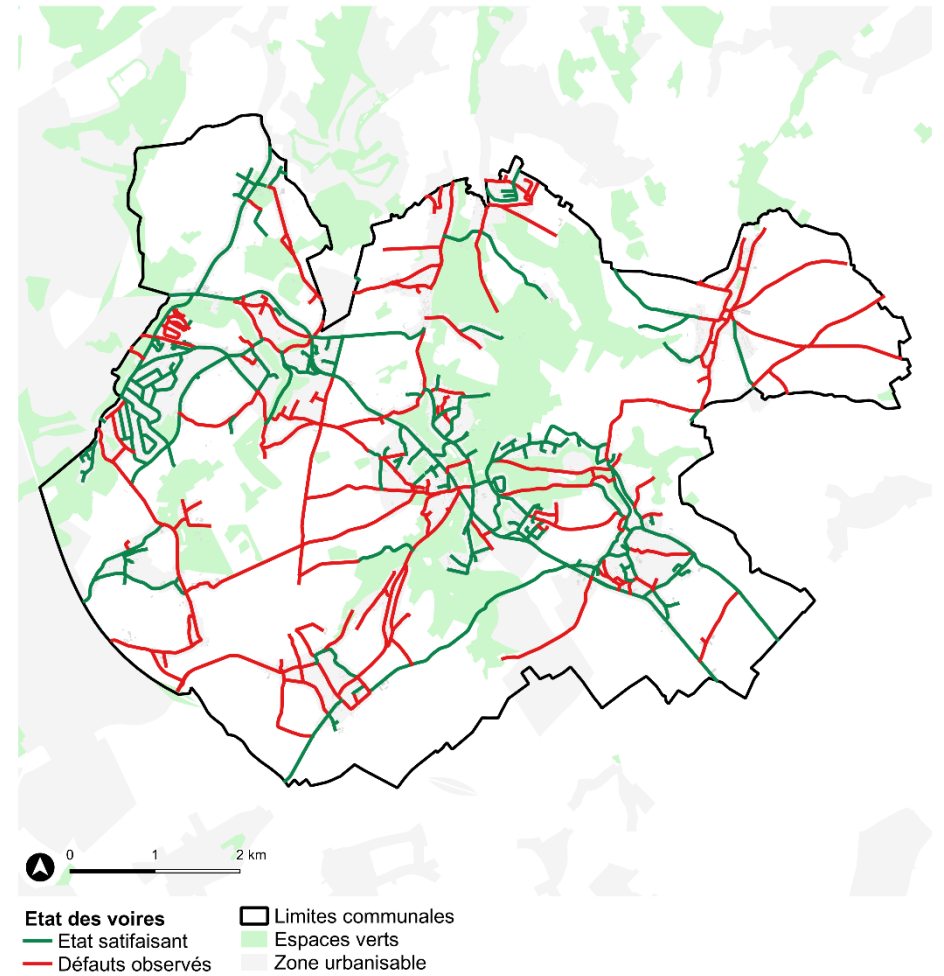
Localisation - Chaumont-Gistoux



Sources : SPW, IGN, Ministère des Finances - Matrice cadastrale (01.01.2025), Contributeurs Openstreetmap, Cartographie : Agora – Juillet 2025

Figure 102 : Carte de la hiérarchie du réseau viaire.

Etat des voiries communales
Chaumont-Gistoux



Sources : SPW, IGN, Ministère des Finances - Matrice cadastrale (01.01.2025), Contributeurs Openstreetmap, Cartographie : Agora – Janvier 2026

Figure 103 : Carte de l'état des voiries.

ANALYSE PAR VILLAGE

VILLAGE/HAMMEAU	VOIES PRINCIPALES & RÔLE	LIAISONS INTERNES CLÉS	ENJEUX/CONTRAINTES
GISTOUX	Chaussée de Huy/N243 connexion avec Wavre et Perwez	Continuités locales : rues de Corroy et de Wavre	Traversée urbaine d'une route régionale, accotements étroits. Tracé tortueux des voiries locales.
CHAUMONT	Chaussée de Huy/N243 connexion avec Wavre et Perwez et la N243a	Continuités locales : rues de la Croisette et Jean Martin	Traversée urbaine d'une route régionale, accotements étroits.
DION-LE-MONT	Chaussée de Huy/N243 connexion avec Wavre et Perwez	Continuités locales : rues des 4 Carrés et du Brosous	Traversée urbaine d'une route régionale, accotements étroits, trottoirs discontinus, peu lisible pour la hiérarchie. Tracé tortueux.
DION-LE-VAL	Chaussée de Huy/N243 connexion avec Wavre et Perwez	Continuité locale : boulevard du Centenaire ; voirie locale : rue du Sartau Vers Doiceau via rue des Frères Poels	Traversée urbaine d'une route régionale, accotements étroits, trottoirs discontinus, peu lisible pour la hiérarchie. Voiries de desserte au gabarit rural, à structurer (priorités/sens/ralentisseurs) sans créer de transit.
BONLEZ	Chaussée de Huy/N243 connexion avec Wavre et Perwez	Continuité locale : Chemin de l'Herbe ; voiries locales : Rue d'En Haut, Bas-Bonlez	Traversée urbaine d'une route régionale, accotements étroits, trottoirs discontinus, peu lisible pour la hiérarchie.
CORROY-LE-GRAND	E411 connexion via rue de Chastre	Liaison vers Gistoux via rue du Manypré et rue de Corroy Vers Vieusart par chemin de Vieusart	Tracé tortueux, accotements étroits, trottoirs discontinus,
VIEUSART	E411 connexion via rue de Neussart	Vers Corroy-le-Grand par chemin de Vieusart et rue de Chastre Vers Wavre via chemin du Relai	Accotements étroits, trottoirs discontinus,
LONGUEVILLE	Rue d'Incourt, Avenue Félix Lacourt	Liaison vers Chaumont ou Gistoux via rue de Chaumont	Tracé tortueux, accotements étroits, trottoirs discontinus.

L'urbanisation de la commune se concentre principalement dans les noyaux villageois. Seuls quelques tronçons du réseau routier principal supportent une urbanisation diffuse et linéaire. On peut citer, par exemple, le tronçon situé au sud de Dion-le-Mont, qui voit l'apparition de nouvelles habitations non mitoyennes, fortement consommatrices d'espace.

D'après les données Statbel 2023, seulement 11,3 % des ménages de la commune ne possèdent pas de voiture. Ce chiffre, nettement inférieur aux moyennes provinciale (18,8 %) et régionale (29,4 %), s'explique par le caractère rural de la zone, la faiblesse relative de l'offre en transports publics, ainsi que par un niveau de pouvoir d'achat permettant un accès plus aisé à la mobilité individuelle. **Avec une moyenne de 1,54 voiture par ménage, le taux de motorisation est nettement supérieur à la moyenne de la Région wallonne (1,12), affichant ainsi un écart de 37,5 %.**

L'axe principal, la N243, est également un support de développement économique. Des commerces et services se sont installés le long de cet axe, principalement à Gistoux. De plus, le site de la sablière est directement connecté à cette voirie, générant d'importants flux de poids lourds. Cependant, une évolution récente a permis de réduire ces nuisances. Suite à l'agrandissement de la sablière, une nouvelle voirie dédiée aux camions a été construite. Celle-ci est connectée au chemin du Pont Valériane (N243a), permettant de rejoindre plus rapidement l'autoroute des Ardennes (E411). Par conséquent, les poids lourds passent désormais moins de temps au sein de la commune, ce qui diminue les nuisances sonores et la congestion locale.

De fait, la circulation motorisée est globalement fluide sur l'ensemble du territoire communal.

Toutefois, il est important de noter :

- qu'une bonne partie du réseau de voiries locales et de desserte est étroite, rendant parfois le croisement de deux véhicules difficile, voire impossible. Ces routes sont souvent sinueuses, épousant la topographie marquée et les fortes pentes du relief de la commune.
- La N243 est un axe crucial pour la liaison entre Wavre et l'E411 au sud-ouest de la commune. En période de pointe, la fluidité y est souvent compromise par un trafic de transit important traversant le centre de Gistoux.

Points d'attention :

- **Traversées de la commune N243** : apaiser vitesses, sécuriser franchissements piétons/cyclistes et accotements, en particulier **Chaumont et Dion-le-Mont**.
- **Liaisons de pente** : profils étroits et visibilité limitées → gabarits, priorité à la desserte locale, jalonnement clair et gestion du transit de fuite.
- **Accès autoroutier** : positionner clairement la **relation N243 → E411** comme itinéraire privilégié poids lourds.

TRAFIC POIDS-LOURD

Le **trafic poids-lourd** constitue une préoccupation majeure à Chaumont-Gistoux. Cette situation découle principalement de l'activité de la **sablière exploitée par les Ets Hoslet S.A.**, ainsi que de la présence sur le site de plusieurs sociétés de travaux de voirie (centrale à béton, concassage, tri des déchets, etc.) dont les opérations génèrent un flux important de camions.

Le flux de camions quotidiens, généré par l'exploitation de la sablière, pose des problèmes de congestion et de sécurité. Cette situation impacte directement le centre de Chaumont, et plus spécifiquement la Chaussée de Huy (N243), un axe déjà saturé par une densité de trafic, y compris de poids-lourds, particulièrement élevée.

L'extension de la sablière fait l'objet de débats et de décisions administratives. Un permis unique pour l'extension a été accordé fin 2022 / début 2023, sous certaines conditions, comme la création d'une nouvelle voirie privée pour minimiser l'impact sur le trafic de la chaussée de Huy.

Propositions énoncées dans le cadre du PICM et stade d'avancement :

- **Circulation des poids-lourds liés aux carrières**

Afin de limiter les nuisances générées par les poids lourds qui accèdent ou repartent des carrières, le PICM préconisait la création d'un itinéraire empruntant l'E411 plutôt que la N243. Ce nouvel itinéraire doit permettre de relier les carrières et l'aire de stationnement située le long de l'E411. Les camions accèderaient ou quitteraient alors l'E411 via l'aire de stationnement. Un dédoublement des bretelles de sortie vers le parking d'une part et vers le nouvel accès d'autre part, était recommandé pour assurer la sécurité et l'indépendance des circulations.

En septembre 2010, cette proposition n'était plus d'actualité, elle était remplacée par un accès via l'échangeur de Walhain.

- **Aménagement de la N243 dans le centre de Chaumont**

Le PICM préconise d'aménager la N243 dans le centre de Chaumont afin de sécuriser la traversée de Chaumont en réduisant les vitesses et en augmentant la lisibilité de certains carrefours.

L'intervention consiste à :

- Réduire les vitesses en aménageant un effet de porte aux entrées de l'agglomération ;
- Améliorer la lisibilité du carrefour avec la rue Croisette situé à la sortie d'une courbe ;
- Sécuriser l'accès au site de l'entreprise de transport (Sablière) par l'inscription d'une voie de tourne à gauche.

Ces aménagements n'ont pas été réalisés, ne permettant pas la sécurisation de la traversée du centre de Chaumont.



Carte de la proposition d'aménagement de la N243 dans le centre de Chaumont

IV.9.6 ANALYSE DE L'ÉVOLUTION SUR LA DERNIÈRE DÉCENNIE

Le SDC de 2015 avait formulé une série de propositions en matière d'aménagement, notamment pour améliorer la mobilité et la sécurité routière. Ces mesures concernaient la mise en place d'effets de porte pour réduire la vitesse dans les traversées de villages, l'aménagement des carrefours stratégiques pour fluidifier la circulation et sécuriser les usagers, ainsi que le développement d'itinéraires cyclables afin de favoriser les modes doux.

Ci-après, l'analyse de l'état d'avancement de la mise en œuvre de ces mesures, permettant d'évaluer les réalisations concrètes sur le terrain et si elles sont encore pertinentes en 2025.

MESURE SSC (2011)	STATUT 2025	RAISONS / ÉLÉMENTS VÉRIFIÉS	EFFETS OBSERVÉS / ATTENDUS	PERTINENT en 2025
Sécurisation des carrefours le long de la N243	Ont été sécurisés, sauf un (rue Croisette)	Concentration d'accidents	Améliore la sécurité des traversées dont celles des piétons, mais pas des cyclistes. Réduction des accidents.	oui
Prolongement de la ligne 21 du bus TEC à Dion-le-Val	Non	Difficultés à rejoindre rapidement et facilement la gare de LLN depuis Dion-le-Val	Dion-le-Val moins bien connecté à LLN.	oui
Itinéraire cyclable boulevard du Centenaire	Non	Incite et sécurise l'utilisation du vélo au quotidien	Sécurisation des trajets à vélo et utilisation accrue du vélo dans la commune	oui
Effet de porte à Bonlez	En partie	Si généralisé → baisse des vitesses et sécurité piétons/PMR accrues.	Permet de bien marquer l'entrée du village et de favoriser ou d'induire une réduction des vitesses. Sécurisation des piétons, mais pas des cyclistes.	oui
Itinéraire cyclable N-S	Fait, sur une partie seulement	Incite et sécurise l'utilisation du vélo au quotidien	Chevron de chaque côté de la voirie qui mettent en évidence le passage des cyclistes (Bas-Bonlez, rue d'Inchebroux, rue Collebrine). Sécurisation des trajets à vélo et utilisation accrue du vélo dans la commune	oui
Effet de porte à Longueville	1 sur 2	Si généralisé → baisse des vitesses et sécurité piétons/PMR accrues.	Permet de bien marquer l'entrée du village et de favoriser ou d'induire une réduction des vitesses. Sécurisation des piétons et des cyclistes.	oui
Effet de porte à Corroy-le-Grand, rue du Manypré	Non	Si généralisé → baisse des vitesses et sécurité piétons/PMR accrues.	Permet de bien marquer l'entrée du village et de favoriser ou d'induire une réduction des vitesses. Sécurisation des piétons et des cyclistes.	oui

MESURE SSC (2011)	STATUT 2025	RAISONS / ÉLÉMENTS VÉRIFIÉS	EFFETS OBSERVÉS / ATTENDUS	PERTINENT en 2025
3 effets de porte à Dion-le-Mont	Non	Si généralisé → baisse des vitesses et sécurité piétons/PMR accrues.	Permet de bien marquer l'entrée du village et de favoriser ou d'induire une réduction des vitesses. Sécurisation des piétons et des cyclistes.	oui
Effet de porte à Gistoux	Non	Si généralisé → baisse des vitesses et sécurité piétons/PMR accrues.	Permet de bien marquer l'entrée du village et de favoriser ou d'induire une réduction des vitesses. Sécurisation des piétons et des cyclistes.	oui
Effet de porte à Vieusart : rue Mèves et rue Neussart	Fait	Vitesse excessives et supérieures à celle autorisée.	Permet de bien marquer l'entrée du village et de favoriser ou d'induire une réduction des vitesses. Sécurisation des piétons et des cyclistes.	oui
Amélioration des fréquences ligne 33	Non	Accessibilité vers la gare de Louvain-la-Neuve	Inciter et faciliter le report modal vers les transports en commun pour le trajets quotidiens	oui
Aménagements pour rendre conviviale la rue Mèves à Vieusart	Non	Constitue l'une des deux rues principales du village et donne accès à Louvain-la-Neuve, à son parc Einstein et la N4	Sécurisation de la voirie et du quartier → meilleur cadre de vie	oui
Service transport en commun inter-village	Non	Inciter et faciliter le report modal vers les transports en commun pour les trajets quotidiens		Non
Extension des circuits de découverte pédestre et du réseau piéton	Non			oui
Liaison cyclo-piéton entre Chaumont et Gistoux via Gros Médart	Non	Inciter et faciliter le report modal vers les modes actifs pour le trajets quotidiens	Utilisation accrue du vélo dans la commune	oui
Création route industrielle des sablières vers l'autoroute	Finalisation	Réduire les nuisances dû aux passages des poids lourds dans la commune, notamment le long de la N243.	Impacts des poids lourds fortement réduit. Temps et distance parcourut par les PL vers l'autoroute réduit.	oui

IV.9.7 QUELS SONT LES PRINCIPAUX CONSTATS EN MATIÈRE DE MOBILITÉ ET COMMENT SE TRADUISENT-ILS EN BESOINS, ENJEUX, OPPORTUNITÉS ET LEVIERS D'AMÉLIORATION À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE ?

CONSTATS

- **Réseau viaire :**
 - Axe structurant N243 traverse plusieurs villages avec des traversées urbaines peu sécurisées (accotements étroits, trottoirs discontinus).
 - Voiries locales étroites, sinueuses, souvent sans trottoirs, rendant les croisements difficiles.
 - Urbanisation concentrée dans les noyaux, mais présence d'habitat diffus consommateur d'espace.
 - Circulation globalement fluide, mais hiérarchie des voiries peu lisible.
- **Déplacements piétons :**
 - Distances internes adaptées à la marche (10-15 min), mais conditions défavorables (absence de trottoirs, insécurité).
 - Relief contraignant (fortes pentes entre crêtes et vallées), limitant la marche pour PMR et personnes âgées.
 - Réseau pédestre existant à vocation récréative, non adapté à la marche utilitaire (revêtement instable, pas d'éclairage).
 - Accessibilité PMR très réduite.
- **Accessibilité TEC :**
 - **Bonne couverture des arrêts** dans Gistoux, Chaumont, Corroy-le-Grand, Vieusart.
 - **Zones mal desservies** : sud de Dion-le-Mont, quartiers éloignés de Longueville, avenue du Ronvau à Chaumont.
 - **Fréquence variable** : très bonne à Corroy-le-Grand et Vieusart (proximité OLLN), faible à Bonlez et Dion-Valmont (Val Vert).
 - **Isolement renforcé** pour Longueville malgré deux arrêts (fréquence faible).

ENJEUX

- **Sécuriser les traversées des villages** sur la N243 et les carrefours stratégiques.

- **Améliorer la continuité des cheminements piétons** entre quartiers, écoles, arrêts TEC et équipements.
- **Limitier le transit de fuite** sur les voiries locales et préserver leur fonction de desserte.
- **Réduire la dépendance automobile** en favorisant la marche, le vélo et le transport public.
- **Adapter les aménagements aux PMR** pour garantir l'inclusivité.
- **Assurer la cohérence entre mobilité et urbanisation** pour éviter l'étalement.

OPPORTUNITÉS

- **Distances courtes entre polarités** favorables à la marche si les conditions sont améliorées.
- **Présence d'un réseau de sentiers existant** pouvant être partiellement requalifié pour un usage quotidien.
- **Potentiel de synergie avec les projets cyclables** pour créer des itinéraires mixtes sécurisés.
- **Bonne couverture TEC dans certains villages** à valoriser.
- **Nouvelle voirie poids lourds** réduisant les nuisances et la congestion.

BESOINS

- **Création de trottoirs continus** sur les axes principaux et dans les traversées de villages.
- **Aménagements sécuritaires** : effets de porte, éclairage, revêtement stable, largeur conforme ($\geq 1,50$ m).
- **Connexions piétonnes entre quartiers et équipements** (écoles, commerces, arrêts TEC).
- **Structuration des voiries locales** : gabarits, sens de circulation, ralentisseurs, jalonnement clair.
- **Planification d'un réseau piéton utilitaire** distinct du réseau récréatif.

PERSPECTIVES

- **Développer un schéma piéton et cyclable inter-villages** en lien avec les polarités et les arrêts TEC.

- **Requalifier la N243 et les carrefours stratégiques** pour sécuriser les franchissements piétons et cyclistes.
- **Créer des espaces publics conviviaux** favorisant la marche et la rencontre (places, zones apaisées).
- **Associer la mobilité douce aux politiques de développement durable** (complémentarité avec transport public).
- **Améliorer la fréquence TEC dans les zones isolées** pour réduire la dépendance automobile.

PROJET

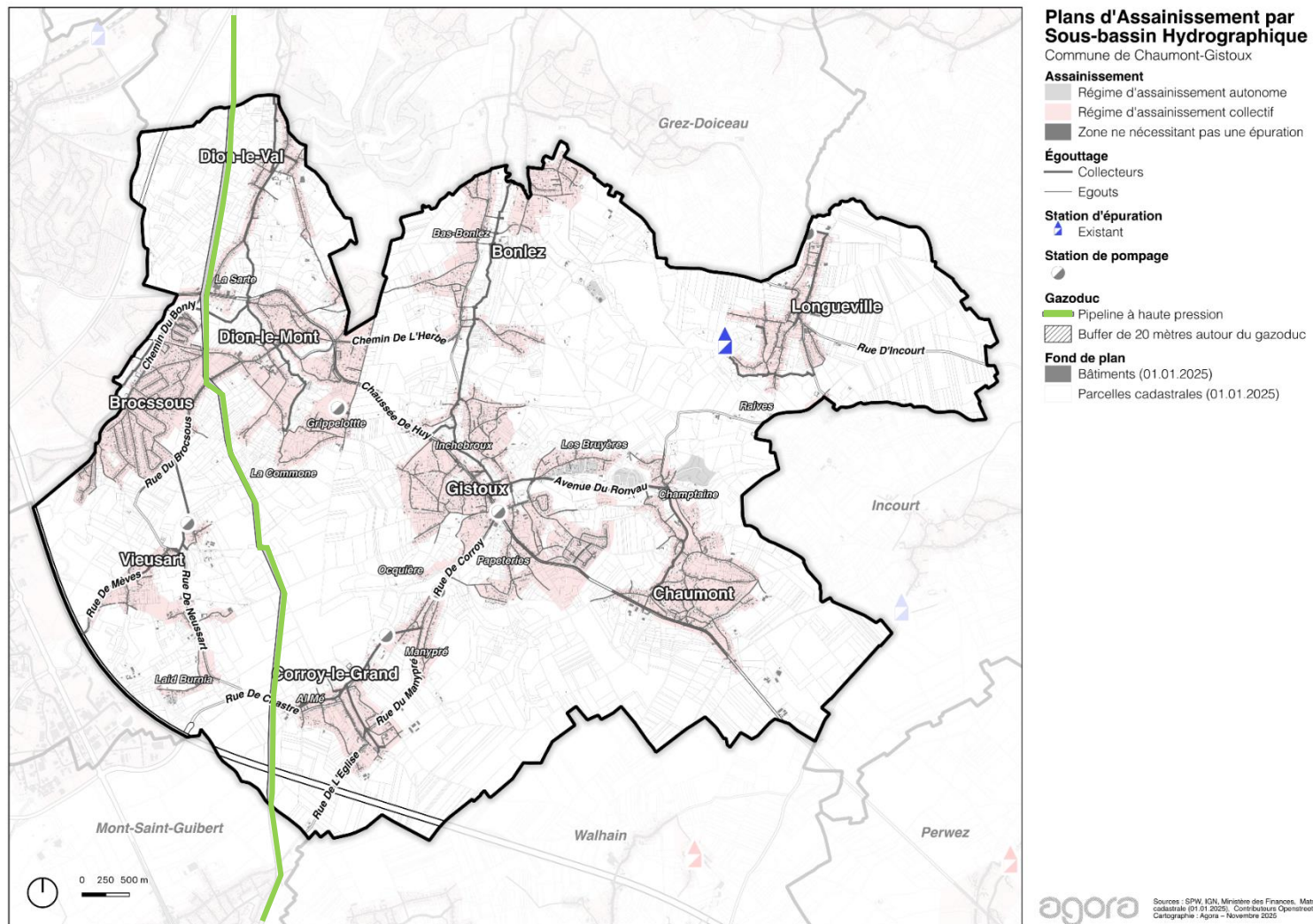
La Commune s'est engagée dans l'aménagement d'un **Mobipôle** sur la place de l'Église de Gistoux, dont les travaux sont prévus pour la fin de l'année 2025.

Cet espace, conçu pour faciliter l'intermodalité, sera équipé des infrastructures suivantes :

- Des bancs et des toilettes publiques ;
- Des casiers sécurisés pour les usagers ;
- Du stationnement vélo ;
- Des bornes de recharge pour vélos électriques, ainsi qu'une borne de réparation en libre-service.

IV.10 DIMENSION INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

IV.10.1 PRÉSENTATION DE L'ÉTAT DES LIEUX



INFRASTRUCTURES	CARACTERISATION	
<p>DISTRIBUTION D'ÉLECTRICITÉ LOCALE</p>	<p>La distribution de l'électricité est assurée par ORES. Constituée le 31 décembre 2013, cette société est née de la fusion des huit intercommunales mixtes wallonnes de distribution d'énergie.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Le territoire communal est alimenté en électricité par ORES (Opérateur des réseaux gaz et électricité) qui est le gestionnaire du réseau de distribution du secteur mixte (électricité et gaz) de la commune. Le réseau de distribution d'énergie électrique couvre la totalité du territoire. Les câbles électriques sont aériens dans une bonne partie de la commune. Dans les quartiers résidentiels récents, les câbles électriques sont souterrains (dans le sous-sol des voiries). Il y a plusieurs sous-stations électriques de 11 kV (une installation qui reçoit l'électricité à haute tension, l'abaisse à 11 000 volts et la distribue localement) qui sont référencées au niveau des différents quartiers résidentiels de Gistoux et de Chaumont. Aucune ligne à haute tension aérienne ne traverse le territoire communal de Chaumont-Gistoux. Une ligne haute tension Elia reliant Mont-Saint-Guibert à Wavre est projetée le long de l'autoroute E411 puis la N25. Il n'y a pas non plus de centrale de production électrique à Chaumont-Gistoux.
<p>DISTRIBUTION DE GAZ</p>	<p>ORES assure la distribution du gaz naturel dans la commune.</p>	<p>Un réseau de distribution de gaz naturel est en exploitation dans la commune. Il n'est cependant pas complet. Seuls 22 % de la population utilisent le gaz naturel comme moyen de chauffage (moyenne inférieure à la moyenne régionale).</p>
<p>AUTRES CONDUITES</p>	<p>Un pipe-line transportant de l'éthylène pour le compte de de INOVYN Manufacturing Belgium</p>	<p>Il traverse l'ouest de la commune. Le gazoduc haute pression rejoint la commune de Jemeppe-sur-Sambre depuis le port d'Anvers. La présence du pipe-line est signalée par des bornes et des balises rouges.</p>
<p>RÉSEAUX GSM</p>	<p>Télédistribution et internet fixe généralisés ; couverture mobile assurée par 4 antennes</p>	<ul style="list-style-type: none"> Le réseau GSM, géré par les différents opérateurs présents sur le marché belge, offre une assez large couverture sur le territoire communal. Selon la carte des antennes émettrices stationnaires de Wallonie⁴, 4 d'entre elles sont situées sur le territoire communal. La couverture en réseau mobile (4G) est bonne sur l'ensemble du territoire, peu importe l'opérateur et en considérant une qualité de signal très bonne. En ce qui concerne les réseaux fixes (internet), tout opérateur confondu (Proximus, VOO et Telenet) et en considérant une vitesse de téléchargement de 50 Mbps (permettant de faire du streaming vidéo en 4K, de jouer en ligne et de télécharger des fichiers volumineux sans problème. Ce débit est suffisant pour une utilisation courante et même intensive, comme le regarder des vidéos en 4K en même temps que d'autres activités en ligne sur différents appareils), la couverture est de 100% sur quasi l'ensemble du territoire communal. Il n'y a pas de fibre optique sur le territoire communal, ni de prévision d'en placer.
<p>TÉLÉDISTRIBUTION</p>		<p>Les principaux opérateurs sont Proximus et VOO, qui gèrent le réseau de télédistribution à Chaumont-Gistoux, mais d'autres fournisseurs sont également disponibles, tels que Orange et Scarlet. Le réseau de télédistribution dessert l'entièreté de l'entité.</p>

⁴ Source : SPW, 2025 (WalOnMap)

RÉSEAU D'ÉGOUTTAGE ET ASSAINISSEMENT

Le Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique (PASH) est un outil essentiel pour mener à bien une politique de réhabilitation des eaux usées. Il détermine pour l'ensemble du sous-bassin qu'il concerne la manière dont l'assainissement est organisé (collectif ou autonome), les endroits d'implantation des stations d'épuration et les tracés des collecteurs et des égouts existants ou à construire.

Le territoire de la commune de Chaumont-Gistoux est inclus entièrement dans le PASH Dyle-Gette, approuvé le 10/1/2005.

Toutes les zones raccordables au réseau d'égout public reprises sur le plan communal d'égouttage ont été converties en zones d'assainissement collectif.

Au niveau de la commune de Chaumont-Gistoux, **98,36 % de sa population se trouve en régime d'assainissement collectif et 1,64 % en régime d'assainissement autonome.**

Il n'y a pas de zone de la commune recensée en régime d'assainissement transitoire.

Environ 91 % des égouts prévus au PASH sont existants sur la commune de Chaumont-Gistoux, représentant 141,7 km de canalisation. D'importants travaux d'égouttage doivent encore être réalisés. Seule la moitié de la population communale voit ses eaux usées épurées ; le taux d'égouttage de la commune est inférieur à la moyenne du Brabant wallon.

L'assainissement de la vallée du Train a été réalisé au moyen d'un collecteur principal placé à côté du cours d'eau et de collecteurs secondaires longeant ses affluents (Glabais, Ri du Pré de Delcourt, ri du Piou). Le collecteur du Train a été prolongé jusqu'à Grez-Doiceau où il est raccordé à la station d'épuration de Florival (eaux usées de Bonlez et Gistoux).

La construction du collecteur de la vallée du Pisselet est en cours.

ZONES EN RÉGIME D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF EXISTANTES

Comme déjà signalé, 98 % de la population de la commune de Chaumont-Gistoux se trouvent en zone d'assainissement collectif, soit la grande majorité des zones urbanisables de la commune. Ces zones sont raccordées à une des 3 stations d'épuration qui traitent les eaux usées.

Il n'y a plus qu'une station d'épuration de faible capacité (moins de 2.000 EH) en service implantée sur la commune.

Il s'agit de la station d'épuration rue du Try à Longueville. Elle a une capacité de 800 EH, a été mise en service en 1999 et son permis d'exploitation arrive à échéance le 24/04/2027.

Le régime d'assainissement collectif de moins de 2.000 EH est d'application à Longueville. L'égouttage du nord de Longueville a été réalisé via une conduite de refoulement. Le village est relié à la station d'épuration de Longueville.

L'assainissement collectif de plus de 2.000 EH concerne le reste de la population : Corroy-le-Grand, Vieusart, Gistoux, Bonlez, Chaumont, Dion-le-Val, Dion-le-Mont.

La majorité des eaux usées de la commune sont épurées au niveau des stations d'épuration de Grez-Doiceau et de Wavre, de plus grande capacité.

DÉNOMINATION	COMMUNE D'IMPLANTATION	CAPACITÉ (EH)	TAUX DE CHARGE	MISE EN SERVICE
Grez-Doiceau	Grez-Doiceau	20.000	31 %	2006
Basse Wavre (Vallée de la Dyle)	Wavre	201.000	56 %	1985

Figure 104 : Tableau des stations d'épuration traitant les eaux usées de la commune de Chaumont-Gistoux

Ces deux stations d'épuration présentent un taux de charge faible.

La station de Basse-Wavre a été rénovée (chantier 2008-2011) Les travaux ont consisté à la mettre en adéquation avec les nouvelles normes européennes en matière de rejets en phosphore et en azote (traitement tertiaire), d'étendre sa

capacité nominale 165.000 à 201.000 EH (en vue de traiter les eaux usées de la vallée du Pisselet) et de lui adjoindre plusieurs nouveaux équipements.

ZONES EN RÉGIME D'ASSAINISSEMENT AUTONOME

Le régime autonome concerne peu d'habitants (environ 500). L'assainissement autonome est d'application à proximité et dans la réserve naturelle domaniale du Ry Delcourt : une partie du quartier Les Bruyères et le centre sportif, ainsi que dans la réserve naturelle domaniale Champ'taine.

L'assainissement autonome comporte certains risques étant donné qu'aucun contrôle n'est effectué et que donc l'état des installations des particuliers (vétusté, efficacité) n'est pas connu. Un problème avec les installations pourrait induire une pollution des cours d'eau, des nappes et/ou des captages.

TRAVAUX D'ÉGOUTTAGE

⁵ Il est à remarquer que la STEP de Grez-Doiceau se charge d'épurer une partie des eaux usées de la commune de Chaumont-Gistoux.

L'état de réalisation du réseau d'égouttage et de collecteurs dans la commune par station d'épuration est le suivant :

STEP	COLLECTEURS	EGOUTS
Longueville	77,8 %	57,1 %
Grez-Doiceau ⁵	37,1 %	56,2%
Basse Wavre		

Figure 105 : Tableau de l'état de réalisation du réseau d'égouttage et de collecte par station d'épuration

Le réseau d'égouttage n'étant réalisé qu'à moitié, de nombreuses rues de la commune doivent encore faire l'objet d'un égouttage. La priorité est donnée à l'assainissement des agglomérations proches des zones de captages.

- Le chantier de la pose du collecteur du Ri du Pré Delcourt (=à Chaumont) a été réalisé en 2013-2014 et a été mis en service en décembre 2014. Ce collecteur a été relié au collecteur et à la station d'épuration de la vallée du Train.
- le chantier du collecteur du Pisselet (lot 2 = vallée amont du Pisselet à Dion-le-Mont + le Ruisseau de Louvrange à Louvrange) a été mis en service en avril 2012. Ces deux ouvrages sont reliés à la station d'épuration de Basse-Wavre.

Le SPGE a réalisé dernièrement :

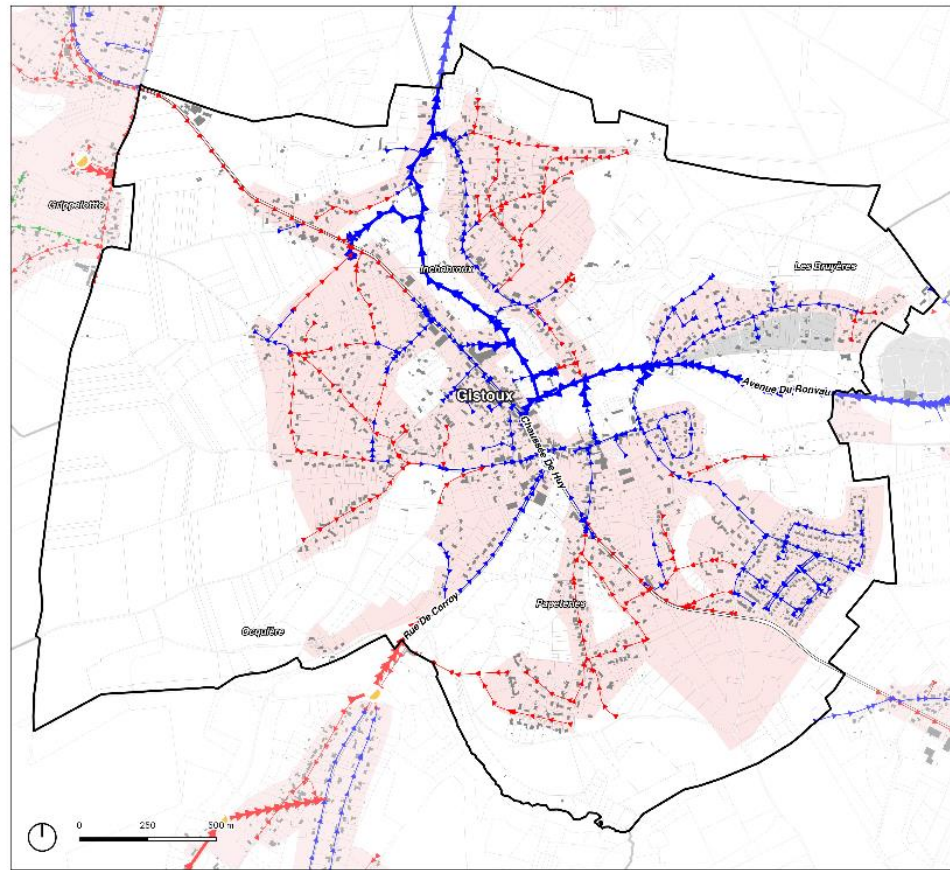
- Le chantier chaussée de Huy en 2021 pour un montant des travaux exécutés hors voirie de 148.519 € HTVA
- Le chantier Centre de Gistoux en 2023 pour un montant des travaux exécutés hors voirie de 299.982 € HTVA ;
- Le chantier quartier Panorama en 2023 pour un montant des travaux exécutés hors voirie de 80.924 € HTVA ;
- Le chantier Centre de Gistoux en 2024 pour un montant des travaux exécutés hors voirie de 59.517 € HTVA

ANALYSE DU RÉSEAU D'ÉGOUTTAGE PAR VILLAGE

VILLAGES	TYPE DE RÉGIME	ÉGOUT À L'ÉTUDE	INVENTAIRE RUES NON ÉGOUTTÉES	STATION D'ÉPURATION
GISTOUX	Régime d'assainissement collectif Régime d'assainissement autonome au nord de la rue des Bruyères et le centre sportif du Ronvau,	/	35 rues (en totalité ou partiellement) 11.303 m de longueur	Train - STEP Grez-Doiceau
CHAUMONT	Régime d'assainissement collectif la réserve naturelle domaniale de la Champ't'aine	/	5 rues (en totalité ou partiellement) 2.465 m longueur voirie à égoutter	Train - STEP Grez-Doiceau
DION-LE-VAL	Régime d'assainissement collectif	/	5 rues (en totalité ou partiellement) 1.175 m longueur voirie à égoutter	Pisselet - Station Epuration Basse Wavre
DION-LE-MONT+BROCSOUS	Régime d'assainissement collectif	Rue Mouche-Bois – Voie des Quatre Sapins	24 rues (en totalité ou partiellement) 5.265 m longueur voirie à égoutter	Pisselet - Station Epuration Basse Wavre
VIEUSART	Régime d'assainissement collectif Régime d'assainissement autonome rue du Laid Bruniad	Rue La Place	6 rues (en totalité ou partiellement) 1.805 m longueur voirie à égoutter	Pisselet - Station Epuration Basse Wavre Rue La Place liaison directe collecteur
BONLEZ	Régime d'assainissement collectif du Fort des Voiles Régime d'assainissement autonome Chemin	/	12 rues (en totalité ou partiellement)	Pisselet - Station Epuration Basse Wavre Train - STEP Grez-Doiceau Train - STEP Grez-Doiceau
CORROY-LE-GRAND	Régime d'assainissement collectif	/	8 rues (en totalité ou partiellement) 2.839 m longueur voirie à égoutter	Hors rue du Warichet + rue du Croly - liaison directe dans collecteur pour certaines habitations Ch. de la dime (partie collecteur)
LONGUEVILLE	Régime d'assainissement collectif Régime d'assainissement autonome rues de Longueville, d'Arnelle et d'Incourt	/	2 rues (partiellement) 110 m longueur voirie à égoutter	Longueville

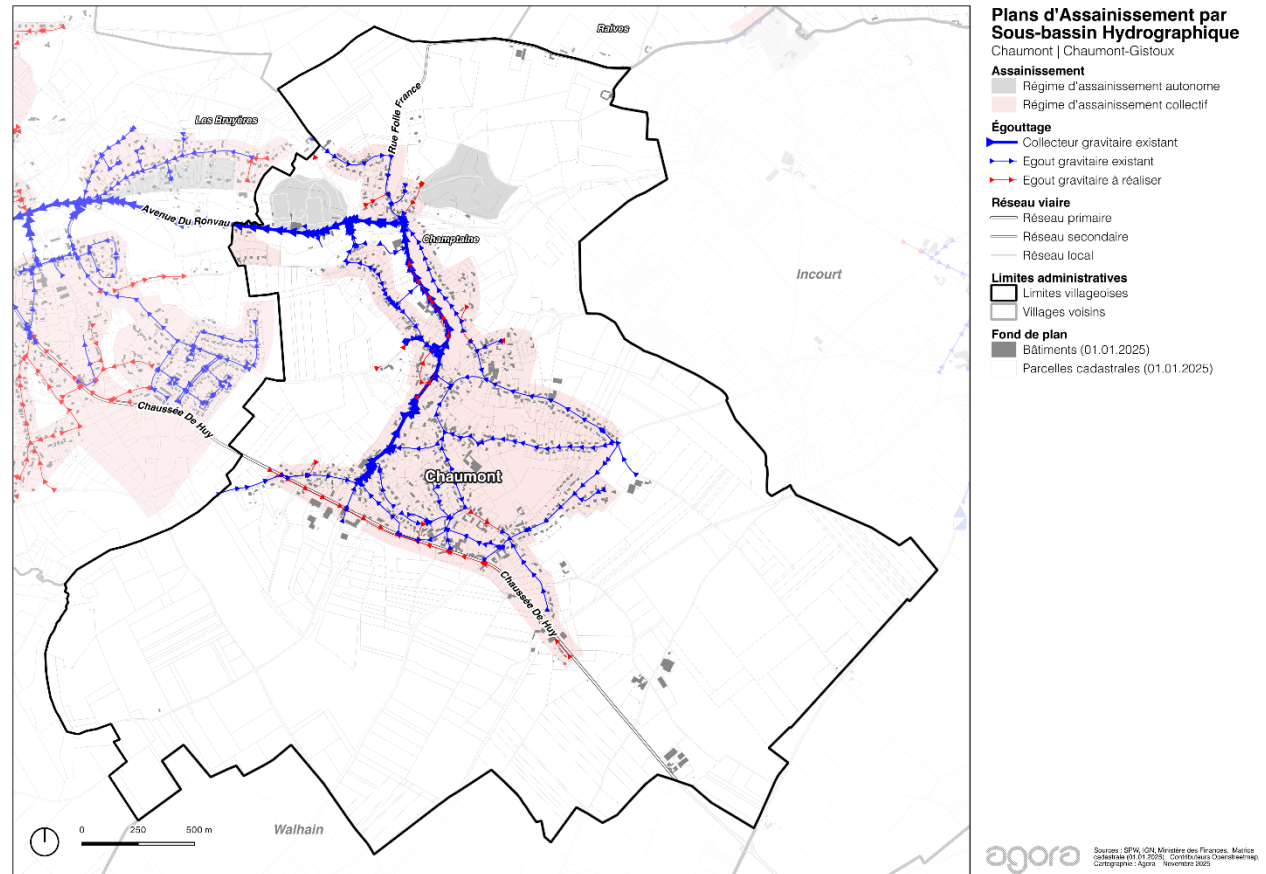
GISTOUX

RUE	LONGUEUR VOIRIE À ÉGOUTTER (M)
Rue du moulin	330
Ch du champ des goffes	140
Ch des sapins	305
Rue Moulin d'Inchebroux	275
Ch des olivettes	95
Rue des cevennes	345
Rue Bruyères d'Inchebroux	840
Rue de la vallée (partie)	50
Rue collebrine (partie)	320
Rue sentier particulier (partie)	70
Prolongation en bord du Nélo	300
Clos des genets + rue des bruyères (partie)	540
Rue des Vignes	115
Clos du Belvedere + Rue des Babaures	300
Champ des buissons (partie)	150
Rue de Tourinnes + partie avenue Nouvelle	580
Avenue Nouvelle (partie) + rue des papeteries	780
Rue des papeteries (partie cul de sac), liaison via Papeteries-station de pompage	220
Ch des Cressonnières et liaison via rue du manypré	900
Rue Brulotte (partie)	340
Parvis Saint Roch	120
Rue Saint Roch (partie)	565
Rue Bonneveau (partie)	170
Rue du Cerisier + partie rue Bonneveau	410
Rue de l'Ornoy + clos des gaoles	225
Rue des Boissonnets + rue de l'ornoy	123
Connexion Ch du Piroi	185
Connexion St Roch vers Ch de Huy	285
Rue de Vieusart + Rue de Wavre	570
Chaussée de Huy (partie)	1655
TOTAL	11303



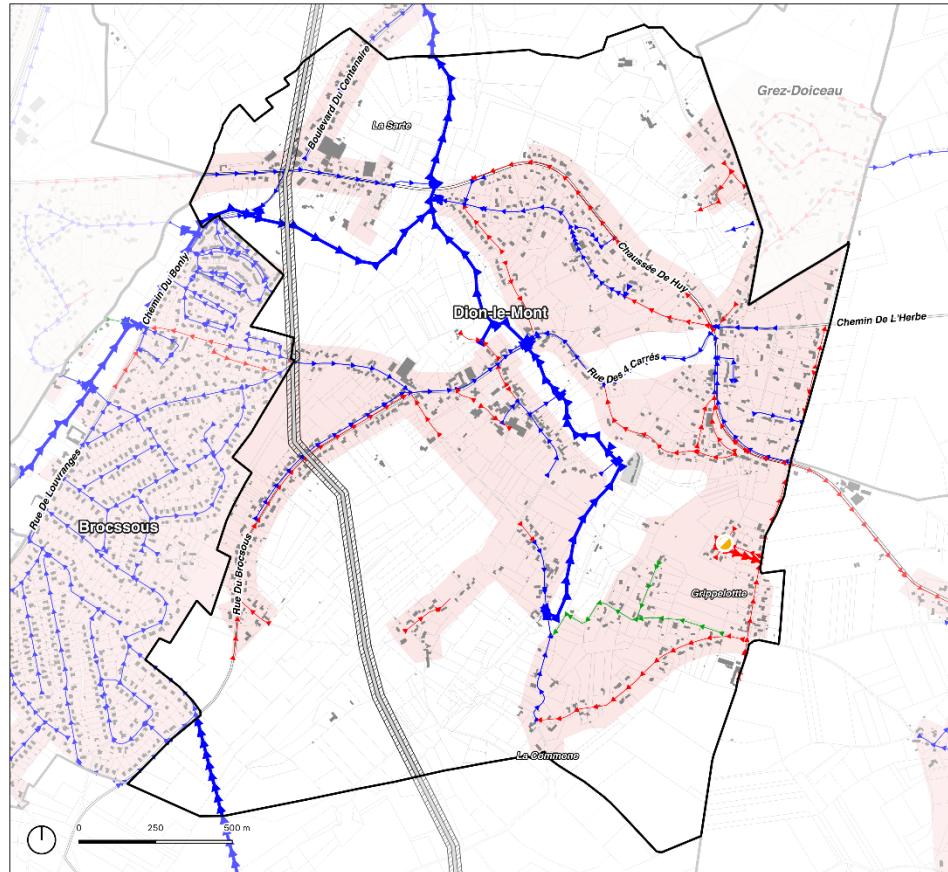
CHAUMONT

RUE	LONGUEUR VOIRIE À ÉGOUTTER (M)
Rue Somville	230
Rue de l'eau	175
Ruelle Gilot	225
Rue champtaine (partie)	385
Chaussée de Huy	1450
TOTAL	2465



DION-LE-MONT ET BROCSOUS

RUE	LONGUEUR VOIRIE À EGOUTTER (M)
Avenue des Alouettes	225
Chemin du Bonly	145
Rue de la Commone	720
Rue de la Grippelotte - Taille Thérèse	735
Rue Grippelotte (cul de sac)	190
Rue Tout Vent	710
Avenue Champ de la Justice	240
Rue du Taillis + Rue de l'épine + Taille aux frenes	700
Rue de la Calitrée	90
Rue de la Sartre	335
Rue Tienne du Chenois	525
Rue Haie Gérard	175
Rue Arsène Matton	290
Chaussée de Huy	185
Avenue des Alouettes	225
Chemin du Bonly	145
Rue de la Commone	720
Rue de la Grippelotte - Taille Thérèse	735
Rue Grippelotte (cul de sac)	190
Rue Tout Vent	710
Avenue Champ de la Justice	240
Rue du Taillis + Rue de l'épine + Taille aux frenes	700
Rue de la Calitrée	90
Rue de la Sartre	335
Rue Tienne du Chenois	525
Rue Haie Gérard	175
Rue Arsène Matton	290
Chaussée de Huy	185
TOTAL	5265



Plans d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique
Dion-le-Mont | Chaumont-Gistoux

Assainissement

- Regime d'assainissement autonome
- Regime d'assainissement collectif

Egouttage

- Collecteur gravitaire existant
- Collecteur sous pression existant
- Egout gravitaire existant
- Egout sous pression existant
- Collecteur sous pression à réaliser
- Egout gravitaire à réaliser
- Egout gravitaire en construction ou en projet

Station de pompage

- A réaliser

Gazoduc

- Pipeline à haute pression
- Buffer de 20 mètres autour du gazoduc

Réseau viare

- Réseau primaire
- Réseau secondaire
- Réseau local

Limites administratives

- Limites villageoises
- Villages voisins

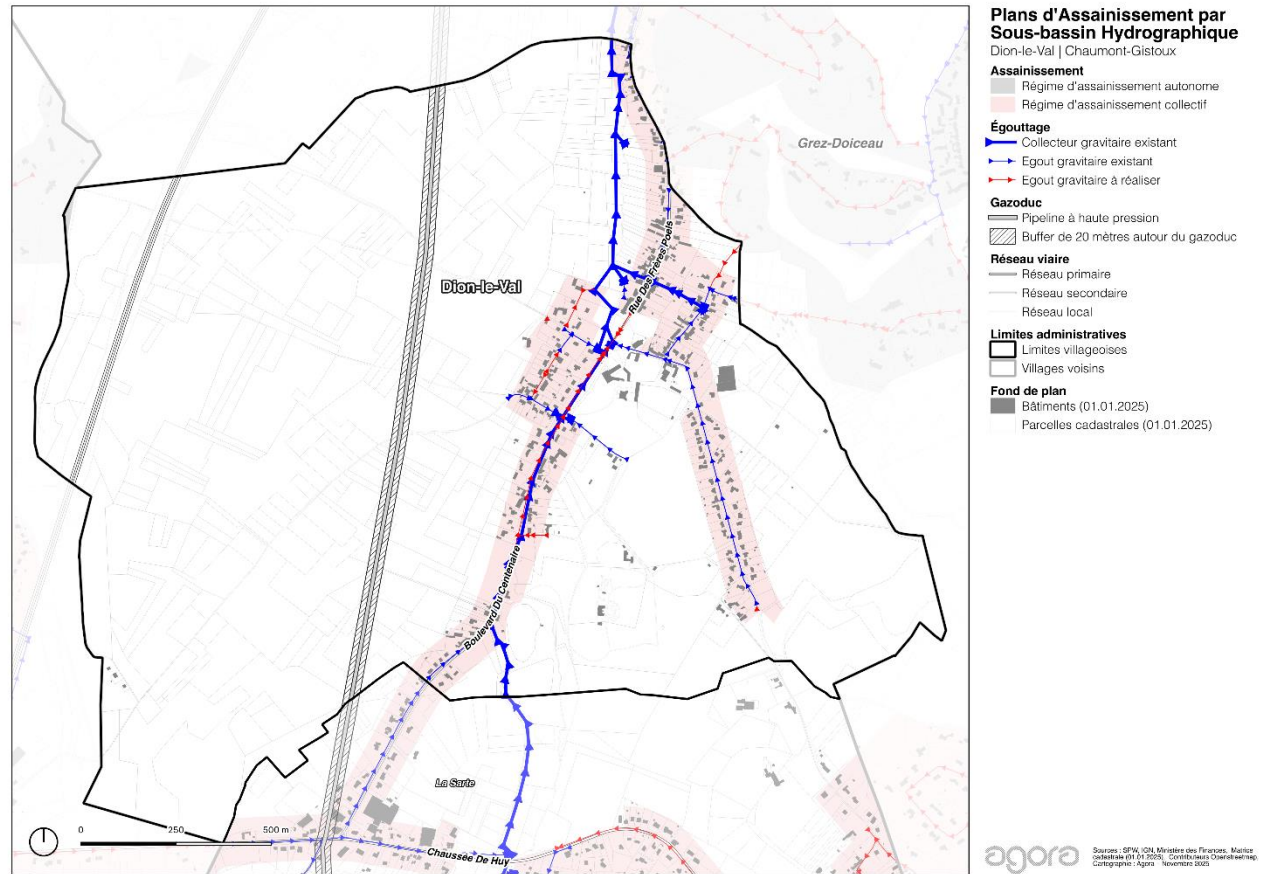
Fond de plan

- Bâtiments (01.01.2025)
- Parcelles cadastrales (01.01.2025)

agora Sources : OFM, IGN, Ministère des Finances, Mairie (Sélections PPI (11/2025), Contributions Opérationnelles), Cartographie - Agora novembre 2023

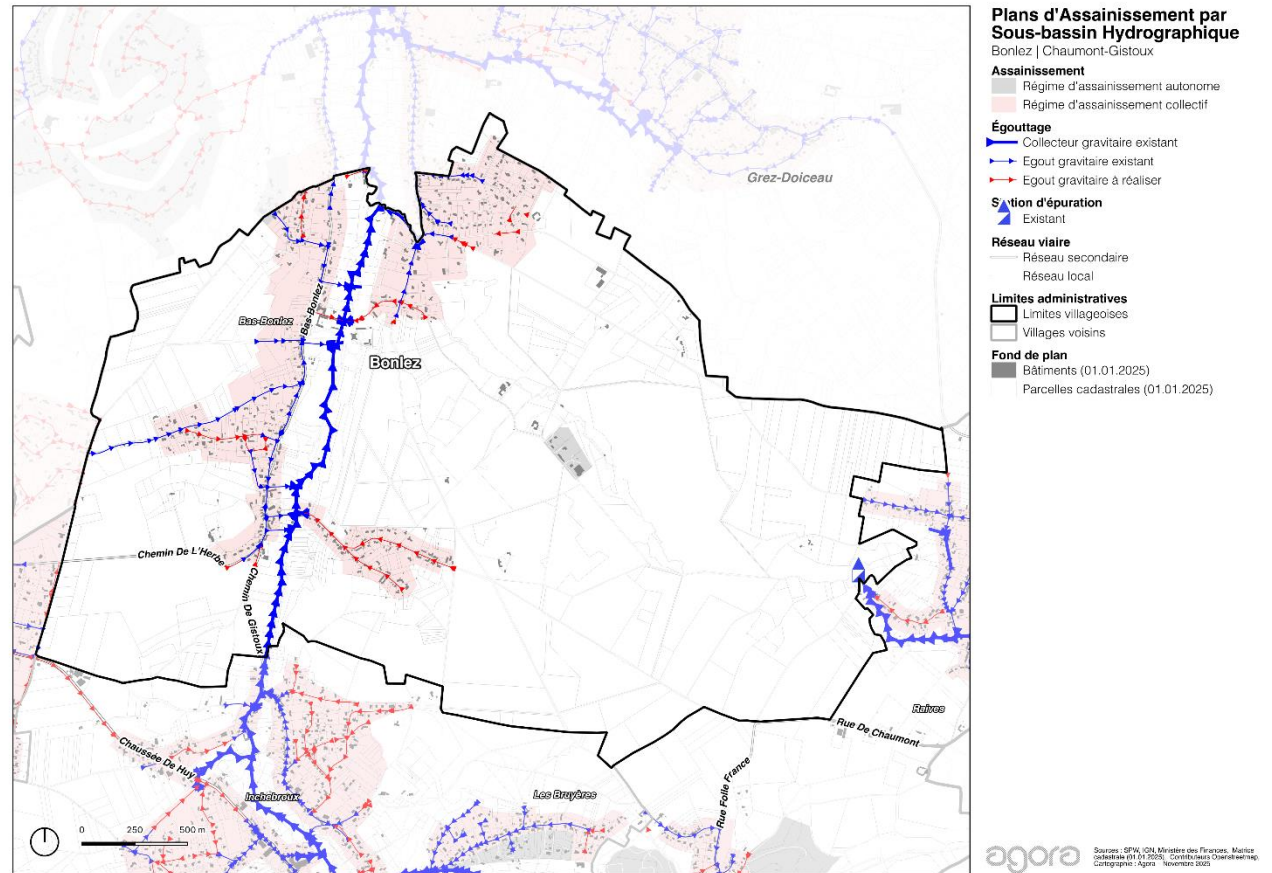
DION-LE-VAL

RUE	LONGUEUR VOIRIE À ÉGOUTTER (M)
Boulevard du centenaire	605
Voie des champs	180
Rue Joseph Delforge	65
Rue de l'école	145
Rue du Sartau (petite partie)	180
TOTAL	1175



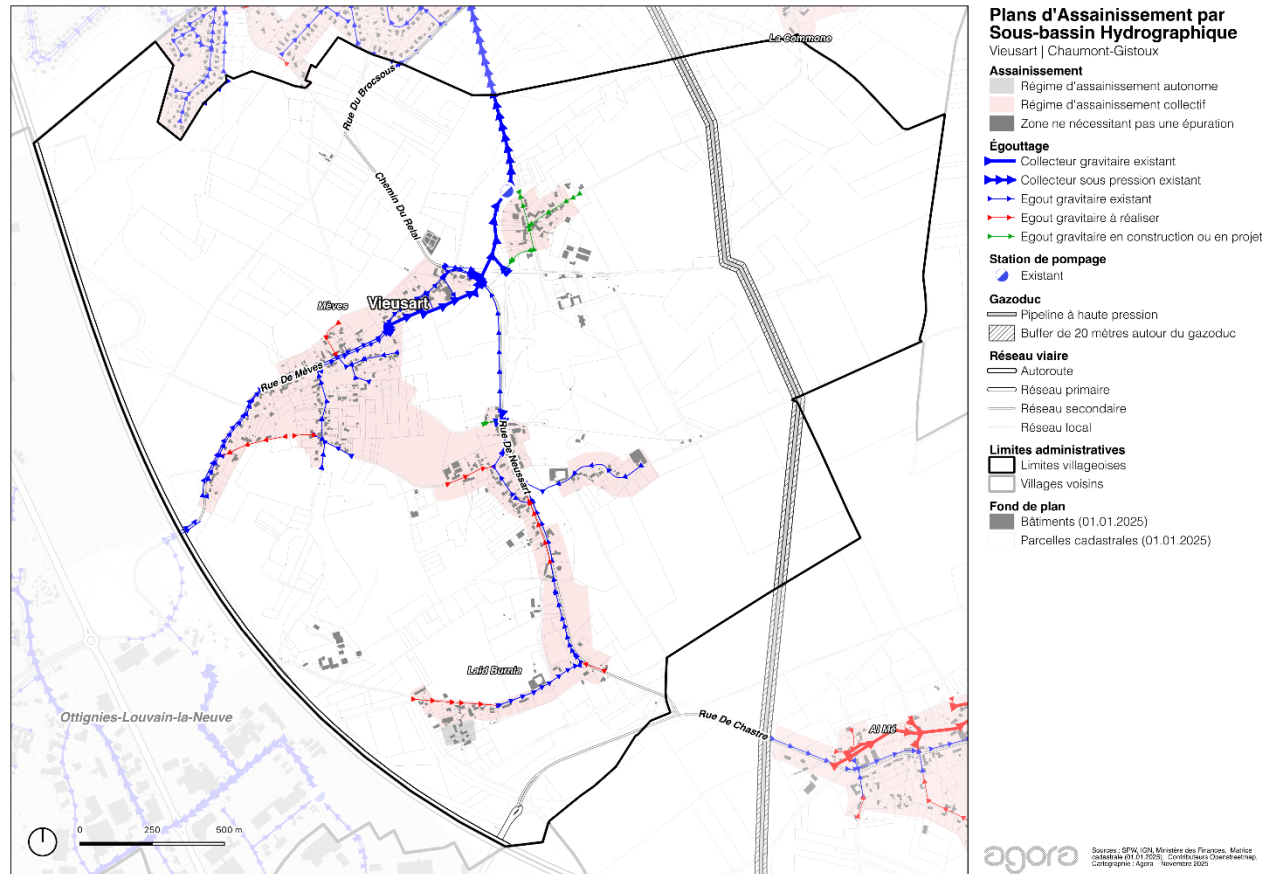
BONLEZ

RUE	LONGUEUR VOIRIE À ÉGOUTTER (M)
Ch de Tout Vent - Allée Chapelle à Chantrant	850
Avenue des Bouvreuils	135
Ch de l'herbe (partie Bouvreuils)	150
Ch Bernard Croix	515
Ch de l'herbe	220
Ch de Gistoux	90
Rue d'en haut	770
Ch du fonds des Goffes	330
Ch Fort des voiles	95
Ch de l'afia	100
Colline des sources	310-315
TOTAL	3255



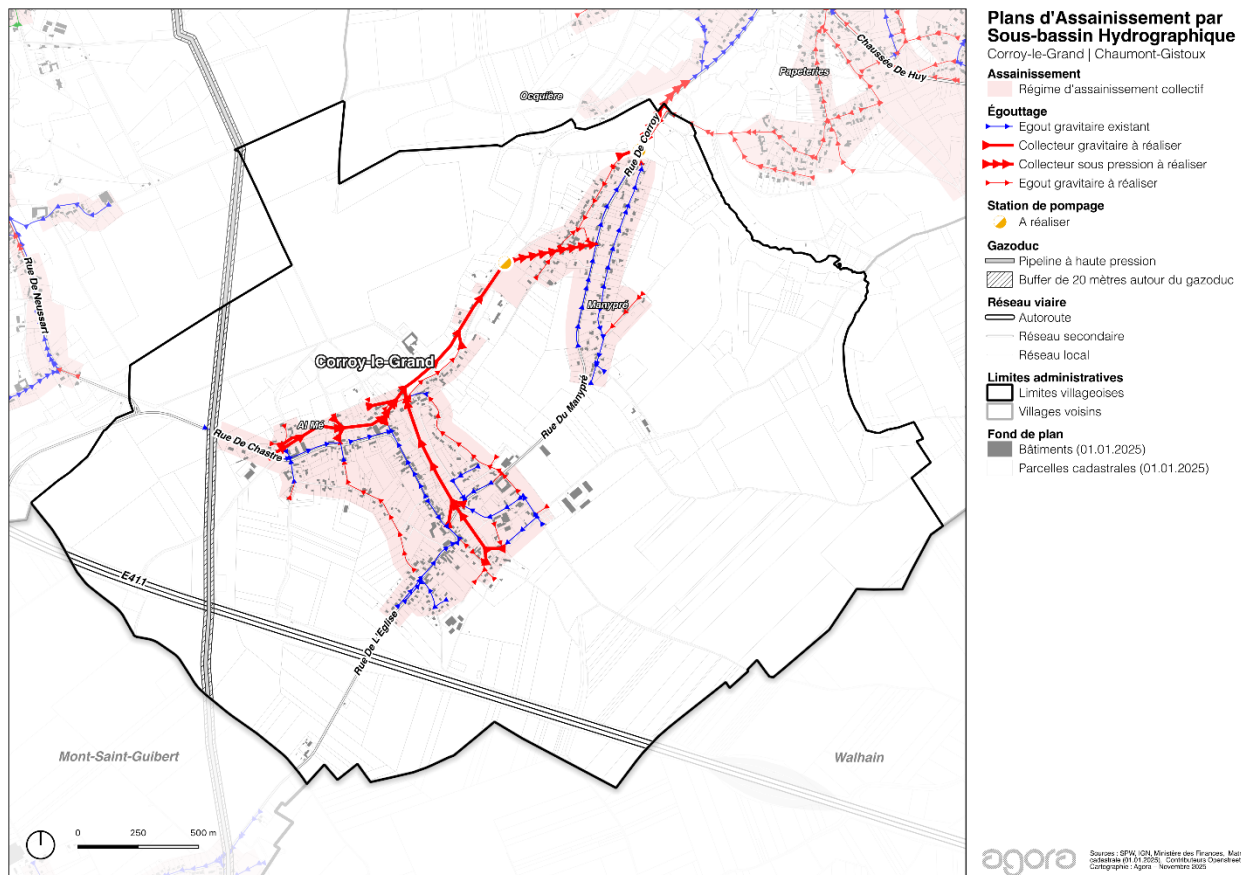
VIEUSART

RUE	LONGUEUR VOIRIE À ÉGOUTTER (M)
Rue La Place	500
Chemin du Petit Champ	230
Rue du Laid Burniat	270
Chemin Bois de Villers	130
Rue de Neussart (partie gauche)	300
Chemin du Relai	375
TOTAL	1805



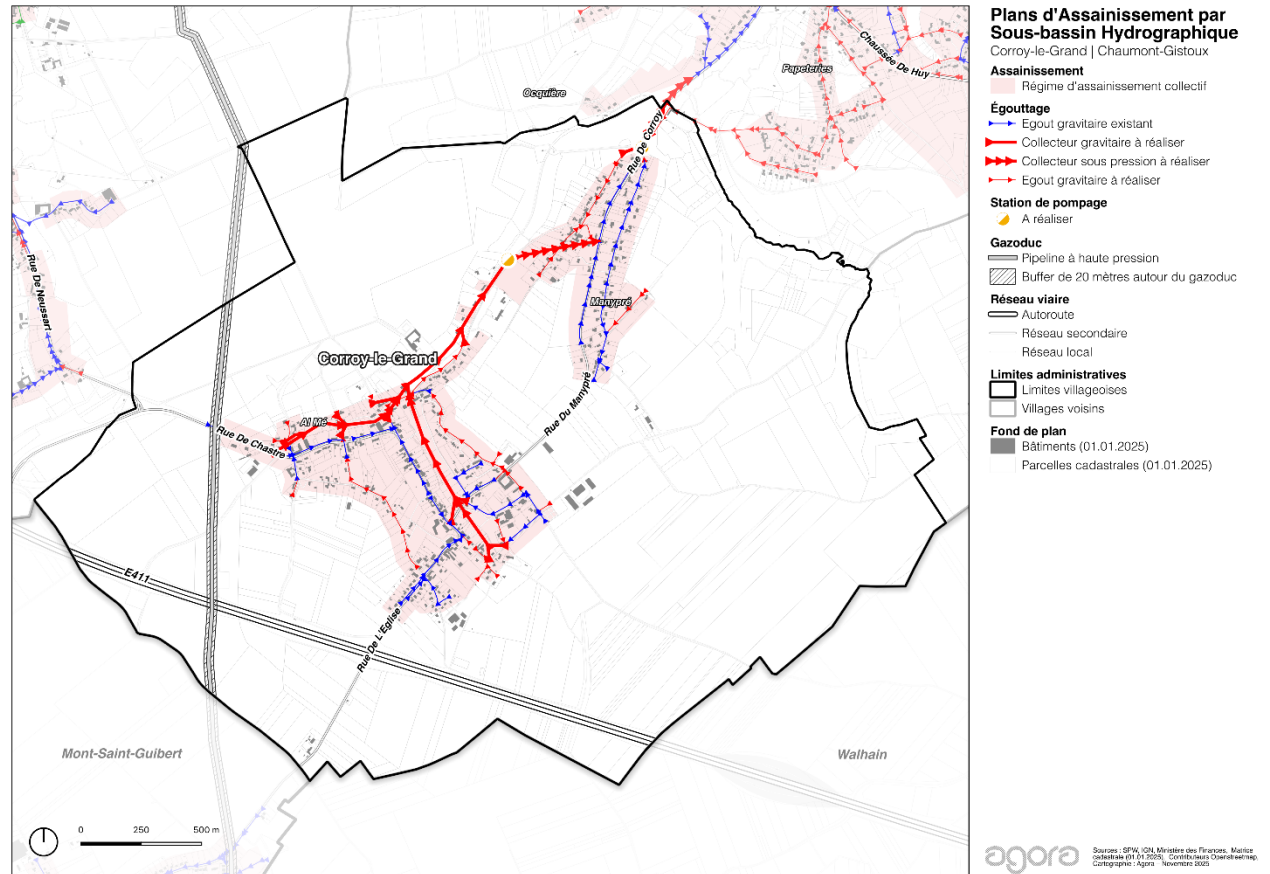
CORROY-LE-GRAND

RUE	LONGUEUR VOIRIE À ÉGOUTTER (M)
Rue du Manypré (partie)	535
S du Berger (partie)	220
Rue des corbeaux (partie)	322
Ch du Mazy	465
Ch de la dime (partie collecteur)	50
Ch de la dime (partie rue de l'église)	480
Rue Almez (partie)	77
Rue du Warichet + rue du Croly	690
TOTAL	2839



LONGUEVILLE

RUE	LONGUEUR VOIRIE À ÉGOUTTER (M)
Rue d'Arnelle (partie)	30
Rue de la Briqueterie (partie)	80
TOTAL	110



RÉSEAU D'EAU POTABLE

L'alimentation en eau de la commune s'effectue aux dépens des aquifères des sables tertiaires, et plus particulièrement de l'aquifère des sables bruxelliens qui renferme une importante réserve d'eau potable.

La liste des captages de distribution publique d'eau est reprise ci-dessous :

CODE OUVRAGE	LOCALISATION	PROPRIÉTAIRE	VOLUME PRÉLEVÉ ⁶ EN M ³
40/2/5/003	Chaumont (Champpt'aine)	SWDE	1.607.649 (2022)
40/2/4/001	Gistoux (Ocquièrè)	SWDE	510.466 (2022)
40/1/9/006	Vieusart	SWDE	53 (2022)
40/2/7/002	Corroy-le-Grand	InBW	79.157 (2022)

Figure 106 : Tableau des captages fournissant de l'eau pour la distribution publique

La SWDE détient trois captages sur le territoire communal :

- Chaumont (Champpt'aine) : zones de prévention arrêtées rapprochée (II) et éloignée IIb(II)
- Captage de Gistoux (Ocquièrè) : zone de prévention forfaitaire éloignée (IIb);
- Captage de Vieusart : zone de prévention forfaitaire éloignée (IIb).

L'InBW (Intercommunal du Brabant Wallon possède le captage de la rue du Village à Corroy.

L'ensemble des 4 captages d'eau potable en activité a fourni plus de 2.650.300 m³ .

RÉSEAU DE DISTRIBUTION DE L'EAU

Deux châteaux d'eau situés à Corroy et à Gistoux (ce dernier est repris au patrimoine monumental) permettent le stockage de l'eau.

Le réseau d'eau de distribution est complet sur le territoire communal, l'ensemble de la population y est raccordé.

Chaumont-Gistoux est reprise sur les zones de distribution de Vieusart et de Chaumont.

- L'eau de la zone de Vieusart est un mélange de l'eau achetée à la SWDE (Société wallonne des eaux) au captage de Champpt'aine et à VIVAQUA (Compagnie intercommunale bruxelloise des Eaux) à Louvain-la-Neuve et des eaux traitées des puits de Vieusart.
- La zone de distribution de Chaumont est alimentée par le mélange des eaux achetées à la SWDE au captage de Champpt'aine et à la station de pompage de Collebrine à Vresse-sur-Semois, dans la province de Namur.

La vétusté de certaines canalisations entraîne des fuites sur le réseau de distribution. Des problèmes de pression d'eau sont également rencontrés par la population.

La consommation moyenne par personne et par jour en Wallonie est d'environ 90 litres, ce qui équivaut à environ 33 m³ par an et par personne.

Les volumes d'eau souterraine prélevés annuellement sont suffisants pour répondre aux besoins de la population.

QUALITÉ DE L'EAU DISTRIBUÉE

La qualité de l'eau distribuée est en permanence contrôlée par la SWDE. Les résultats des analyses montrent que la qualité des eaux est conforme aux réglementations existantes.

⁶ Données de 2005

IV.10.2 SYNTHÈSE ET CONCLUSIONS

CONSTATS

- **Assainissement :**
 - 95 % des habitants sont en régime collectif, mais le réseau de collecteurs est peu développé (34 %) et le réseau d'égouttage n'est réalisé qu'à moitié.
 - Une seule station d'épuration locale (Longueville), capacité limitée ; la moitié des eaux usées seulement est épurée.
 - Régime autonome (5 %) sans contrôle → risque de pollution des cours d'eau et nappes.
- **Alimentation en eau : réseau complet**
 - Le réseau est intégralement alimenté par l'aquifère des sables bruxelliens via quatre captages. Si la qualité de l'eau est conforme aux normes en vigueur, le système présente toutefois des fuites récurrentes et des instabilités de pression.
- **Électricité : réseau complet**
 - Pas de production locale ; réseau complet mais souvent aérien (souterrain dans quartiers récents).
 - Projet de ligne haute tension Elia (Mont-Saint-Guibert → Wavre) traversant la commune.
- **Gaz naturel de distribution : réseau partiel (22 %)**
 - Un réseau de distribution de gaz naturel est en exploitation dans la commune. Il n'est cependant pas complet.
 - Seuls 22 % de la population utilisent le gaz naturel comme moyen de chauffage (moyenne inférieure à la moyenne régionale).
- **Autres**
 - Un pipe-line transportant de l'éthylène sous haute pression pour le compte de la Solvic S.A. traverse l'ouest de la commune. Le gazoduc haute pression rejoint la commune de Jemeppe-sur-Sambre depuis le port d'Anvers.
- **Télécommunications :**
 - Télédistribution et internet fixe généralisés ; couverture mobile assurée par 4 antennes.

ENJEUX

- **Compléter le réseau d'assainissement** pour atteindre les objectifs environnementaux et réduire les risques de pollution.
- **Sécuriser les zones à régime autonome** par des contrôles et solutions alternatives.
- **Anticiper l'impact du projet Elia** sur le paysage et la sécurité.
- **Améliorer la résilience énergétique** (réseau électrique et gaz) face aux besoins futurs.
- **Garantir la sécurité autour du pipeline industriel** lors des travaux.

BESOINS

- **Investissements importants dans l'égouttage et les collecteurs** pour couvrir l'ensemble du territoire.
- **Extension du réseau de gaz naturel** pour desservir les zones non couvertes.
- **Planification des infrastructures énergétiques** en lien avec le projet Elia et la transition énergétique.
- **Garantir une pression constante** dans le réseau de distribution d'eau et rénover les tronçons de conduites vétustes (fuites).
- **Renforcement des dispositifs de sécurité** autour des infrastructures sensibles (pipeline).

PERSPECTIVES

- **Achèvement du réseau d'assainissement collectif** et amélioration du traitement des eaux usées.
- **Modernisation des réseaux électriques** (enterrés dans les zones sensibles) et intégration des énergies renouvelables.
- **Extension du réseau de gaz naturel** ou alternatives durables (biogaz, pompes à chaleur).
- **Coordination avec les opérateurs (SWDE, Elia, inBW)** pour anticiper les besoins et sécuriser les infrastructures.

IV.11 DIMENSION ENERGETIQUE

OBJECTIFS DU CHAPITRE

Il présente l'analyse de la situation existante de la commune en mettant en avant les principaux constats, perspectives et contraintes. Il est composé des sections suivantes :

- **Analyse de la consommation énergétique et des besoins thermiques** : Cette section présente des données de consommation énergétique et de besoins en chaleur à l'échelle de la commune. Des notions de densité thermique ainsi que d'affectation des bâtiments sont également abordées.
- **Analyse du potentiel d'énergie renouvelable** : Cette section liste différentes sources d'énergie thermique renouvelable et en étudie le potentiel brut à l'échelle de la commune.

Les données permettront d'établir des perspectives en termes d'approvisionnement de chaleur décarbonée et d'apporter des éléments de réponse aux questions suivantes :

- Est-il possible de décarboner de manière collective, au moyen d'un réseau de chaleur ? Ou est-il préférable d'opter pour des solutions individuelles ?
- Est-il possible d'identifier des zones pertinentes pour les différents types de solutions ?
- Quelles sont les sources d'énergie renouvelable disponibles pour couvrir les besoins d'énergie thermique (chaleur et froid) ?

IV.11.1 QUE RÉVÈLENT LES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES ET LES BESOINS THERMIQUES SUR LE FONCTIONNEMENT ET LES ENJEUX ÉNERGÉTIQUES DU TERRITOIRE ?

ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE FINALE TOTALE

Consommation énergétique finale

La consommation énergétique (finale) illustre les besoins en énergie des consommateurs finaux et dépend de l'activité économique, des conditions de vie, des conditions climatiques, du comportement des consommateurs, du type d'équipement domestique, etc.

L'évolution de la consommation énergétique dans la province du Brabant wallon est relativement stable.

Entre 2010 et 2021, on observe une diminution générale de la consommation énergétique finale de la province de 14,8 %, passant de 11.412,5 GWh en 2010 à 9.722,9 GWh en 2021. La consommation énergétique a atteint un minimum en 2014, avec une consommation énergétique finale de 10.349,5 GWh (diminution d'environ 9,31 % par rapport à 2010).

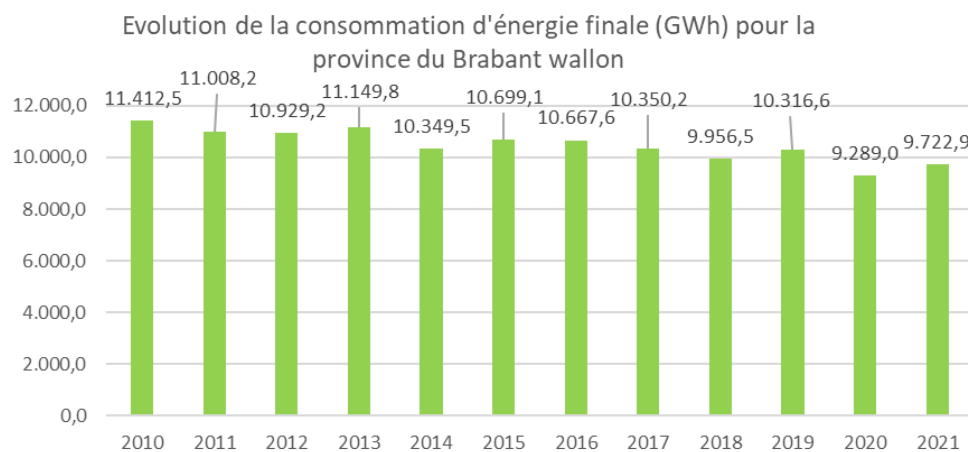


Figure 107. Evolution de la consommation énergétique finale totale de la province du Brabant wallon (en GWh) entre 2010 et 2021 – Source : IWEPS/SPW

La diminution de la consommation d'énergie de 2010 à 2014 s'explique par plusieurs facteurs tels que l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments, l'octroi de primes pour l'isolation des bâtiments et les énergies renouvelables, ainsi que le comportement plus éco-responsable des consommateurs.

La hausse de la consommation de 2015 à 2019 s'explique par la reprise économique et la croissance démographique. Et enfin, la baisse observée après 2019 est la conséquence de la crise sanitaire (Covid 19) pour reprendre ensuite en 2021.

Comparée à la Province, la commune présente une évolution de sa consommation énergétique finale similaire. En effet, entre 2010 et 2021, la commune voit sa consommation énergétique finale totale diminuer (diminution de 16,23 %), passant de 350 GWh en 2010 à 293,2 GWh en 2021. Le minimum est atteint une première fois en 2014 et une seconde en 2020, avec respectivement une consommation finale de 318,1 GWh et 281,6 GWh (soit une diminution de 9,11 % et 19,54 % par rapport à 2010).

Evolution de la consommation énergétique finale totale de la commune de Chaumont-Gistoux (GWh)

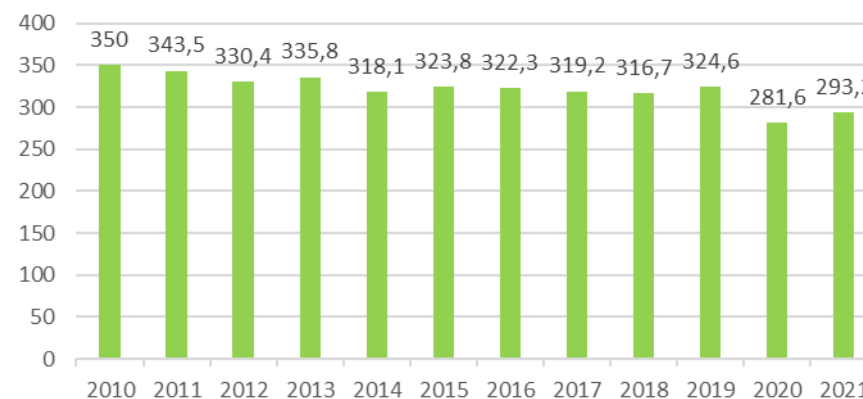


Figure 108. Evolution de la consommation énergétique finale totale de la commune de Chaumont-Gistoux (en GWh) entre 2010 et 2021 – Source : IWEPS/SPW

RÉPARTITION PAR SECTEUR

En général⁷, en 2021, il apparaît que le transport (35,9%) est le secteur le plus énergivore dans le Brabant wallon, avec le secteur du logement (33,7%) qui arrive en deuxième position, vient après le secteur du tertiaire (16,0%) et ensuite l'industrie et l'agriculture avec respectivement 13,1 % et 1,4 % de la consommation énergétique finale.

Répartition de la consommation finale (en %) par secteur dans la province du Brabant wallon

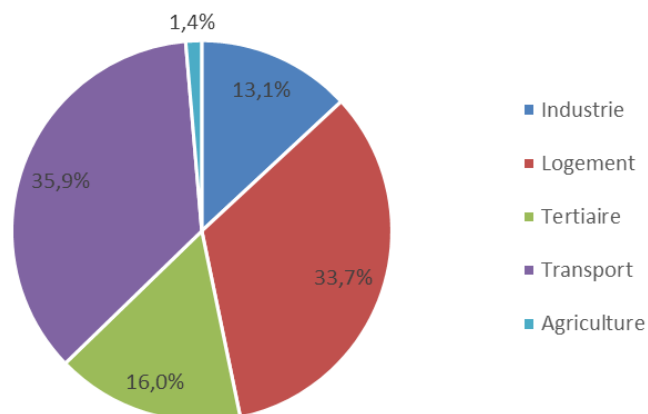


Figure 109 : Répartition de la consommation finale (en GWh) par secteur de la province du Brabant wallon (Source : IWEPS, Walstat, 2021)

Notons que rapportée à la population, la consommation énergétique finale totale de la province du Brabant wallon est bien inférieure à la consommation wallonne (23,87 MWh/hab contre 34,38 MWh/hab pour la Wallonie).

La répartition par secteur est contrastée suivant les communes de la province du Brabant Wallon. Dans les communes les plus énergivores de la province :

- Les communes de Braine-l'Alleud, Ittre, Rixensart et Wavre représentent 75% de la consommation finale du secteur de l'industrie de la province du Brabant wallon.

Elles concentrent des zones d'activités économiques comme les zonings industriels et artisanaux, des parcs d'activités, et des zones plus générales ouvertes à divers types d'entreprises.

- La ville de Wavre représente la plus grosse consommation finale de la province en cumulant une grande consommation dans les secteurs de l'industrie et du tertiaire liée à son parc d'activité « Wavre Nord », dans celui du logement lié à sa population importante et le secteur du transport lié aux grandes infrastructures viaires qui passent sur son territoire : E411, N25, N4, N238 et N268.
- La ville de Wavre est suivie de près par Nivelles et Ottignies-LLN avec des consommations finales similaires, excepté que la demande pour le secteur industriel est trois fois moins importante pour Nivelles et cinq fois moins importante à Ottignies-LLN par rapport à Wavre.

La part du secteur industriel est en diminution depuis une quinzaine d'années. La structure de la consommation finale d'énergie s'est en effet considérablement modifiée depuis la crise de 2008. Les industries du Brabant wallon se concentrent principalement dans cinq communes : Wavre, Nivelles, Braine-l'Alleud, Ottignies-LLN et Waterloo. Le nombre d'établissements est de l'ordre de 1.500 à Wavre tandis qu'il oscille autour de 1.000 dans les quatre autres communes. Ces cinq communes accueillent toutes un ou plusieurs parcs d'activité économique (PAE) ou parcs d'affaires sur leurs territoires et sont particulièrement bien connectées au réseau routier structurant de la province (E19, E411, E40, N25, R0,...). (voir ci-dessus).

Le secteur des transports (tous secteurs confondus, hors aérien et hors transport agricole), est celui, avec le secteur tertiaire, qui a une consommation connaissant la plus forte progression depuis 1990. Dans le peloton de tête, on retrouve à nouveau les mêmes cinq communes. Les consommations particulièrement élevées enregistrées dans ces communes s'expliquent par la présence de voiries importantes – dont des autoroutes – sur leur territoire ; les consommations d'énergie associées leur étant attribuées.

⁷ Source : Contrat de Développement Territorial du Brabant wallon

La répartition de la consommation énergétique finale (en GWh) par secteur dans la commune de Chaumont-Gistoux.

La consommation énergétique totale de la commune de Chaumont-Gistoux est de 293,2 GWh (en 2021)⁸. Les graphiques ci-dessous présentent la répartition de cette consommation par secteur et par vecteur énergétique. Il ressort que la majorité de la consommation est attribuée au secteur des transports dont le vecteur énergétique principal est les produits pétroliers.

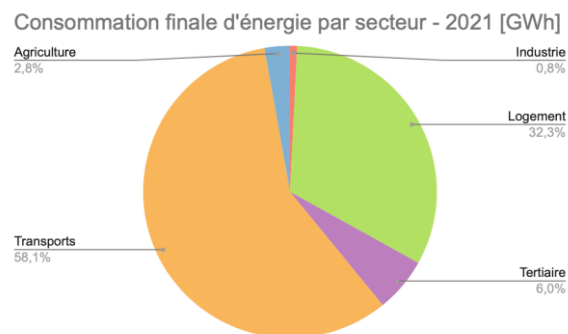


Figure 110: Consommation finale (CF) d'énergie [GWh]1 – 2021 - CF par secteur..

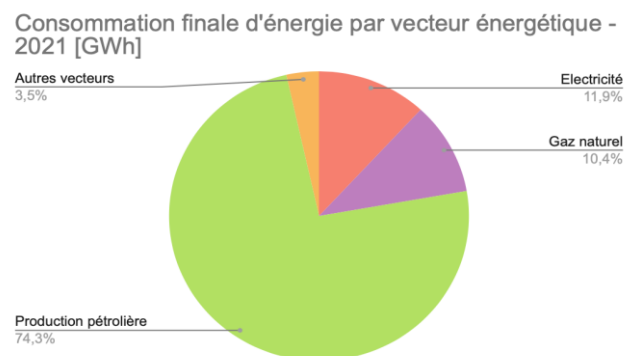


Figure 111: Consommation finale (CF) d'énergie [GWh]1 – 2021 - CF par vecteur énergétique.

⁸ Source(s) : ICEDD, SPW-Energie : https://walstat.iweps.be/walstat-catalogue.php?indicateur_id=811400&ordre=11

⁹ A l'échelle de la Wallonie, elle ne représente que 1% de la consommation finale du secteur du logement. <https://energie.wallonie.be/files/%c3%89nergies%20vertes/R%c3%a9seaux%20thermiques/rapport-complet-potentiel-d-efficacite-en-matiere-de-chaaleur-et-de-froid-2023-1791-eu-art25.pdf>

Notons que rapportée à la population, la consommation énergétique finale totale de Chaumont-Gistoux (25,21 MWh/hab) est assez similaire à la consommation provinciale (23,87 MWh/hab).

Afin d'estimer les besoins thermiques à partir de ces données, les hypothèses suivantes sont formulées :

- Les transports ne sont pas concernés par les besoins de chaleur et de froid ;
- L'agriculture et l'industrie représentant un pourcentage faible de la consommation, la fraction d'énergie dédiée aux besoins thermique apparaît comme négligeable.

La consommation énergétique totale des secteurs logement et tertiaire est de 112,4 GWh. Cette valeur n'équivaut pas exactement aux besoins thermiques car elle comprend toutes sortes d'usages. Pour le logement, les différents usages sont le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire (ECS), la cuisson, l'électricité spécifique et la consommation liée au jardin. Cette dernière est souvent négligeable comparé au reste comme mentionné dans rapport du potentiel d'efficacité en matière de chaleur et de froid du SPW⁹. Le secteur tertiaire quant à lui reprend les usages suivants : le chauffage, la production d'ECS, la cuisson, le conditionnement d'air, la bureautique, l'éclairage, etc. En 2021, à l'échelle de la Région wallonne, les besoins thermiques représentent 88% de la consommation énergétique du secteur logement et 51,4% pour le secteur tertiaire (voir rapport susmentionné) ce qui équivaut à 92,9 GWh (83,3 GWh pour le secteur résidentiel et 9,6 GWh pour le secteur tertiaire) dans le cas de Chaumont-Gistoux.

En comparaison, l'étude GeoWal¹⁰ évalue les besoins thermiques à 85 GWh pour le secteur logement et à 22 GWh pour le secteur tertiaire à partir de données de 2022, soit un total de 107 GWh.

La Figure ci-dessous représente la densité des besoins en chaleur (par hectare) de la commune de Chaumont-Gistoux¹¹. Quelques zones à plus forte densité ressortent notamment dans le centre.

¹⁰ Marché public de service relatif à la détermination du potentiel de la géothermie peu profonde (moins de 500m) pour la production de chaleur et de froid en Wallonie.

<https://geoportail.wallonie.be/catalogue/003f16cc-7ac0-459a-8e6a-5236bd229166.html>

¹¹ Source(s) : <https://www.urb.io/>

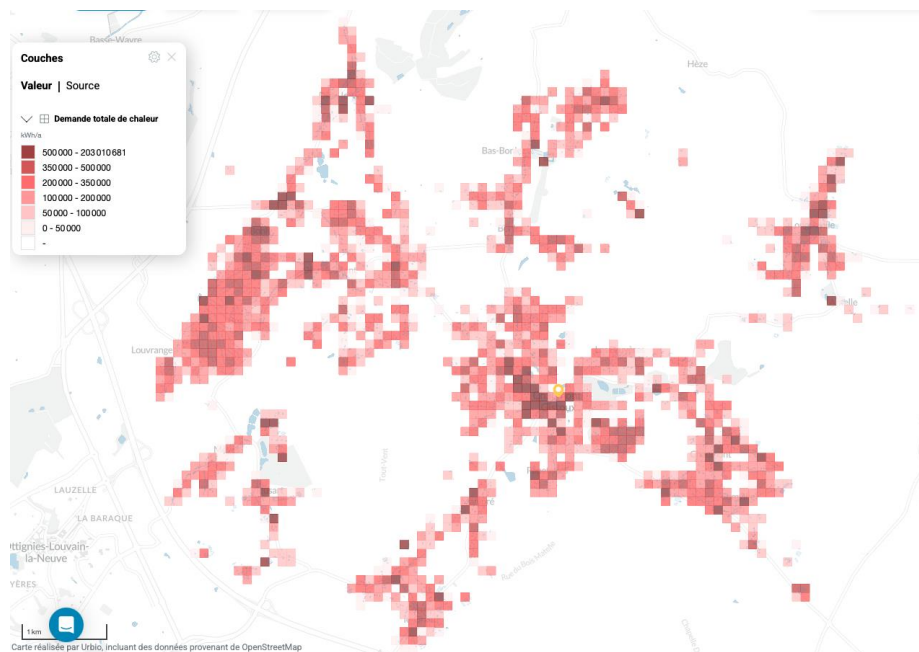
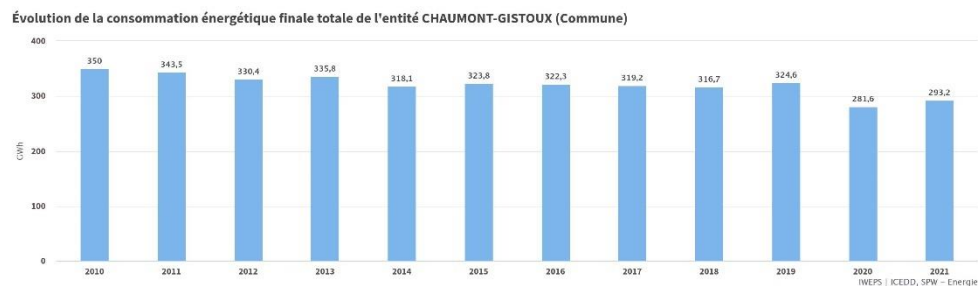


Figure 112: Carte de densité de demande de chaleur par hectare - Commune de Chaumont Gistoux

Il est à noter qu'une très petite partie de la chaleur est produite à partir d'énergie renouvelable.



¹² Source(s) : ICEDD, SPW-Energie : https://walstat.iweps.be/walstat-catalogue.php?indicateur_id=811400&ordre=11

¹³ <https://www.iweps.be/indicateur-statistique/reduction-emissions-de-gaz-a-effet-de-serre-ges/>

DENSITÉ LINÉIQUE

Densité linéique

A partir de la demande en chaleur, il est possible d'extraire un autre indicateur de densité, à savoir la densité linéique (i.e. l'énergie distribuée par unité de longueur [MWh/an/m] et non plus de surface). Cet indicateur est particulièrement intéressant pour évaluer la pertinence de développement de réseaux de chaleur car il contribue à la rentabilité du réseau. Un réseau de chaleur devient plus rentable à mesure que la densité linéique augmente car cela permet de desservir plus de clients avec des coûts d'infrastructure relativement plus bas par client.

La figure et le graphique ci-dessous présentent la densité linéique estimée sur la commune de Chaumont-Gistoux à partir des données de consommation par hectare de l'étude GeoWal¹⁴. A l'instar de la carte de densité de demande de chaleur par hectare, les densités les plus élevées se trouvent au niveau du centre de la commune. Le graphique suivant met en avant le pourcentage de la demande en chaleur réparti dans chaque catégorie de densité linéique. Il apparaît que les zones à très forte densité ne représentent qu'une part négligeable de la demande totale.

Il est à noter qu'il n'y a pas de seuil spécifique de densité linéique à partir duquel un réseau de chaleur devient rentable avec certitude, car cela dépend également d'autres facteurs tels que les coûts initiaux d'installation, les coûts d'exploitation, la longueur du réseau, le type et la disponibilité des sources de chaleur renouvelable. Toutefois, afin d'avoir un ordre de grandeur, l'ADEME recommande une valeur de **1,5 MWh/an/m** pour envisager le développement de réseaux de chaleur¹⁵.

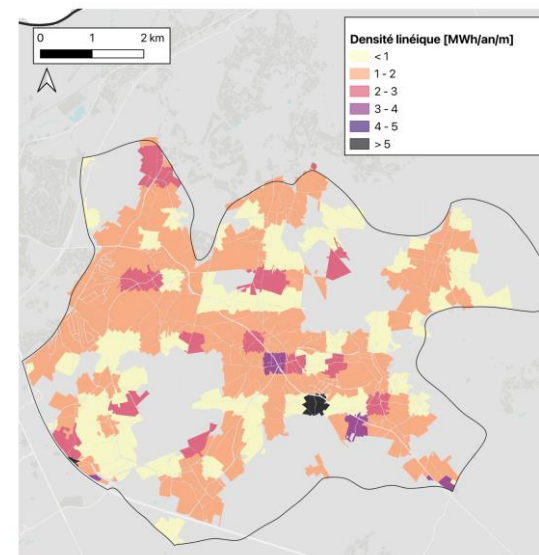


Figure 113: Densité linéique estimée pour la commune de Chaumont-Gistoux [MWh/an/m]

Part de la demande en fonction de la densité linéique - Chaumont-Gistoux

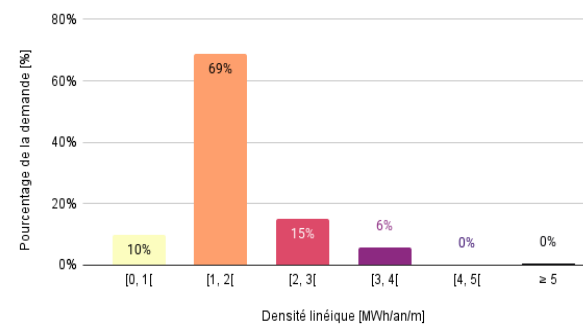


Figure 114: Répartition de la demande en chaleur en fonction de la densité linéique

¹⁴ La densité linéique est estimée sur des zones de 16ha à partir de la méthode présentée dans l'article suivant : Sánchez-García, Luis, et al. « Understanding Effective Width for District Heating ». *Energy*, vol. 277, août 2023, p. 127427. DOI.org (Crossref), <https://doi.org/10.1016/j.energy.2023.127427>

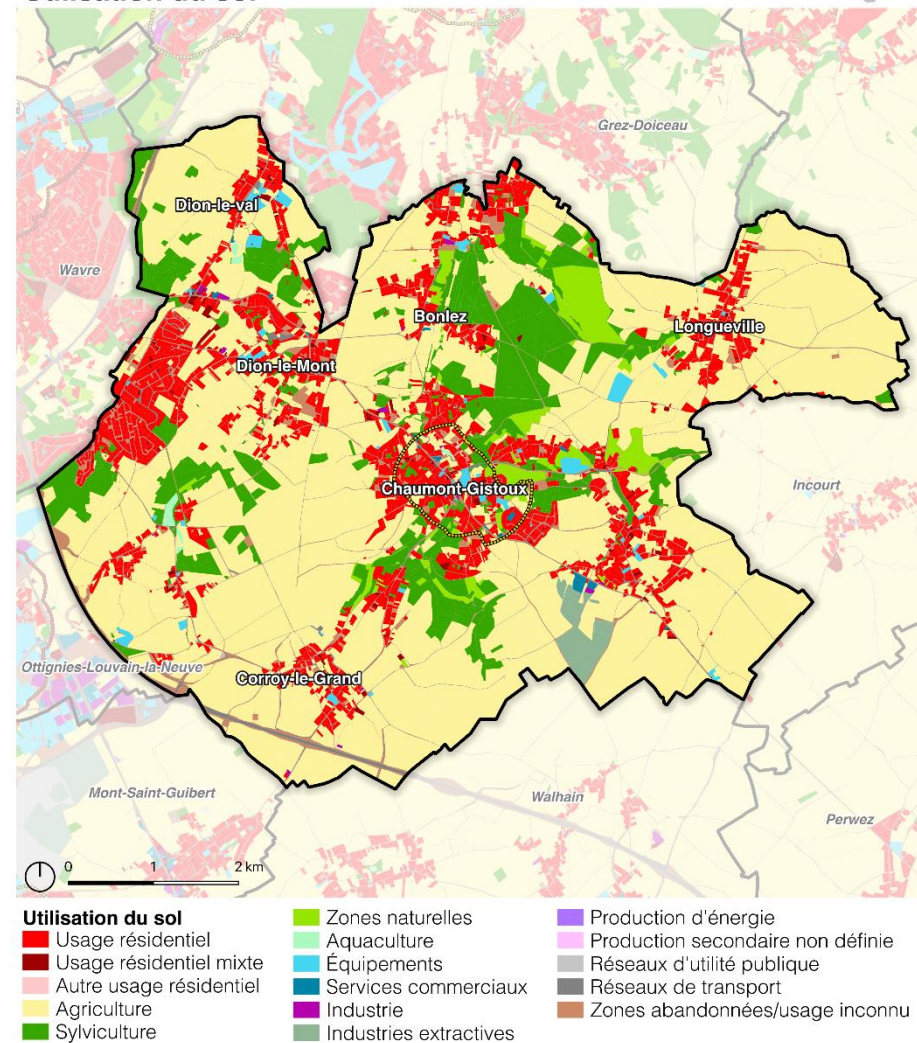
¹⁵ <https://www.enrchoix.idf.ademe.fr/ressources/mutualiser-les-besoins/avis-ademe-reseauxchaleur-2017.pdf>

AFFECTATION DES BÂTIMENTS

L'affectation des bâtiments a également de l'intérêt dans la démarche de déploiement des réseaux de chaleur. Ces derniers bénéficient de la diversification des types de bâtiments raccordés et plus particulièrement des profils de consommation de chaleur. En effet, cette mixité des profils permet de lisser la demande de chaleur (tous les bâtiments n'ont pas besoin de chaleur au même moment) et donc permet de réduire les besoins en puissance.

La carte ci-contre présente l'utilisation du sol de la commune de Chaumont-Gistoux. Il ressort que la majorité des bâtiments dont l'affectation est identifiée sont des bâtiments résidentiels. Ces derniers représentent 91% des bâtiments de la commune. Chaumont-Gistoux n'est donc pas une commune avec une grande diversité de profils de consommation. Le centre-ville regroupe toutefois des bâtiments d'affectations diverses.

Utilisation du sol - Chaumont-Gistoux



Sources : SPW, IGN, Ministère des Finances - Matrice cadastrale (01.01.2025), contributeurs Openstreetmap, Cartographie : Agora - Juillet 2025

Figure 115: Utilisation du sol

IV.11.2 QUELLES RESSOURCES EN ÉNERGIES RENOUVELABLES SONT DISPONIBLES À L'ÉCHELLE COMMUNALE ET QUELS ENSEIGNEMENTS EN TIRER ?

Le tableau ci-dessous contient le récapitulatif de l'état de disponibilité des différentes sources d'énergie thermique renouvelable sur la commune de Chaumont-Gistoux. Certaines sources feront l'objet d'une section spécifique plus détaillée ci-dessous.

Source	Aérothermie	Aquathermie	Biomasse	Chaleur fatale	Géothermie	Riothermie	Solaire thermique
Disponibilité							
Type	N.A.	Eaux de surface	/	/	Ouverte, Fermée	Station d'épuration	Toiture

Figure 116 Récapitulatif de la disponibilité des sources d'énergie renouvelable sur la commune de Chaumont-Gistoux

En ce qui concerne l'aquathermie, la chaleur fatale industrielle et la riothermie en provenance des stations d'épuration, aucune source (avec un potentiel significatif) n'est localisée sur la commune de Chaumont-Gistoux.

Les pompes à chaleur (PAC) aérothermiques valorisent l'énergie de l'air extérieur. Faciles à installer et disponibles sur une large gamme de puissances, elles peuvent être intégrées dans de nombreux types de bâtiments, y compris résidentiels. Leur implantation est généralement réalisée en toiture plate ou au sol en extérieur. Dans ce dernier cas, un espace suffisant est requis afin de garantir une bonne circulation de l'air et de limiter les nuisances acoustiques. Les PAC aérothermiques constituent également une solution couramment utilisée pour l'appoint de puissance dans les réseaux de chaleur décarbonés.

L'évaluation du potentiel en aérothermie repose sur un critère d'accessibilité visant à vérifier la faisabilité physique de l'installation. Celui-ci se décline comme suit en fonction de l'emplacement de la PAC :

- en toiture plate : surface au sol du bâtiment supérieure à 500 m² ;
- au sol : respect d'un recul minimal estimé à 12m par un expert de Bruxelles Environnement.

GÉOTHERMIE

GÉOTHERMIE

Récupération de chaleur (ou de froid) provenant du sous-sol. Il existe différents types de géothermie dont :

- **La géothermie fermée (sur sonde) :** Récupération de chaleur via un système fermé de captage vertical placé entre 100 et 200 m de profondeur ;
- **La géothermie ouverte (sur nappe) :** Récupération de chaleur via un système ouvert de captation d'eau souterraine.

GÉOTHERMIE FERMÉE

La commune de Chaumont-Gistoux se trouve dans une zone de potentiel moyen en termes de géothermie fermée (voir figure ci-dessous¹⁶). Le potentiel technique brut peut être estimé à partir des données de l'étude GeoWal et des cartes disponibles sur WalOnMap¹⁷. Dans cette étude, le potentiel est renseigné au niveau de l'hectare et par intervalle. Il est donc possible d'estimer un potentiel au niveau de la commune en multipliant la valeur moyenne de l'intervalle par la surface d'intérêt. Dans ce cas, cette surface représente la surface de la commune, à l'exception de zones d'exclusion à savoir, le bâti existant, les axes de transports et les zones d'eaux de surface.

Le potentiel technique brut de géothermie fermée est de 4277 GWh/an soit largement assez pour couvrir les besoins thermiques de la commune. Il est à noter que ce potentiel est brut ce qui signifie que l'entièreté de la surface qui n'est pas considérée comme une zone d'exclusion est mise à disposition pour y développer de la géothermie ce qui n'est pas réaliste en pratique.

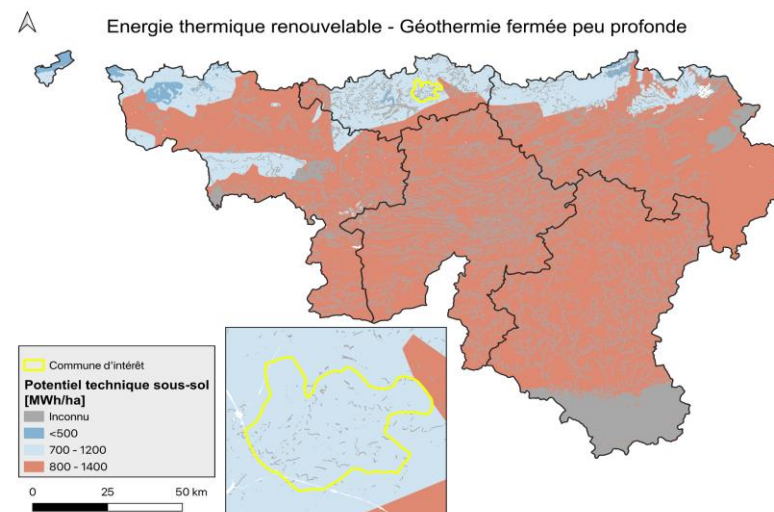


Figure 117: Cartographie du potentiel et de la disponibilité de géothermie fermée - Zoom sur la commune de Chaumont-Gistoux

GÉOTHERMIE OUVERTE

La commune de Chaumont-Gistoux se trouve dans une zone de potentiel élevé en termes de géothermie ouverte (voir figure ci-dessous¹⁸). Le potentiel technique brut peut être estimé de la même manière que celui de géothermie fermée.

Le potentiel technique brut de géothermie ouverte est de 297,4 GWh/an soit également assez pour couvrir les besoins thermiques de la commune. La même remarque que pour la géothermie fermée s'applique à cette valeur, il s'agit bien d'un potentiel brut.

¹⁶ Cette figure est réalisée à partir des résultats présentés dans le rapport du potentiel d'efficacité en matière de chaleur et de froid du SPW

<https://energie.wallonie.be/files/%c3%89nergies%20vertes/R%c3%a9seaux%20thermiques/rapport-complet-potentiel-d-efficacite-en-matiere-de-chaleur-et-de-froid-2023-1791-eu-art25.pdf>

¹⁷ <https://geoportail.wallonie.be/catalogue/6c87d67e-f576-4ad5-877f-f513eff149f5.html>

¹⁸ Cette figure est réalisée à partir des résultats présentés dans le rapport du potentiel d'efficacité en matière de chaleur et de froid du SPW

<https://energie.wallonie.be/files/%c3%89nergies%20vertes/R%c3%a9seaux%20thermiques/rapport-complet-potentiel-d-efficacite-en-matiere-de-chaleur-et-de-froid-2023-1791-eu-art25.pdf>

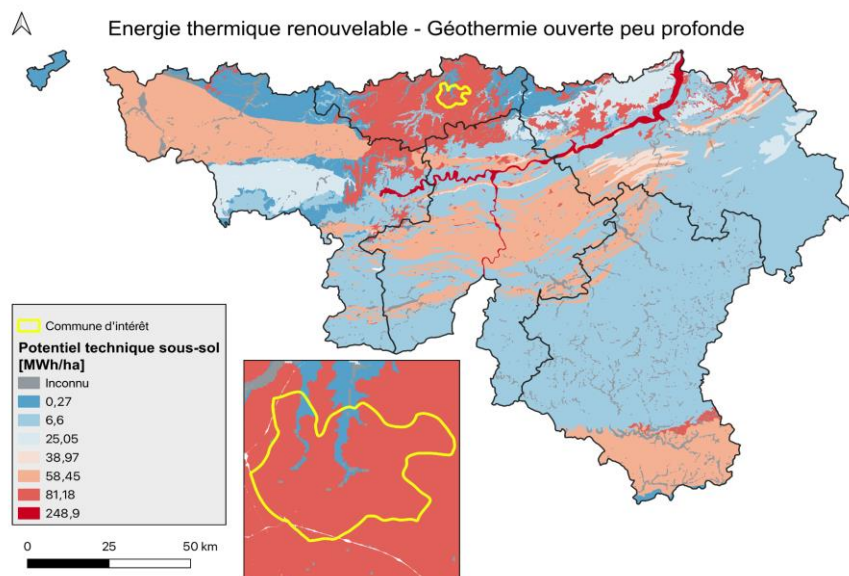


Figure 118: Cartographie du potentiel et de la disponibilité de géothermie ouverte - Zoom sur la commune de Chaumont-Gistoux

BIOMASSE

Selon le rapport du potentiel d'efficacité en matière de chaleur et de froid du SPW, **il n'existe pas d'installation de production de biomasse localisée sur la commune de Chaumont-Gistoux.**

Toutefois, la biomasse est une source qui peut être transportée et donc importée sur un territoire spécifique. Elle permet également d'éviter la surcharge du réseau électrique étant donnée la tendance générale d'électrification des besoins. Il est néanmoins important de rappeler que la ressource wallonne est déjà fortement sollicitée et que son potentiel est difficile à évaluer. De plus, le charroi occasionné par l'import et le stockage de biomasse peut être conséquent pour de grosses installations.

SOLAIRE THERMIQUE

La méthodologie présentée dans le rapport du potentiel d'efficacité en matière de chaleur et de froid du SPW peut être répliquée afin d'obtenir le potentiel brut de solaire thermique sur la commune.

La superficie de toits à Chaumont-Gistoux est considérée comme étant la superficie occupée par du bâti résidentiel, soit 7 km² (14,5% de la superficie de la commune) en 2021¹⁹. Si l'on considère ensuite une distribution homogène des toitures entre les orientations, ¼ de la superficie est comprise entre les branches sud-ouest et sud-est, soit 1,75 km² ce qui représente la superficie théorique disponible pour l'installation de panneaux solaires thermiques. Il est important de noter qu'il est probable qu'une partie de cette superficie soit déjà couverte par des panneaux solaires. Cette information n'est pas disponible en open-source. De plus, comme mentionné dans le rapport du SPW susmentionné, il s'agit ici d'un plafond théorique car d'autres paramètres sont à prendre en compte tels que l'ombre sur des toitures théoriquement bien exposées, l'accessibilité aux toitures, la concurrence avec le solaire photovoltaïque.

En considérant la production spécifique renseignée dans le rapport susmentionné (soit 407,4 kWh/m²), **le potentiel technique brut du solaire thermique à Chaumont-Gistoux s'élève à 712,9 GWh.** Comme pour la géothermie, ce potentiel est en pratique inaccessible. Il permet toutefois de mettre en avant les possibilités de développement des sources présentées.

¹⁹ http://walstat.iweps.be/walstat-catalogue.php?niveau_agre=C&theme_id=1&indicateur_id=215700&sel_niveau_catalogue=C&ordre=0

IV.11.3 POTENTIEL ÉOLIEN

Selon les recherches AGORA, le développement éolien à Chaumont-Gistoux se heurte aujourd'hui à un obstacle technique infranchissable : la sécurité aérienne. La base de Beauvechain utilise des radars de précision dont le signal est perturbé par le mouvement des pales (phénomène de "bruit" ou de "fouillis radar").

- *L'armée a établi que la densité actuelle d'éoliennes dans la zone est critique. Elle ne parvient plus à distinguer avec certitude une pale d'avion de celle d'une éolienne en mouvement.*
- *Avec près de 30 éoliennes déjà en exploitation sur la commune voisine de Perwez, la Défense considère que le seuil de tolérance est désormais atteint. Toute nouvelle unité à Chaumont-Gistoux ajouterait une pollution radar supplémentaire jugée inacceptable par les autorités militaires.*
- *Comme cité dans les refus du projet de la "Plaine de la Corne", l'ajout de nouvelles éoliennes rendrait la surveillance aérienne tout simplement impossible dans ce secteur.*
- *Au-delà des radars, l'implantation d'éoliennes à Chaumont-Gistoux pose un risque écologique majeur pour la plaine reliant la commune à Perwez. Plus la densité éolienne augmente à Perwez, plus la pression sur l'avifaune et les chiroptères (chauves-souris) s'accroît. L'implantation de mâts supplémentaires à Chaumont-Gistoux réduirait drastiquement les couloirs de sécurité pour les oiseaux migrants.*

La Wallonie s'est dotée en 2024 d'un **nouveau cadre de référence éolien**, adopté le 25 janvier et entré en vigueur le 25 avril 2024. Celui-ci modernise profondément les règles applicables à l'implantation d'éoliennes, en tenant compte des besoins énergétiques, des contraintes paysagères et environnementales, ainsi que des nouvelles technologies désormais disponibles. Il établit notamment :

- un **minimum de quatre éoliennes** pour constituer un parc éolien, contre cinq auparavant ;
- des distances minimales révisées par rapport à l'habitat, soit **500 mètres + 0,5 fois la hauteur de l'éolienne**, permettant l'utilisation de turbines plus performantes tandis que les impacts sur les riverains restent maîtrisés ;
- un renforcement de l'analyse paysagère, incluant des photomontages normalisés et un périmètre d'étude adapté à la hauteur des machines.

Ces évolutions s'inscrivent dans un objectif chiffré ambitieux : atteindre **6.200 GWh/an de production éolienne d'ici 2030**, conformément au Plan Air Climat Énergie 2030 (PACE2030) révisé. Cet objectif nécessite un rythme annuel d'installation compris entre **150 et 200 MW** jusqu'à la fin de la décennie.

À ce jour, la Wallonie dispose d'un parc total de **1.528 MW** (année 2024), après l'ajout de 28 nouveaux mâts représentant 105 MW supplémentaires. Malgré ce dynamisme, près de **726 MW de projets autorisés restent bloqués** au Conseil d'État, ce qui freine l'atteinte des objectifs régionaux.

Pour visualiser les zones présentant un potentiel favorable, plusieurs ressources cartographiques existent et sont utilisées comme références méthodologiques.

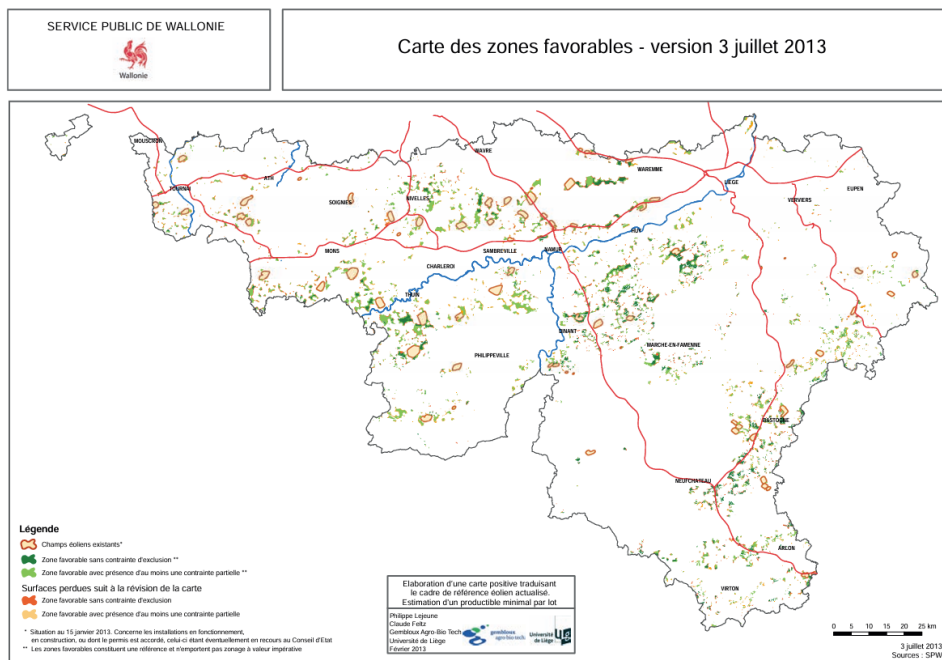
LES CARTES RÉGIONALES DES ZONES FAVORABLES

Le Service Public de Wallonie a publié une série de **cartes des zones favorables** (versions 2013 et suivantes), qui indiquent :

- les **zones sans contraintes majeures**,
- les **zones d'exclusion** (habitat, infrastructures sensibles, paysages protégés),
- et les **parcs existants ou en cours d'approbation**.

La carte de 2013 reste encore aujourd'hui un **outil de base pour comparer la structure territoriale**, malgré sa vocation indicative. Elle distingue notamment les **zones favorables sans contrainte**, les zones perdues et les zones d'exclusion explicites.

Ces cartes permettent de visualiser la répartition spatiale du potentiel, et illustrent comment certains secteurs du Brabant wallon apparaissaient déjà comme potentiellement exploitables.



PRODUCTION ÉNERGÉTIQUE À PARTIR DE SOURCES D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

Dans le Brabant wallon, l'électricité qui est produite par une source d'énergie renouvelable (SER) représente 16,14% de l'électricité consommée en 2021.

Ce chiffre est inférieur à la moyenne régionale de 22,47 %. La figure ci-dessous traduit une évolution intéressante par rapport à l'utilisation des sources d'énergies renouvelables pour la production d'électricité dans la province du Brabant wallon.

A partir de données collectées entre 2010 et 2021, on remarque une augmentation du nombre de gigawattheure (GWh) qui concerne la production d'électricité de SER dans la province. La production d'électricité à partir de SER présente une augmentation de 130 % entre 2010 (143,6 GWh) et 2021 (330,5 GWh). Les conditions météorologiques contrastées ont affecté la production d'énergie renouvelable en Belgique. Les années 2013 et 2018 a enregistré une augmentation respectivement de 28,95% de 21% de la production renouvelable par rapport à l'année suivante, attribuable par l'augmentation des capacités installées. L'année 2020 a été exceptionnellement sèche, avec des pluies rares en avril et mai. Tandis que 2021 a été marquée par des précipitations extrêmes et un bilan très humide, en particulier en juillet, causant des inondations graves en Wallonie. Quant au vent, l'année 2021 a connu des moyennes de vent proches ou légèrement inférieures aux normales, avec des mois de février, avril et novembre plus turbulents.

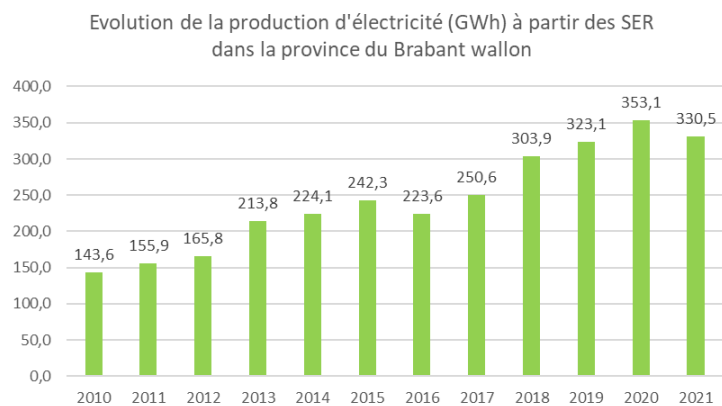


Figure 119. Evolution de la production d'électricité (GWh) à partir de SER (éolien, hydraulique, photovoltaïque) du Brabant wallon entre 2010 et 2021 – Source : IWEPS/SPW.

Sur les mêmes principes, la production de chaleur à partir de SER présente une augmentation de 108 % entre les années 2010 (12,6 GWh) et 2021 (26,2 GWh). La production de chaleur pour l'ensemble de la province est essentiellement due au solaire thermique, à la biomasse et la géothermie.

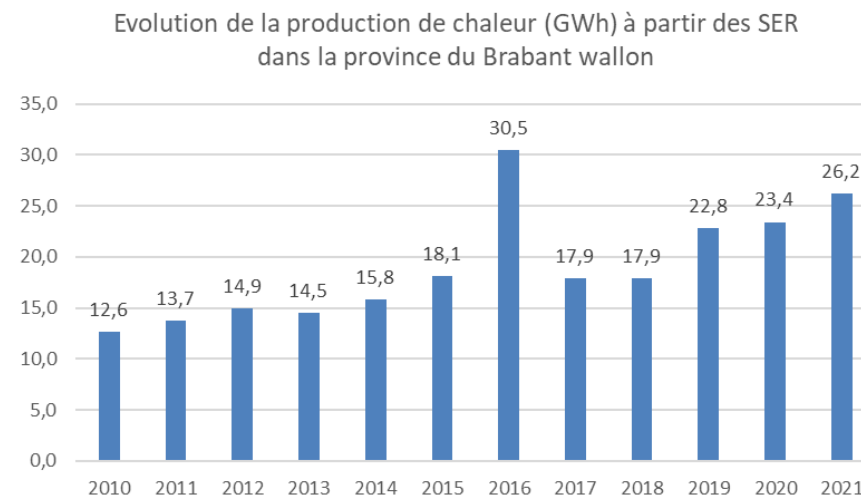


Figure 120. Evolution de la production de chaleur (GWh) à partir de SER (solaire thermique, biomasse, géothermie) du Brabant wallon entre 2010 et 2021 – Source : IWEPS/SPW

Depuis 2010, dans la commune de Chaumont-Gistoux, la production d'électricité par les énergies renouvelables (en GWh) est en augmentation (0,5 GWh en 2010 et 5 GWh en 2021), soit une augmentation de 900% tout en restant relativement faible par rapport à la consommation finale en électricité de la commune. Aucune production d'énergie électrique renouvelable n'est exploitée à grande échelle dans la commune. C'est donc seulement 14,37 % de l'électricité consommée à Chaumont-Gistoux qui est produite à partir de SER.

L'énergie renouvelable produite sur le territoire de la commune provient principalement de panneaux photovoltaïques installés en toiture des privés raccordé au réseau de distribution.

Il n'y a aucune éolienne sur le territoire de la commune de Chaumont-Gistoux.

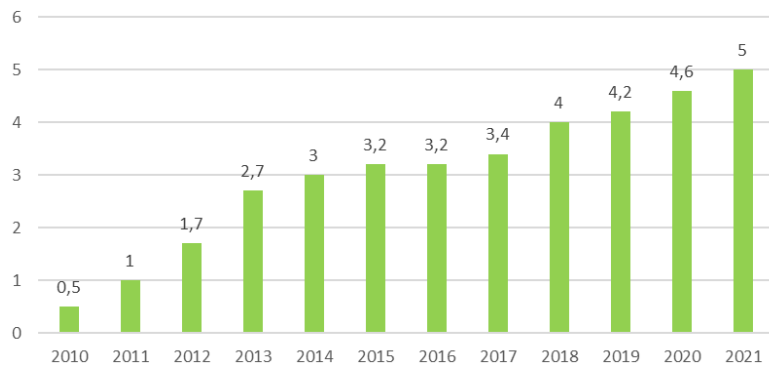
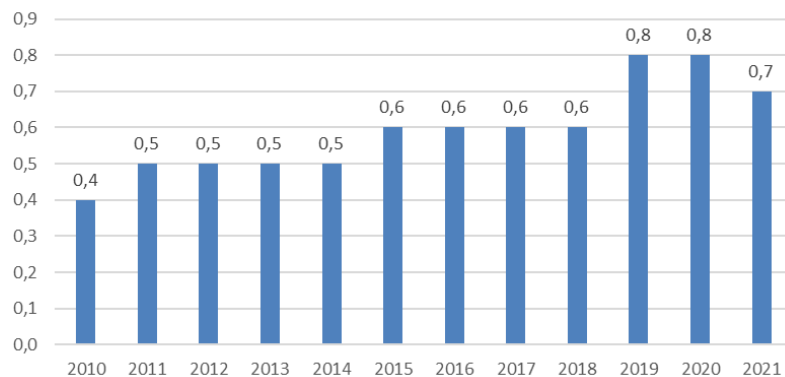
Evolution de la production d'électricité (GWh) à partir des SER
à Chaumont-Gistoux

Figure 121. Evolution de la production d'électricité à partir de SER (éolien, hydraulique, photovoltaïque) dans la commune de Chaumont-Gistoux entre 2010 et 2021 – Source : IWEPS/SPW

Sur les mêmes principes, la production de chaleur à partir de SER est également très limitée depuis les années 2010 (0,4 GWh) à 2021 (0,7 GWh). **La production de chaleur pour la commune de Chaumont-Gistoux est essentiellement due au solaire thermique, à la biomasse entreprises, à la géothermie et des pompes à chaleur via des compteurs communicants.**

Evolution de la production de chaleur (GWh) à partir des SER
à Chaumont-Gistoux

GESTION ÉNERGÉTIQUE DE LA COMMUNE

Dans ce cadre, plusieurs initiatives et programmes ont été mis en place pour aider les communes à s'engager activement dans la transition énergétique et climatique. Parmi eux, la Convention des Maires, la POLLEC (Politique Locale Énergie et Climat) et le PAEDC (Plan d'Action pour une Énergie Durable et le Climat) jouent un rôle clé.

La commune de Chaumont-Gistoux a signé la **Convention des Maires pour le Climat et l'Énergie en 2019** et s'est donc engagée à respecter et même à dépasser les objectifs climatiques européens :

- Réduction des émissions de CO₂ de 55% par rapport à 2006 ;
- Adaptation aux changements climatiques ;
- Réduction de la précarité énergétique ;
- Elaboration du PAEDC (Plan d'action pour une énergie durable et le climat).

Cette initiative internationale encourage les communes à s'engager dans une dynamique de transition énergétique, en promouvant des politiques locales basées sur les énergies renouvelables, l'efficacité énergétique, la mobilité durable et la résilience climatique.

En Belgique, le programme POLLEC (**Politique Locale Énergie et Climat**) a été mis en place pour accompagner les communes dans cette démarche. Initié par la Région wallonne en collaboration avec l'Union des Villes et Communes de Wallonie, la POLLEC soutient les autorités locales dans l'élaboration et la mise en œuvre de leurs actions en faveur du climat. Elle aide les communes à définir une stratégie locale et à prendre des mesures concrètes pour réduire leur impact énergétique et environnemental.

Les communes participantes au POLLEC bénéficient d'un accompagnement technique, de financements et d'outils pour développer et mettre en place des projets visant à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, promouvoir les énergies renouvelables, optimiser la gestion des déchets, et renforcer la mobilité douce.

Le PAEDC (Plan d'Action pour une Énergie Durable et le Climat) est le principal outil dont dispose une commune signataire de la Convention des Maires pour atteindre ses objectifs climatiques. Ce document, conçu en collaboration avec les parties prenantes locales, détaille les mesures et les projets concrets que la commune prévoit de mettre en place pour réduire ses émissions de CO₂ et s'adapter aux impacts du changement climatique.

Le PAEDC couvre un large éventail de secteurs, tels que l'énergie, le bâtiment, la mobilité, l'environnement, la gestion des déchets et l'agriculture. Les actions proposées visent à améliorer l'efficacité énergétique des infrastructures communales, à promouvoir les énergies renouvelables, à sensibiliser les citoyens aux bonnes pratiques en matière d'énergie, et à renforcer la résilience face aux risques climatiques (inondations, vagues de chaleur, etc.).

Chaque PAEDC est adapté aux spécificités locales et intègre des objectifs mesurables, permettant à la commune de suivre ses progrès et d'ajuster ses actions si nécessaire. Celui de la commune de Chaumont-Gistoux comprend 34 actions

Grâce à ces outils que sont la Convention des Maires, le POLLEC et le PAEDC, les communes ont un cadre solide pour contribuer activement à la transition énergétique et climatique. En s'engageant dans ces initiatives, notre commune participe à la construction d'un avenir durable, tant pour ses habitants que pour la planète. Le Comité de pilotage du PAEDC rassemble services communaux, citoyens, politiques, associations, acteurs économiques et socio-culturels participant à l'élaboration et la mise en œuvre du Plan d'Action Énergie Durable et Climat (PAEDC). Le PAEDC est une feuille de route pour réduire les émissions de CO₂ du territoire de 55 % d'ici 2030 (vs. 2006), pour s'adapter au changement climatique et pour réduire la précarité énergétique. Le Comité de pilotage du PAEDC alimente les Collège et Conseil communaux en analyses et propositions en vue de leur prise de décision.

PLAN D'ACTION POUR L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE (PAEE)

Pour la commune de Chaumont-Gistoux, les statistiques du PAEE montrent que la majorité des actions vers l'efficacité énergétique concernant les mesures d'économie sont principalement dans l'isolation, ensuite dans une moindre mesure l'introduction d'un écorégime, qui récompense les pratiques agricoles durables au niveau de la PAC en 2021. Ensuite, dans des proportions beaucoup plus faibles, des actions ont été menées pour l'amélioration de l'installation des chaudières (et depuis le 1^{er} mars 2025 l'interdiction de l'installation de chaudières fossiles) et l'amélioration des performances énergétique des châssis et vitrages.

2019	(MWh)	%
ISOLATION	4.958	50,9
CHAUDIÈRE	291	3,0
VITRAGE	676	6,9
PAC	3.415	35,1
RÉGULATION	260	2,7
AUTRES	139	1,4
TOTAL	9.739	100,0

Figure 122 : Mesures d'économie d'énergie dans la commune de Chaumont-Gistoux selon le PAEE – Source : WalStat, 2021

Actions réalisées pour améliorer l'efficacité énergétique en 2021 à Chaumont-Gistoux

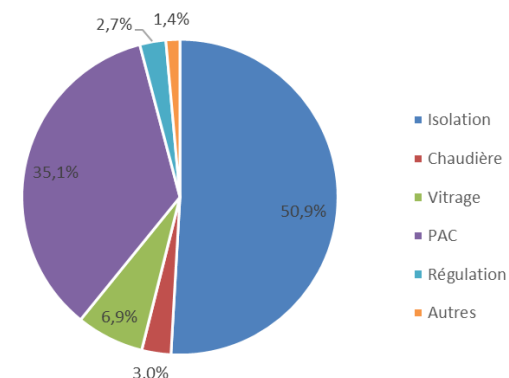
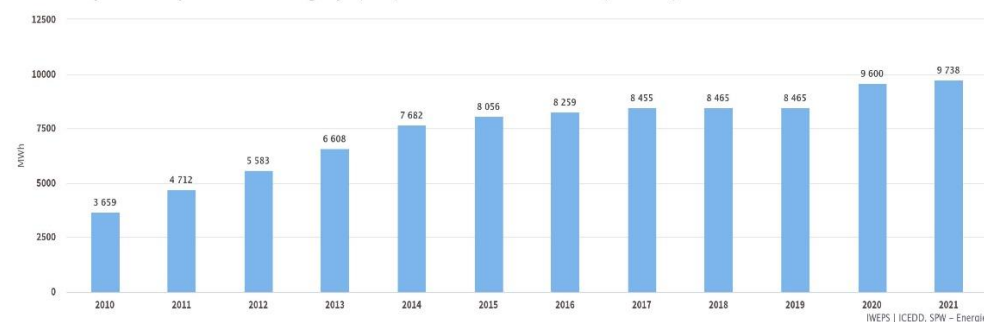


Figure 123 : Proportions des actions réalisées pour améliorer l'efficacité énergétique en 2021 à Chaumont-Gistoux (Source : WalStat, 2021)

Évolution du plan d'Action pour l'Efficacité Énergétique (PAEE) de l'entité CHAUMONT-GISTOUX (Commune)



IV.11.4 À PARTIR DES CONSTATS ÉTABLIS, QUELS SONT LES BESOINS IDENTIFIÉS ET LES OPPORTUNITÉS À VALORISER ?

CONSTATS

- **La commune de Chaumont-Gistoux a signé la Convention des Maires pour le Climat et l'Énergie en 2019 et s'est donc engagée à respecter et même à dépasser les objectifs climatiques européens :**
 - Réduction des émissions de CO₂ de 55% par rapport à 2006 ;
 - Adaptation aux changements climatiques ;
 - Réduction de la précarité énergétique ;
 - Elaboration du PAEDC (Plan d'action pour une énergie durable et le climat).
- **En ce qui concerne le volet énergétique, la commune de Chaumont-Gistoux a vu sa consommation énergétique finale totale diminuer d'environ 16,23 % au cours des 10 dernières années (entre 2010 et 2021).** Les secteurs du transport (58,1%) et du logement (32,3%) sont les plus gros consommateurs à Chaumont-Gistoux, suivis par les secteurs du tertiaire (6,0%), de l'industrie (2,8 %) et de l'agriculture (0,8%).
- **Rapportée à la population, la consommation énergétique finale totale de Chaumont-Gistoux (25,21 MWh/hab) est assez similaire à la consommation provinciale (23,87 MWh/hab).**
- **La production d'électricité à partir de sources renouvelables est de seulement 14,37% de l'électricité totale consommée de la commune, et inférieure à la moyenne provinciale et régionale.** Il n'y a actuellement aucune éolienne présente sur le territoire communal.
- **Analyse de la consommation (2021)**
 - **La consommation énergétique totale** de la commune de Chaumont-Gistoux est de **293,2 GWh**.
 - La part de cette consommation liée aux **besoins thermiques (en chaleur et en froid) est estimée à environ 100 GWh²⁰**.
 - **La production de chaleur à partir d'énergies renouvelables s'élève à 0,7 GWh.**
- **Analyse des critères pertinents pour le développement de réseau de chaleur**

- La commune de Chaumont-Gistoux présente quelques zones où la demande en chaleur est rassemblée et où la densité de chaleur est plus élevée, notamment dans le centre de Gistoux.
- Le bâti de la commune est principalement résidentiel. Le centre regroupe toutefois des bâtiments d'affectations diverses.

• Potentiel d'énergie thermique renouvelable

- Les sources d'énergie renouvelable principalement disponibles sur le territoire de la commune sont l'aérothermie, la géothermie (ouverte et fermée) et les panneaux solaires thermiques.
- Le potentiel technique brut de ces sources est le suivant :
 - **Géothermie fermée : 4277 GWh ;**
 - **Géothermie ouverte : 297,4 GWh ;**
 - **Solaire thermique : 712,9 GWh.**

ENJEUX

- **Atteindre les objectifs climatiques** malgré une forte dépendance au transport routier et au résidentiel.
- **Accroître la production renouvelable**, aujourd'hui nettement insuffisante, pour tendre vers l'autonomie énergétique.
- **Réduire la vulnérabilité du territoire** face aux aléas climatiques (chaleur, eaux pluviales, sécheresse).
- **Limiter la précarité énergétique**, dans un territoire où le logement représente un tiers de la consommation.
- **Optimiser le potentiel thermique** alors que la production actuelle est marginale.
- **Adapter les infrastructures** à la faible densité du bâti, qui limite les possibilités de réseaux de chaleur.

BESOINS

Réduire la consommation liée au transport

- Le transport représente **58 %** de la consommation totale → besoin de mobilité alternative, réorganisation des flux, infrastructures douces.

Rénover massivement le bâti résidentiel

²⁰ Valeur obtenue en prenant la moyenne des 2 jeux de données présenté dans la section 2.1

- Le logement = **32 %** de la consommation → isolation, chauffage performant, accompagnement des ménages vulnérables.

Lutter contre la précarité énergétique

- Mise en place d'aides, accompagnement social et technique, dispositifs de financement.

Augmenter la production locale d'énergie renouvelable

- Le taux actuel (14,37 %) est insuffisant → besoin d'augmenter solaire, géothermie.

Planifier une stratégie d'adaptation au changement climatique

- Gestion des eaux, îlots de chaleur, biodiversité, résilience des infrastructures.

Structurer les zones prioritaires pour le chauffage

- Besoin d'identifier précisément où un réseau de chaleur est réellement viable (densité, mix fonctionnel).

- **Planification de la transition mobilité** : mobilité douce, covoiturage, bornes électriques, réorganisation des flux.
- **Création de micro-réseaux ou réseaux de chaleur de petite échelle**, en fonction de la densité et du profil des consommateurs.
- **Augmentation progressive du taux de couverture renouvelable**, avec un objectif réaliste d'alignement sur les niveaux provinciaux.
- **Renforcement de la résilience climatique** via des actions combinées : végétalisation, désimperméabilisations, gestion intégrée des eaux, continuités écologiques.
- **Co-construction avec les habitants et acteurs locaux**, pour garantir l'adhésion au PAEDC et aux projets structurants.

OPPORTUNITES

Très fort potentiel géothermique

- Géothermie fermée : **4 277 GWh** → opportunité majeure pour le tertiaire, les équipements publics et éventuellement des micro-réseaux.

Potentiel solaire thermique élevé

- 712,9 GWh possibles → opportunité pour bâtiments publics, lotissements, piscines, écoles.

Possibilités locales de réseaux de chaleur

- Notamment dans le **centre de Gistoux**, où la densité thermique est plus favorable.

Bâtiments publics comme leviers

- Ils peuvent servir de "têtes de pont" pour lancer des projets énergétiques collectifs.

Possibilité d'intégrer des micro-installations

- En particulier solaire + géothermie dans un bâti résidentiel dispersé.

Approche participative facilitée

- Commune dynamique, habitants mobilisables → opportunité pour des projets citoyens d'énergie renouvelable.

PERSPECTIVES

- **Structuration de projets de production locale** : développement du solaire thermique et PV, géothermie pour bâtiments publics, exploration d'un cluster énergétique dans le centre.

V. SYNTHÈSE

V.1.1 SYNTHESE DU CONSTAT

L'analyse contextuelle met en évidence que Chaumont-Gistoux est une commune caractérisée par une **grande diversité paysagère, environnementale et morphologique**, avec des villages aux profils contrastés. Le territoire présente des **contraintes naturelles importantes**, notamment des risques d'inondation dans les vallées du Train et du Pisselet, des axes de ruissellement marqués, ainsi que plusieurs zones à enjeux liés aux captages d'eau potable et aux sols pollués, principalement à Gistoux, Vieusart et Chaumont. Ces contraintes constituent à la fois des **risques à maîtriser** et des **opportunités de valorisation écologique**, notamment via la préservation de zones humides et la réhabilitation de sites pollués en espaces naturels.

La commune bénéficie d'une **trame écologique riche**, avec de nombreux périmètres Natura 2000, SGIB et corridors écologiques, particulièrement présents à Bonlez, Chaumont et Gistoux. Cette structure naturelle impose de **limiter la fragmentation du territoire** et d'intégrer systématiquement la trame verte dans les projets futurs. D'un point de vue paysager, plusieurs villages présentent des **points de vue remarquables et un patrimoine bâti d'intérêt**, renforçant l'identité locale mais nécessitant une vigilance accrue en matière d'intégration urbanistique et de gestion des vues.

Sur le plan social, Chaumont-Gistoux se distingue par un **profil socio-économique très favorable** : revenus élevés, niveau d'instruction important, emploi stable, faible précarité. Toutefois, la commune reste **dépendante des pôles voisins** (Ottignies-LLN, Wavre) pour une part significative de l'emploi et des services spécialisés. L'offre locale en équipements de proximité est globalement satisfaisante mais montre des **lacunes pour la petite enfance, les seniors et certains équipements culturels et sportifs**. Le tissu associatif est dynamique mais demande davantage de soutien.

En matière d'habitat, la commune présente une **morphologie semi-rurale fragile**, issue d'un développement linéaire historique complété par des lotissements pavillonnaires depuis les années 1970. Le potentiel foncier théorique est élevé mais **une urbanisation massive serait incompatible** avec la préservation du cadre semi-rural. La priorité doit donc aller à une **densification maîtrisée** dans les noyaux existants, accompagnée d'outils de planification clairs et d'une stratégie foncière active, favorisant la création d'espaces publics conviviaux.

La mobilité constitue un enjeu majeur : la **N243**, axe structurant traversant plusieurs villages, présente des traversées peu sécurisées. Les voiries locales sont étroites, manquent de trottoirs continus et ne favorisent pas les modes doux. Certains villages sont bien desservis par les TEC, mais d'autres restent **isolés ou faiblement connectés**. Les besoins principaux concernent les cheminements piétons, la sécurisation des traversées et l'amélioration de la cohérence entre urbanisation et mobilité.

Les infrastructures techniques affichent un **retard important en assainissement**, avec un réseau incomplet et une capacité d'épuration limitée. Le territoire est également traversé par des infrastructures sensibles (pipeline d'éthylène, projet de ligne haute tension Elia), impliquant de fortes exigences de sécurité. Enfin, la commune est engagée dans les objectifs climatiques européens, mais sa **production d'énergie renouvelable reste très faible**, tandis que transport et logement représentent plus de 90 % de la consommation. Des efforts doivent être entrepris pour **accroître les ENR, rénover le bâti et renforcer la mobilité durable**.

Globalement, la synthèse révèle que Chaumont-Gistoux dispose d'un **territoire attractif et identitaire**, doté de nombreux atouts paysagers et naturels, mais confronté à des défis importants : **gestion des risques, qualité des espaces publics, mobilité sécurisée, cohérence urbanistique, transition énergétique, et planification foncière stratégique**. L'ensemble appelle une vision intégrée permettant de concilier développement maîtrisé, préservation des ressources et amélioration du cadre de vie.

V.2 TABLEAU RÉCAPITULATIF — ENJEUX ET BESOINS (PAR THÉMATIQUE)

Ce tableau constitue une synthèse transversale des principaux enjeux et besoins identifiés pour la commune.

Il reprend de manière condensée les éléments importants issus de l'analyse contextuelle.

Pour une compréhension complète et nuancée de chaque thématique, il convient de se référer au chapitre détaillé correspondant, où les constats, analyses et justifications sont présentés de manière approfondie.

	THEMATIQUE	ENJEUX	BESOINS
CADRE NATUREL	RISQUES NATURELS, EAU & SOLS	<ul style="list-style-type: none"> • Prévenir les inondations, ruissellement, éboulements dans les secteurs sensibles (vallées du Train & Pisselet, axes de ruissellement, versants boisés). • Protéger les ressources en eau (captages) et sécuriser les zones de prévention. • Assurer la sécurité sanitaire des sols et planifier la dépollution (Gistoux, Vieusart, Chaumont). 	<ul style="list-style-type: none"> • Cartographie fine des aléas + études techniques (hydraulique, géotechnique, pollution des sols). • Plans de gestion intégrée des eaux pluviales + protection des captages. • Dépollution des sites.
	BIODIVERSITÉ & TRAMES ÉCOLOGIQUES	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver les continuités écologiques (Natura 2000, SGIB, corridors) et limiter la fragmentation des habitats. • Maintenir la qualité paysagère et la biodiversité (focus Bonlez, Chaumont, Gistoux). 	<ul style="list-style-type: none"> • Renforcer la végétation en zones artificialisées (principe 3/30/300). • Créer des micro-corridors et intégrer la trame verte dans tout projet. • Restaurer la qualité de l'eau (Pisselet) et valoriser d'anciennes sablières en espaces naturels de proximité.
	PAYSAGES, VUES & PATRIMOINE	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver points/lignes de vue remarquables, éviter les ruptures visuelles. • Valoriser repères paysagers & patrimoine (églises, chapelles, châteaux, monuments classés) avec une bonne intégration. 	<ul style="list-style-type: none"> • Règles d'intégration paysagère (gabarits, gestion des vues/alignements). • Parcours de découverte patrimoniale, plantations, aménagements doux.
CADRE HABITE	HABITAT, FONCIER & MORPHOLOGIE	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver l'identité semi-rurale face à la pression résidentielle et à l'étalement urbain. • Assurer la cohérence morphologique (ancien ↔ extensions), privilégier la densification raisonnée des noyaux. • Maîtriser la consommation foncière (densités SDT, objectif ZAN). 	<ul style="list-style-type: none"> • Développer des logements adaptés (petits logements, intergénérationnel). • Outils de planification (SDC, GCU) pour encadrer densités/typologies. • Stratégie foncière pour cibler les zones prioritaires et éviter les extensions non souhaitées.
	ESPACES PUBLICS & CENTRALITÉS	<ul style="list-style-type: none"> • Créer/requalifier des espaces publics conviviaux (déficit structurel). • Rééquilibrer les fonctions (moins de stationnement, plus d'usages sociaux) et garantir l'accessibilité universelle. 	<ul style="list-style-type: none"> • Identifier des lieux stratégiques (places/centralités). • Verdir et désimperméabiliser ; mobilier et usages multifonctionnels. • Mettre en place un plan communal des espaces publics.

	THEMATIQUE	ENJEUX	BESOINS
	SERVICES & ÉQUIPEMENTS PUBLICS	<ul style="list-style-type: none"> • Adapter l'offre à l'évolution démographique (petite enfance, seniors). • Soutenir le tissu associatif (culture/sport) et maîtriser les investissements. 	<ul style="list-style-type: none"> • Augmenter capacités pour petite enfance (crèches) et seniors (MRS/extension). • Soutien financier & logistique aux associations. • Renforcer la coordination intercommunale pour services spécialisés.
ACTIVITES	COMMERCE	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver l'offre de proximité en centralité de Chaumont-Gistoux, maintenir une vacance faible. • Attirer de nouveaux commerçants (p. ex. « Les Coquelicots ») et limiter les pôles concurrents ; diversifier l'offre. 	<ul style="list-style-type: none"> • Occuper les cellules vacantes/disponibles (Par ex. « Les Coquelicots »). • Diversifier l'offre (alimentation de proximité, boucherie/fromagerie, librairie/papeterie, glacier/maison de thé). • Valoriser les cellules stratégiques (poste, épicerie fine) et maîtriser l'étalement commercial.
RESEAUX DEPLACEMENTS ET INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT DES FLUIDES ET DE L'ÉNERGIE	MOBILITÉ & TRANSPORT	<ul style="list-style-type: none"> • Sécuriser la N243 et les carrefours ; améliorer la continuité piétonne (écoles, TEC, commerces). • Réduire le transit sur voiries locales ; favoriser marche/vélo/TEC ; améliorer l'accessibilité PMR. • Assurer la cohérence mobilité/urbanisation pour éviter l'étalement. 	<ul style="list-style-type: none"> • Trottoirs continus (≥ 1,50 m), effets de porte, éclairage, revêtements stables. • Connexions piétonnes vers écoles/TEC/commerces ; schéma piéton & cyclable inter-villages ; requalification de la N243. • Structurer les voiries locales (gabarits, sens, ralentisseurs, jalonnement) ; améliorer la fréquence TEC en zones isolées.
	INFRASTRUCTURES TECHNIQUES	<ul style="list-style-type: none"> • Compléter l'assainissement (collecteurs/égouttage) et sécuriser les régimes autonomes pour réduire les pollutions. • Anticiper l'impact de la ligne Elia ; garantir la sécurité autour du pipeline d'éthylène ; renforcer la résilience énergétique. 	<ul style="list-style-type: none"> • Investissements dans égouttage/collecteurs + contrôle des systèmes autonomes. • Planification des réseaux énergétiques (projet Elia, transition).
	ÉNERGIE & CLIMAT	<ul style="list-style-type: none"> • Atteindre les objectifs climatiques (Convention des Maires) malgré une consommation dominée par transport (~58 %) et logement (~32 %), et une production ENR faible (~14,37 %). • Accroître la production locale d'ENR ; réduire la précarité énergétique ; adapter le territoire aux aléas ; optimiser le potentiel thermique (zones denses, ex. centre de Gistoux). 	<ul style="list-style-type: none"> • Réduire la consommation liée au transport ; rénovation massive du bâti résidentiel ; lutte contre la précarité énergétique. • Augmenter la production locale d'ENR (solaire, géothermie) ; identifier zones prioritaires de chaleur et déployer micro- ou réseaux de chaleur où pertinent. • Déployer une stratégie d'adaptation (îlots de chaleur, gestion des eaux, biodiversité, résilience des infrastructures).

V.3 TABLEAU RÉCAPITULATIF RESERVES FONCIERES (HABITAT/HABITAT A CARACTÈRE RURAL ET ZACC)

Commune : Chaumont-Gistoux		
Contrainte / Potentialité	Superficie (ha)	Parcelles
Réserve foncière totale	257,90 ha	490 parcelles
CONTRAINTES ÉLEVÉES		
Aléas d'inondations élevés	0,08 ha	5 parcelles
Natura 2000	0,01 ha	1 parcelle
Réserve naturelle domaniale	0,01 ha	1 parcelle
CONTRAINTES À L'URBANISATION		
Aléas d'inondations - Débordement très faible	13,42 ha	88 parcelles
Aléas d'inondations - Débordement faible	3,87 ha	37 parcelles
Aléas d'inondations - Débordement moyen	0,18 ha	3 parcelles
Éboulements - Fortes pentes : risque faible	7,47 ha	40 parcelles
Contraintes physiques - Bord de cours d'eau (6 m)	2,59 ha	45 parcelles
Contraintes physiques - Axes de ruissellement très faibles	0,23 ha	10 parcelles
Contraintes physiques - Axes de ruissellement faibles	0,46 ha	11 parcelles
Contraintes physiques - Axes de ruissellement moyens	1,11 ha	21 parcelles
Contraintes physiques - Axes de ruissellement forts	0,84 ha	14 parcelles
Contraintes écologiques - Natura 2000 (buffer 100 m)	16,62 ha	68 parcelles
Contraintes écologiques - SGIB	0,07 ha	2 parcelles
État des sols - Pêche	0,30 ha	3 parcelles
État des sols - Lavande	1,21 ha	1 parcelle
Contraintes légales - Captages : Zone de prévention arrêtée éloignée	2,53 ha	11 parcelles
Contraintes légales - Captages : Zone de prévention arrêtée rapprochée	0,03 ha	1 parcelle
Contraintes légales - Captages : Zone de prévention forfaitaire éloignée	2,60 ha	3 parcelles

Contraintes légales - Captages : Zone de prévention forfaitaire rapprochée	0,14 ha	2 parcelles
Contraintes légales - Captages: Points de captages (buffer 25 m)	0,13 ha	6 parcelles
Contraintes paysagères - Périmètre d'Intérêt Paysager (ADESA)	2,41 ha	12 parcelles
Contraintes paysagères - AHREM - Arbres remarquables	0,08 ha	3 parcelles
Contraintes paysagères - AHREM - Haies remarquables	0,20 ha	3 parcelles
Nuisances sonores - Bruit ferroviaire moyen	17,90 ha	63 parcelles
Nuisances sonores - Bruit routier faible	43,27 ha	108 parcelles
Nuisances sonores - Bruit routier moyen	17,90 ha	63 parcelles
Nuisances sonores - Bruit routier élevé	1,37 ha	27 parcelles
Patrimoine - Sites archéologiques	22,97 ha	93 parcelles
Patrimoine - Périmètre d'Intérêt Culturel (Plan de secteur)	0,25 ha	1 parcelle
SITUATION DE DROIT		
Centralités du SDT	51 parcelles	
SOL	1,21 ha	1 parcelle
Permis d'urbanisation	34,66 ha	163 parcelles
RGBSR	27,86 ha	59 parcelles
SAR de fait	0,01 ha	1 parcelle
Administration des Entités fédérées	0,07 ha	1 parcelle
Administration des Pouvoirs locaux	3,35 ha	13 parcelles
Autres organismes privés sous tutelle publique	0,15 ha	2 parcelles
Organismes paracommunaux et paraprovinciaux	6,87 ha	24 parcelles
Organismes parastataux, pararégionaux et paracommunautaires	12,91 ha	1 parcelle
Organismes privés à finalité immobilière sociale	0,30 ha	4 parcelles

ÉQUIPEMENT DES PARCELLES	
Assainissement - Collectif	486 parcelles
Assainissement - Autonome	4 parcelles
Égouttage - À réaliser	165 parcelles
Égouttage - En cours de réalisation	16 parcelles
Raccordement au réseau viaire	465 parcelles
VILLE À 10 MINUTES	
Commerces	174 parcelles
Services scolaires	159 parcelles
Santé	154 parcelles
Transports en commun	300 parcelles
Parcs	319 parcelles

AGORA