

PROVINCE
de
HAINAUT

ARRONDISSEMENT
de
THUIN

VILLE
de
THUIN

Numéro postal 6530

Délibération n° 36

Service : Service
Aménagement du
Territoire

OBJET : Permis
d'urbanisation à Thuin
Waibes - Création de 34
lots urbanisables (dont 33
pour la construction
d'habitations et 1 pour la
construction de 4 petits
immeubles de 2
appartements) - Refus
d'ouverture de voirie.

Du registre aux délibérations du Conseil Communal de cette ville, a été extrait ce qui suit :

SEANCE DU 27 NOVEMBRE 2025

Présents : Mme K. COSYNS, Bourgmestre f.f.
Mme N. ROULET, Présidente de CPAS
M. P. LANNOO, Mme V. THOMAS, M. G. TULPINCK, Mme M.-C. PIREAU,
Echevins
M. S. NOEL, Président
MM. Y. CAFFONETTE, V. CRAMPONT, P. NAVEZ, V. DEMARS, F. PACIFICI, E.
FOURMEAU, Mmes E. MOREAU, N. BLANCHART, MM. J.-G. HONOREZ, J. USE,
Mme E. VRAIE, M. J. DAGNELIE, ~~Mme C. DHAENE~~, MM. V. KEUWEZ et J.
MALAISE, Mme C. LIVEMONT, Conseillers
Mme I. LAUWENS, Directrice générale

LE CONSEIL COMMUNAL, réuni en séance publique,

Vu le Code du Développement Territorial (CoDT) ;
Vu le livre Ier du Code de l'environnement ;
Vu l'article 1123-23 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation ;
Vu le décret du 6 février 2023 relatif à la voirie communale ;
Vu le plan de secteur Charleroi adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979 ;
Attendu que la société EL IMMO, représentée par Mme Naveau Florence, dont les bureaux sont situés Chaussée de Beaumont, 454 à 7022 Harmignies, sollicite un permis d'urbanisation en vue de viabiliser les parcelles cadastrées sur Thuin sis Rue Jean Doye et Gilles Lefebvre, cadastrée Section A n° 281e, 244e, 242, 244c, 214a, 244d, 239, en 34 lots urbanisables dont 33 pour la construction d'habitations et 1 pour la construction de 2 petits immeubles de 6 appartements ainsi que la création de voiries communales et la pose dégoûts;
Attendu que ce projet implique l'ouverture de voiries communales, ainsi que la création d'espaces publics, et se développe sur une superficie de 2,4 Ha, située en zone d'habitat au Plan de Secteur;
Considérant que la demande complète fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 29.06.2023;
Considérant que l'article D.64, du Code de l'Environnement dispose que le Gouvernement arrête la liste des projets qui, en raison de leur nature, de leur dimension ou de leur localisation, sont soumis à étude d'incidences sur l'environnement; que la rubrique 70.11.02 de l'annexe 1 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations classées vise les projets de constructions groupées visées à l'article D.IV.1, §1er, alinéa 2, du CoDT comprenant une superficie de 2 ha et plus ;
Considérant qu'en l'espèce, la demande de permis d'urbanisation porte sur un terrain d'une superficie de 2,4 ha ; que par conséquent, le projet est soumis à étude d'incidences sur l'environnement ;
Considérant que le projet a fait l'objet d'une étude d'incidences sur l'environnement réalisée par le bureau d'étude ABV DEVELOPMENT; que cette étude est jointe à la demande de permis d'urbanisme de constructions groupées; qu'elle identifie, décrit et évalue les effets directs et indirects, à court, à moyen et à long termes, de l'implantation et de la mise en œuvre du projet;
Considérant qu'une réunion d'information du public a été organisée le 28 avril 2022 conformément aux articles D.29-5 §1er et D.29-6 du Code de l'environnement ; que le PV de cette réunion est joint au présent dossier;
Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Sambre qui reprend celui-ci en zone d'épuration collectif, que l'ensemble des eaux usées peut être rejeté vers l'égout public mais que certains égouts seront à poser lors du projet;
Vu la circulaire ministérielle du 14.11.2008 relative à la protection des arbres et haies remarquables, à la plantation d'essences régionales en zone rurale et aux plantations au sein d'un dispositif d'isolement ;
Vu la circulaire du 09.01.2003 relative à la délivrance de permis dans les zones exposées à des inondations et à la lutte contre l'imperméabilisation des espaces ;
Considérant l'article 72 §4 du Règlement communal de police imposant pour toute nouvelle construction le placement d'une citerne à eau de pluie de 5.000 litres minimum;
Vu l'article R.277 du Code de l'Eau :
§4. Sans préjudice d'autres législations applicables, les eaux pluviales sont évacuées:
1° prioritairement dans le sol par infiltration
2° en cas d'impossibilité technique ou de disponibilité insuffisante du terrain, dans une voie artificielle d'écoulement ou dans une eau de surface ordinaire
3° en cas d'impossibilité d'évacuation selon les points 1° et 2°, en égout
Considérant que le bien est soumis à l'application du plan de secteur de THUIN-CHIMAY adopté par Arrêté Royal du 10/09/1979, en zone d'habitat et qui n'a pas cessé de produire ses effets;
Vu son avis du 10/12/2024 :

Considérant que la demande est soumise conformément à l'article R.IV.40 à une enquête publique pour les motifs suivants : ouverture de voirie;

Considérant que l'enquête publique a eu lieu du 16.08.2023 au 18.09.2023, conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code; que 6 réclamations ont été introduites; qu'il en résulte que la demande a rencontré des observations ou oppositions et que les remarques portent sur les thèmes suivants :

- Trop forte densité du projet;
- Immeuble à appartement qui n'ont pas lieu d'être dans ce quartier champêtre;
- Perte de la vue vers la campagne;
- Nuisances sonores (+ 150 personnes dans le lotissement);
- Circulation fortement augmentée;
- Impact sur la qualité de l'air;
- Pollution lumineuse;
- Demande d'installation d'une clôture doublée d'une haie d'au minimum 1.60m tout le long des parcelles 12 à 18 afin de créer une séparation nette ;
- Élargissement des voiries nécessaire;
- Suppression de la maison sur la parcelle N°12 pour préserver une percée visuelle dans le projet;
- Pourquoi ne pas favoriser les toitures plates végétalisées pour minimiser la hauteur?
- Encore une fois un espace vert est transformé en espace urbanisé;
- Diminuer les constructions de 10% et augmenter ainsi la taille des parcelles;
- Est-il prévu de refaire les voiries et trottoirs de la Rue Jean Doye et Gilles Lefebvre?

Considérant que les services ou commissions visés ci-après ont été consultés :

- **Pôle environnement** : avis non reçu;

- **HIT** : avis favorable conditionnel en date du 25/10/2023 libellé comme suit:

Afin de restreindre les risques significatifs de débordement sur le réseau hydrographique, et compenser l'imperméabilisation du site, nous suggérons au demandeur de mettre en œuvre toute technique visant à réutiliser, infiltrer ou réguler les eaux pluviales.

Le débit de fuite maximum admissible pour le rejet des eaux pluviales vers les cours d'eau ou les réseaux situés à l'aval du projet doit être limité à maximum 5 litres/seconde/ha pour une période de retour de 25 ans. Ce tamponnement peut être réalisé, selon la topographie et la nature du sol, par des techniques qui privilégient l'infiltration (noues engazonnées, fossés d'infiltration, puits ou tranchées d'infiltration, etc) ou, à défaut, par des citernes avec trop-plein décalé, un surdimensionnement des conduites, des bassins de stockage...

Afin de compenser l'imperméabilisation du site, il est demandé de privilégier les revêtements perméables pour les allées, cours, terrasses, parking...

- **CeM** : avis favorable conditionnel libellé comme suit:

Si le choix d'implantation d'un nouveau lotissement (maisons et appartements) Rue Jean Doye à Thuin correspond à l'objectif rencontré par la Wallonie de densifier les lieux centralisés des villages et quartiers comme celui des Waibes, ce projet d'urbanisation risque à terme de créer des problèmes de mobilité et de sécurité routière. La création de 45 logements engendra de nouveaux mouvements de circulation sur les voiries adjacentes (Rue Jean Doye, Gilles Lefebvre qui sont des voiries communales) et notamment sur la RN59 (Route d'Anderlues). Différents projets d'urbanisation ont déjà vu le jour (lotissement Rue de Bethléem) et sont en cours de traitement (au Laid Pas). Une étude d'incidence a été réalisée afin de connaître le trafic supplémentaire que ce projet générera sur les voiries déjà existantes.

Deux accès sont prévus dans le projet, un accès par la Rue Jean Doye et un autre accès par la Rue Gilles Lefebvre. Ces voiries sont étroites avec des accotements de plein pied non stabilisés et ne permettent dès lors les croisements en toute sécurité de véhicules. La création de by pass pour ces voiries permettrait le croisement plus aisé des véhicules (charroi léger et charroi lourds). En outre, il est nécessaire d'intégrer la mobilité active pour l'accessibilité au lotissement. La connexion vers la RN59 doit être possible et sécurisée pour le quartier (création de trottoirs adaptés au PMR, traversées piétonnes, bandes cyclables suggérées, liaisons vers les arrêts de bus les plus proches...). Néanmoins, si un accès existe déjà (sentier) pour les modes actifs afin de rejoindre le lotissement, un aménagement plus light en termes de mobilité douce est alors envisageable. Le traitement du carrefour de la RN59 avec le Rue Jean Doye devra être pris en considération (élargissement de celui-ci et visibilité). Il faut également intégrer les déplacements de ce lotissement vers l'école des Waibes pour les modes actifs.

Une réfection complète et intégrée pour les modes actifs doit être intégrée au projet de lotissement.

Un sentier menant au lotissement est accessible pour les modes actifs (depuis la RN59). En outre, les accès au lotissement doivent être aménagés avec soin et sécurisés (sécurité routière - visibilité, pris en compte des modes actifs...).

La connexion du quartier des Waibes à la RN59 doit tenir compte du trafic toujours plus important sur cet axe vers Thuin centre. Une piste cyclable est présente sur la RN59 qui dessert la gare de Thuin.

Plusieurs lignes de bus desservent Thuin (plusieurs arrêts Route d'Anderlues).

En ce qui concerne le lotissement en tant que tel, la voirie est partagée (vitesse 20 km/heure,

priorité aux modes actifs, stationnement délimité). Il est nécessaire de prévoir au minimum 2 places de stationnement par habitation (maison et appartement) ainsi que plusieurs poches de stationnement public (minimum 35) dans le lotissement pour y accueillir les véhicules des visiteurs. Il est également prévu dans le projet que des activités « libérales » pourront y être implantées (bureaux). Dans ce cadre, il faut prévoir du stationnement en suffisance afin d'éviter le stationnement illicite et sauvage sur les voiries annexes dont la configuration actuelle ne permet pas le stationnement le long de la voirie (largeur insuffisante).

Des emplacements de stationnement couverts pour vélos ou des locaux vélos sont prévus dans le projet (2 emplacements vélos par habitation). Des bornes de rechargement pour vélos électriques sont également à prévoir si possible (+ kit de réparation vélo).

En ce qui concerne la mobilité électrique, des bornes de rechargement pour véhicules électriques pourraient être prévues pour les poches de stationnement afin de permettre aux riverains et visiteurs Le rechargement de véhicules.

- **SWDE** : avis en date du 12/07/2023: après mesurage sur plan et une 1ère étude de ce dossier, il apparaît que l'alimentation en eau potable est possible mais requiert la pose d'une nouvelle conduite. Une étude ultérieure devra être réalisée.

- **SPW Mobilité** : avis favorable conditionnel en date du 27/07/2023 libellé comme suit:

En réponse à votre demande précitée, je porte à votre connaissance que j'émetts un avis favorable conditionnel quant à la création de 34 lots urbanisables.

En effet, il y a lieu de procéder au réaménagement du carrefour de la N59 avec la Rue Jean Doye, aux frais du demandeur.

A ce jour, la Rue Jean Doye est trop étroite pour permettre le croisement des véhicules. Un élargissement des 40 premiers mètres est nécessaire de sorte à ne pas saturer le carrefour en cas de croisements de véhicules et à ne pas avoir de véhicules immobilisés sur la N59.

- **IGRETEC** : avis du 01/08/2023 libellé comme suit :

Le projet prévoit la pose d'un égouttage séparatif dans le futur lotissement et un égouttage unitaire dans la rue Jean Doye. Les eaux usées sont renvoyées vers l'égouttage existant de la rue d'Anderlues N59.

A l'examen de la requête, nous vous informons que le projet se situe en zone d'assainissement collectif mais le tronçon d'égouttage de la rue d'Anderlues concerné par le projet n'est pas raccordé à une station d'épuration publique. Suivant le Plan d'Assainissement du Sous-Bassin Hydrographique (PASH), les eaux sont rejetées vers le milieu naturel à la rue du Laid Pas.

Des lors, les eaux usées domestiques doivent être prétraitées par une fosse septique by-passable d'une capacité minimale de 3.000 l par habitation.

Dans le futur, les eaux usées domestiques seront traitées dans la station d'épuration de Thuin.

Lorsque le projet sera effectivement raccordé à la station d'épuration, les fosses septiques devront être by-passées.

Nous attirons votre attention sur la conception et la réalisation des égouttages dont la gestion reviendra ultérieurement à la Ville de Thuin. Il convient entre autre de vérifier le dimensionnement des canalisations et le respect de la mise en œuvre suivant les prescriptions du QUALIROUTES.

- **CCATM** : avis favorable du 05/07/2023, le débat porte sur :

- Tourne à gauche pour la Rue d'Anderlues à prévoir, sortie dangereuse ;
- Pourquoi ne pas faire une communication moins forte au niveau des voiries pour éviter les raccourcis à travers le lotissement ?
- Revêtement de voirie drainant : ok ;
- Densité plus forte que ce que prévoit le SDC ;
- Arbres remarquables à conserver si possible ;
- Charge d'urbanisme à prévoir : refaire les voiries autour du projet ;
- La zone collective n'est pas qualitative niveau aménagement, il s'agit d'un parking avec une petite zone verte, que faire concrètement avec cela ? Pourquoi ne pas faire un espace plus grand réservé à la nature ?
- Les accès au site paraissent dangereux, aménagement à prévoir ?
- Imposer des plantations dans les jardins ;
- L'aménagement du site prévoit une possibilité de liaison avec le parc voisin, ce qui pourrait être intéressant ;
- Accès au sentier à conserver ;
- Les 2 blocs d'appartements ne doivent pas être jointifs afin de laisser un dégagement entre les blocs et créer une perspective ;

- **ZOHE** : avis conditionnel du 29/08/2023 libellé comme suit :

De notre étude, il ressort les constatations suivantes :

- Au vu de l'étroitesse de la chaussée carrossable dans les rues Jean Doye et Gilles Lefèvre, une largeur et hauteur de passage de minimum 4 mètres doivent rester en permanence libres de tout obstacle afin que, le cas échéant, les véhicules de secours puissent emprunter l'accotement projeté en dolomie stabilisée. Il ne faut pas perdre de vue qu'une largeur et une hauteur libre minimum de 4 mètres sont obligatoires.
- Les rayons de braquages minimaux prescrits n'étant pas respectés en plusieurs endroits, certaines zones d'accotement devront être revues, voire renforcées pour

obtenir un passage et une capacité portante suffisante nécessaires au déplacement, à la mise en place et à la manœuvre des véhicules de secours dans le respect des trajectoires prescrites par la législation en vigueur.

A défaut de proposition explicite de projet d'extension du réseau de distribution d'eau pour le dossier présenté, il y a lieu de vérifier et d'adapter le réseau de distribution d'eau dans le respect de la législation relative aux ressources en eau pour l'extinction des incendies (Circulaire Ministérielle du 14 octobre 1975 - Ressources en eau pour l'extinction des incendies - M.B 31.01.1976) en privilégiant l'installation de bornes d'incendie plutôt que de bouches enterrées et en restant attentif notamment :

- Au positionnement et la mise à niveau corrects des trapillons des bouches d'incendie existants et de ceux éventuellement installés dans le cadre du projet.
- A la signalisation des hydrants comme le prévoit la circulaire ministérielle du 14 octobre 1975 reprise ci-dessus.

- **ORES** : avis du 20/07/2021;

- **Service travaux Ville de Thuin**; avis favorable conditionnel :

- Tuyaux Mixte suivant la Rue Jean Doye à passer en diamètre 300 minimum (à la place de 250);
- Placer une chambre de visite au Nord du projet à l'angle de la Rue Jean Doye et de la Rue Gilles Lefèvre;

Considérant que cette demande vise notamment la création de voiries communales au sens du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale; que la demande est détaillée comme suit:

1.1. DESCRIPTION LIÉE AU RÉSEAU VINAIRE

Le projet comprend aussi la réalisation d'une nouvelle voirie à double sens traversant le site et desservant l'ensemble des logements reliant ainsi la rue Gilles Lefèvre à la rue Jean Doye. Une place paysagère sera également aménagée autour de laquelle les petits immeubles à appartements seront regroupés. Cet espace central sera ponctué de mobiliers urbains.

1.2. DESCRIPTION LIÉE À LA MOBILITÉ DOUCE

Ce projet est conçu en zone résidentielle dont la priorité est donnée aux piétons.

Pour ce faire, la vitesse est limitée à 20km/h ; une signalisation spécifique (F12a et F12b) sera placée au niveau des différents accès afin de bien indiquer aux utilisateurs la nature de la voirie.

L'ensemble de l'aménagement étant conçu comme un espace partagé, il n'y a pas de trottoirs mais un accotement végétalisé qui servira en partie à l'implantation des différents équipements de viabilisation (réseau électrique, internet, eau,...).

Un nouveau trottoir sera créé au niveau de la rue Jean Doye et Gilles Lefèvre jusque la nouvelle voirie. Outre le fait qu'il améliorera la mobilité et la protection des usagers faibles, il permettra aussi de placer en sous-sol un nouveau réseau d'égouttage et une tranchée impétrant.

1.3. DESCRIPTION LIÉE AU STATIONNEMENT

En complément aux places de stationnement privées, le projet prévoit également 13 emplacements publics répartis sur l'ensemble du projet.

On en retrouve 4 au niveau de la placette paysagère, 5 près de l'entrée de la rue Jean Doye et également 4 autres situés longitudinalement dans les nouvelles voiries.

Ces emplacements seront indiqués conformément à la réglementation des zones résidentielles; soit à l'aide d'un marquage « ligne continue » soit d'un pavé de rive blanc et identifié au moyen d'un P.

1.4. DESCRIPTION LIÉE AUX MATÉRIAUX

- La voirie et la placette sont réalisées en pavés béton 22x11x10cm de teinte gris anthracite avec un appareillage en épis (l'appareil parallèle se déchaussant plus rapidement en voirie)
- Les zones de stationnement sont en pavés béton 22x11x10cm teinte brun/noir avec appareillage en épis
- La liaison entre la chaussée d'Anderlues et la nouvelle voirie est en asphalte
- L'accotement de la rue Jean Doye et de la rue Gilles Lefèvre est prévu en dolomie stabilisée
- Les zones de girations pour pompiers situées proches du bassin d'orage sont en dalles gazon

1.5. DESCRIPTION LIÉE À LA GESTION DES DÉCHETS

Le mode de collecte des déchets est le porte-à-porte comme cela se fait pour les rues avoisinantes.

Il n'est pas prévu de placer des conteneurs enterrés mais l'espace vert, présent au début de la nouvelle voirie, peut être aménagé pour accueillir ce type d'équipement.

1.6. DESCRIPTION LIÉE AUX IMPÉTRANTS

L'ensemble du projet sera viabilisé avec tous les équipements nécessaires. Pour cela, une tranchée sera réalisée principalement dans l'accotement des nouvelles implantations afin de limiter les réouvertures dans la voirie.

Cet espace réservé aux impétrants a une largeur qui varie entre 0,40 et 1,40m en fonction des réseaux qu'il contient.

Il sera inclus dans le domaine public et aménagé sous forme d'une zone engazonnée à l'exception des accès carrossables). Tous les équipements seront aménagés dans cette bande (armoire technique, cavette, bac FO, éclairage, ...).

1.7. DESCRIPTION LIEE A LA GESTION DES EAUX

Le projet prévoit la création d'un réseau d'égouttage séparatif pour la gestion des lots intérieurs au projet et un réseau mixte pour la gestion des lots qui longent les rues Jean Doye et Gilles Lefèvre.

Il est également prévu des raccordements particuliers pour chaque habitation.

1.7.1. DESCRIPTION LIEE A LA GESTION DES EAUX USEES :

Les eaux usées seront connectées au réseau unitaire existant le long de la Chaussée d'Anderlues.

Concernant le dimensionnement des tuyaux, ceux-ci sont en PVC DN 315mm avec une pente de 1% et ce sur l'ensemble du projet.

Un réseau mixte est également prévu le long des rues Jean Doye et de la rue Gilles Lefèvre. Celui-ci reprendra les eaux usées des habitations prévues le long de ces deux rues ainsi que les eaux de pluies de cette partie.

Ce réseau mixte sera raccordé au réseau unitaire existant placé le long de la Chaussée d'Anderlues.

Le raccordement au réseau existant sera réalisé au niveau de la chaussée d'Anderlues.

Celui-ci reprendra 34 lots urbanisables dont 33 pour la construction de maisons unifamiliales et 1 pour la construction de 2 petits immeubles à appartements comprenant chacun 6 unités.

Le réseau reprendra donc théoriquement 45 logements.

VEGETATION

On retrouve entre autres :

- Pour les fosses de plantations, situées à hauteur des places de stationnements, le projet prévoit la plantation de poiriers d'ornement et d'un mélange de couvre-sol persistants. La floraison abondante ainsi que la coloration automnale flamboyante de ces sujets, leur port élancé et conique, mais aussi leur résistance, les rendent très populaires dans les espaces publics et dans les rues.

Au niveau de la placette, le projet prévoit la plantation de cerisiers et de frênes ainsi que d'un mélange de vivaces et de graminées. Ceux-ci, de par leurs caractéristiques, possèdent de nombreux atouts qui les rendent intéressants au cours des 4 saisons. De plus, cette palette végétale est un rappel à l'atmosphère champêtre existante du site.

- Pour les zones arbustives, il est prévu de mettre en place des haies 'libres' formées d'un mélange de végétaux représentant de nombreux intérêts en termes de biodiversité, de résistance aux maladies et aux ravageurs. Celles-ci sont composées d'un mélange de noisetiers, érables, charmes, frênes, fusain, viorne, lilas et différents cornouillers.
- Pour la zone de noue, il est prévu un mélange de vivaces et de graminées adaptées au milieu humide ainsi que certains sujets arborés comme des aulnes, frênes et chênes.

De manière générale, une attention particulière a été portée à l'implantation d'un maximum d'essences indigènes acclimatées à l'espace public et présentant un intérêt biologique (mellifère, floristique, ...).

L'espace sera ponctué de : bacs de plantations, râteliers vélos, poubelles, bancs et potelets.

Considérant que 40a et 11ca seront reversés dans le domaine public à charge de la commune que cette surface comprendra les zones de circulations et commune reprise ci-dessus dans la description;

Considérant qu'il y a lieu de se rallier à l'avis du Spw Infrastructure, qu'à ce jour, la Rue Jean Doye est trop étroite pour permettre le croisement des véhicules; Qu'un élargissement des 40 premiers mètres est nécessaire de sorte à ne pas saturer le carrefour en cas de croisements de véhicules et à ne pas avoir de véhicules immobilisés sur la N59;

Considérant que l'avis d'IGRETEC préconise de rejeter les eaux usées vers la rue du Laid Pas; que cette rue est actuellement dépourvue de réseau d'égouttage ; que seul s'y trouve un fossé canalisant les eaux usées et pluviales qui percolent ensuite sans aucune épuration vers la réserve naturelle "Le Grand Paquier" qui se situe au point bas ; que dès, lors même si un égouttage devait être posé dans la rue, il conviendrait d'épurer les eaux en amont au niveau de chaque habitation et d'infiltrer au maximum le rejet des trop-pleins pour minimiser les évacuations vers cette canalisation dont la jonction avec la station d'épuration de Thuin Ville-Basse n'est pas à l'ordre du jour, comme en informe IGRETEC ;

Considérant qu'il y aurait plutôt intérêt à se relier à l'égouttage de la rue d'Anderlues, qu'il conviendrait d'organiser une réunion technique avec Igretec et le Spw;

Au vu de ce qui précède ;

D'émettre un avis défavorable sur la demande de permis d'urbanisation dont objet, et demander des plans modifiés suivants les remarques suivantes:

- Remplacer les 2 immeubles à appartements par 2 habitations unifamiliales;
- Supprimer l'habitation de la parcelle 12 au plan afin de conserver une percée visuelle depuis le haut du terrain;
- La haie prévue le long des parcelles 12 à 18 devra être mise en œuvre dès le début du projet et que celle-ci devra être doublée d'une clôture grillagée;

- Suivre l'avis du Spw Infrastructure et prévoir un élargissement de la Rue Jean Doye sur les 40 premiers mètres de sorte à ne pas saturer le carrefour en cas de croisements de véhicules et à ne pas avoir de véhicules immobilisés sur la N59;
- Organiser une réunion technique en présence d'Igretec, du Spw et des services travaux et urbanisme de la Ville.

Attendu qu'en date du 10/12/2024, le Collège a émis un avis de principe favorable sur plusieurs adaptations du projet à savoir :

- la construction de 8 appartements au centre du projet, selon un gabarit de construction de R+T+1 ;
- la construction d'habitations sur les lots 11 à 14 tout en préservant la vue à partir de l'habitation voisine au projet ;
- le réaménagement de l'entrée de la rue Jean Doye, ce point devant être validé après le relevé du géomètre Mr Delhay et l'étude technique qui en découlera ;
- le raccordement des égouts dans la rue d'Anderlues, au niveau de l'habitation n° 131, ce point devant être validé après les études techniques de faisabilité et sera à charge du demandeur;
- Confirmant que le revêtement de la venelle donnant accès au site sur sa partie sud doit rester en dolomie stabilisée et ne pas être goudronné ;
- Confirmant que le délai pour la dépose des éléments complémentaires au dossier est staté étant donné que le dossier comprend une demande d'ouverture de voirie qui doit également être modifiée ;

Attendu qu'en date du 28 avril 2025 des plans modificatifs ont été déposés;

Considérant que la demande complète fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un nouvel accusé de réception envoyé en date du 16 mai 2025;

Considérant que ces plans modifiés portent sur la création de 34 lots urbanisables dont 33 pour la construction d'habitation et 1 pour la construction de 4 petits immeubles de 2 appartements ainsi qu'une ouverture de voirie;

Considérant que la demande est soumise conformément à l'article R.IV.40 à une enquête publique pour les motifs suivants : ouverture de voirie;

Considérant que la nouvelle enquête publique a eu lieu du 02.06.2025 au 11.07.2025,

conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code; qu'une **lettre commune reprises par 31 personnes** a été introduite et que **14 réclamations individuelles** ont été introduites;

Considérant que **la lettre commune** reprend les observations et les remarques suivantes :

- *Artificialisation des sols : augmentation du ruissellement et du risque d'inondation, création d'îlots de chaleur, bassin d'orage jugé sous-dimensionné.*
- *Suppression d'une zone de pâturage, mettant en cause la résilience alimentaire de la Wallonie.*
- *Fragmentation des espaces ouverts : atteinte à la biodiversité, à l'agriculture, au paysage, au tourisme et au cadre de vie local.*
- *Faible prise en compte des enjeux environnementaux : dépendance aux énergies fossiles, absence de recours privilégié aux matériaux naturels ou biosourcés.*
- *Risque d'augmentation du trafic routier sans amélioration de l'offre de transports en commun.*
- *Pression supplémentaire attendue sur des services déjà limités, notamment les crèches.*
- *Absence de mise à jour du rapport d'incidences depuis 2022, informations jugées partielles et incohérentes, sans réponse aux problématiques soulevées.*

Considérant que **les réclamations individuelles** reprennent les observations et les remarques suivantes :

- Artificialisation des sols : destruction de prairies et d'arbres pour implanter logements, voiries, stationnements et zones techniques (x7).
- Imperméabilisation des sols : augmentation du ruissellement et du risque d'inondations en aval (ville basse, Sambre), aggravé par le dérèglement climatique et la hausse attendue des précipitations (x6).
- Bassin d'orage paysager jugé insuffisant face aux événements climatiques futurs et non conçu comme infiltrant alors que cela serait possible (x3).
- Perte d'une prairie utilisée historiquement comme pâturage, mettant en cause la résilience et l'autonomie alimentaire wallonne (x4).
- Artificialisation contribuant à la fragmentation des espaces ouverts, nuisible à la biodiversité, au patrimoine naturel, au paysage, au tourisme et à la qualité de vie des habitants (x6).
- Projet contraire aux objectifs climatiques et au Schéma de Développement du Territoire (SDT), qui vise à réduire l'étalement urbain, préserver les terres agricoles et concentrer les nouveaux logements sur des terrains déjà urbanisés (x3).
- Offre immobilière déjà abondante à Thuin et dans l'entité (maisons, appartements, terrains en vente), rendant ce nouveau lotissement peu nécessaire (x3).
- Déclaration de politique communale 2025 : priorité donnée à la rénovation du bâti existant souvent vétuste, plutôt qu'à la création de nouveaux lotissements (x2).
- Espaces verts prévus jugés trop faibles au regard de la perte des prairies et arbres existants ; un bassin d'orage ne peut être considéré comme un véritable espace vert (x3).

- Risque accru d'îlots de chaleur par la réduction des surfaces végétales (x2).
- Densification jugée excessive, sans transition avec le tissu bâti semi-rural existant ; rupture morphologique et paysagère (x5).
- Présence de blocs d'appartements inadaptés au caractère rural du quartier, créant un déséquilibre architectural (x2).
- Logique spéculative du projet : maximisation du nombre de lots sans réelle mixité fonctionnelle ni espaces collectifs (x2).
- Choix techniques critiqués : techniques de chauffage prévues encore dépendantes du gaz ou du mazout, en contradiction avec les objectifs régionaux de neutralité carbone (x2).
- Absence de recours privilégié à des matériaux biosourcés, recyclés ou de réemploi ; impact environnemental important du secteur de la construction (x2).
- Augmentation attendue du trafic routier, alors que le quartier souffre déjà d'une circulation dense aux heures de pointe ; nuisances sonores et pollution accrues (x7).
- Faible desserte en transports en commun (moins de 5 bus/jour), sans perspective d'amélioration prévue (x3).
- Nombre de stationnements jugé insuffisant (10 places en voirie, peu de stationnements vélos), risque d'encombrement du quartier (x3).
- Sécurité routière compromise : rues étroites, danger pour les enfants et riverains, conflits d'usages piétons/vélos/voitures (x3).
- Pression supplémentaire sur l'accueil de la petite enfance, déjà insuffisant et principalement privé, alors qu'aucun projet communal n'est intégré dans le lotissement (x3).
- Pression accrue sur les services publics : écoles, crèches, santé, réseaux d'égouttage et d'eau, déjà saturés (x2).
- Perte du calme et du cadre de vie actuel du quartier, nuisances sonores et visuelles liées aux constructions et à la circulation (x5).
- Atteinte à la qualité du paysage, obstruction des vues dégagées, perte d'intimité dans les jardins (x2).
- Étude d'incidences jugée obsolète (2022), non mise à jour et comportant des incohérences (nombre de logements et d'appartements, capacités de stationnement, statut du bassin d'orage, divergences avec enquête publique) (x3).
- Crainte d'un effet domino : d'autres terrains encore constructibles dans le quartier des Waibes risquent de subir le même type de pression urbanistique (x3).
- Suggestion d'une modification du plan de secteur afin de préserver les espaces ouverts restants et d'éviter la sur-urbanisation (x2).
- Limiter la hauteur des arbres plantés sur les lots 23 à 28 et privilégier des tiges moyennes ou basses (x1).

Considérant que les services ou commissions visés ci-après ont été consultés :

- **CeM** : avis favorable conditionnel libellé comme suit:

Si le choix d'implantation d'un nouveau lotissement (maisons et appartements) Rue Jean Doye à Thuin correspond à l'objectif rencontré par la Wallonie de densifier les lieux centralisés des villages et quartiers comme celui des Waibes, ce projet d'urbanisation risque à terme de créer des problèmes de mobilité et de sécurité routière. La création de 45 logements engendra de nouveaux mouvements de circulation sur les voiries adjacentes (Rue Jean Doye, Gilles Lefebvre qui sont des voiries communales) et notamment sur la RN59 (Route d'Anderlues). Différents projets d'urbanisation ont déjà vu le jour (lotissement Rue de Béthléem) et au Rue du Laid Pas. Une étude d'incidence a été réalisée afin de connaître le trafic supplémentaire que ce projet générera sur les voiries déjà existantes.

Deux accès sont prévus dans le projet, un accès par la Rue Jean Doye et un autre accès par la Rue Gilles Lefebvre. Ces voiries sont étroites avec des accotements de plein pied non stabilisés et ne permettent dès lors les croisements en toute sécurité de véhicules. La création de by pass pour ces voiries permettrait le croisement plus aisé des véhicules (charroi léger et charroi lourds). En outre, il est nécessaire d'intégrer la mobilité active pour l'accessibilité au lotissement. La connexion vers la RN59 doit être possible et sécurisée pour le quartier (création de trottoirs adaptés au PMR, traversées piétonnes, bandes cyclables suggérées, liaisons vers les arrêts de bus les plus proches...). Néanmoins, si un accès existe déjà (sentier) pour les modes actifs afin de rejoindre le lotissement, un aménagement plus light en termes de mobilité douce est alors envisageable. Le traitement du carrefour de la RN59 avec le Rue Jean Doye devra être pris en considération (élargissement de celui-ci et visibilité). Il faut également intégrer les déplacements de ce lotissement vers l'école des Waibes pour les modes actifs. Une réfection complète et intégrée pour les modes actifs doit être intégrée au projet de lotissement. Un sentier menant au lotissement est accessible pour les modes actifs (depuis la RN59). En outre, les accès au lotissement doivent être aménagés avec soin et sécurisé (sécurité routière – visibilité, pris en compte des modes actifs...).

La connexion du quartier des Waibes à la RN59 doit tenir compte du trafic toujours plus important sur cet axe vers Thuin centre. Une piste cyclable est présente sur la RN59 qui dessert la gare de Thuin. Plusieurs lignes de bus desservent Thuin (plusieurs arrêts Route d'Anderlues). La création de nouveaux lotissements amène de facto une augmentation du

trafic sur le réseau de voiries principales et secondaires (problèmes de sécurité routière, fluidité du trafic aux heures de pointe, nuisances sonores et autres...).

En ce qui concerne le lotissement en tant que tel, la voirie est partagée (vitesse 20 km/heure, priorité aux modes actifs, stationnement délimité). Il est nécessaire de prévoir au minimum 2 places de stationnement par habitation (maison et appartement) ainsi que plusieurs poches de stationnement public (minimum 35) dans le lotissement pour y accueillir les véhicules des visiteurs. Il est également prévu dans le projet que des activités « libérales » pourront y être implantées (bureaux). Dans ce cadre, il faut prévoir du stationnement en suffisance afin d'éviter le stationnement illicite et sauvage sur les voiries annexes dont la configuration actuelle ne permet pas le stationnement le long de la voirie (largeur insuffisante).

Des emplacements de stationnement couverts pour vélos ou des locaux vélos sont prévus dans le projet (2 emplacements vélos par habitation). Des bornes de rechargement pour vélos électriques sont également à prévoir si possible (+ kit de réparation vélo).

En ce qui concerne la mobilité électrique, des bornes de rechargement pour véhicules électriques pourraient être prévues pour les poches de stationnement afin de permettre aux riverains et visiteurs le rechargement des véhicules.

- **SPW Mobilité** : avis favorable conditionnel en date du 06/06/2025 libellé comme suit:

La ville de Thuin est invitée à s'assurer que le projet présenté est compatible avec le Plan Général d'Égouttage (PGE). La note technique présentée dans le projet, assure que le rejet des eaux pluviales et usées est compatible avec le réseau d'égouttage de la voirie régionale. Le requérant devra introduire indépendamment du permis d'urbanisme, une demande de raccordement à l'égouttage public auprès de la ville de THUIN.

Le bassin d'orage sera régulièrement entretenu par le requérant afin de garantir son efficacité.

Charges urbanistiques :

- Aménagement du carrefour formé par la rue Jean Doye et la rue d'Anderlues ;
- Elargissement de la voirie communale afin de faciliter le croisement des véhicules et d'éviter la saturation et l'immobilisation des véhicules venant de la N59.
- Création d'un trottoir reliant la rue d'Anderlues jusqu'au projet.
- La modification de la signalisation (verticale et horizontale), la pose de balisette ou tout autre mobilier urbain.
- La pose de filet d'eau afin de récolter les eaux provenant de la rue Jean Doye.
- Le requérant devra introduire une demande de travaux auprès de Monsieur SANTI, Chef de district, route d'Anderlues 182 à 6540 LOBBES. L'ensemble des travaux réalisés sur le domaine public seront exclusivement à charge du requérant et devront respecter le CCT Qualiroutes.
- Vu l'imperméabilité du nouveau revêtement du sentier, le requérant devra s'assurer que les eaux de ruissellement seront reprises dans le filet d'eau longeant la N59;

Vu les plans présentés, l'avis est conditionnel favorable. Toutefois l'intéressé devra se conformer à l'avis d'autorisation délivré par l'administration de l'urbanisme.

- **ZOHE** : avis conditionnel du 31/07/2025 libellé comme suit : La garantie d'une réponse opérationnelle optimale par la zone de secours en cas de sinistre est conditionnée au respect intégral des prescriptions mentionnées aux points I.1. et II.1., ainsi qu'à la prise en compte des recommandations énoncées aux points I.2. et II.2., et des remarques formulées au point III.

- **CCATM** : avis favorable du 14/05/2025, le débat porte sur :

- Les espaces verts seront rétrocédés à la ville ;
- Les arbres doivent être conservés tant que possible, surtout les remarquables ;
- 1 arbre sera planté par lot ainsi que des haies ;
- Les principales remarques émises par la CCATM lors du 1er passage ont été rencontrées ;
- C'est une bonne chose d'avoir un plan masse en plus pour se rendre compte de la volumétrie ;
- Vérifier dans les prescriptions que les matériaux soient bien homogènes ;

Considérant que la demande est libellée comme suit par le demandeur :

Le site du projet se situe au nord-ouest de Thuin, le long de la rue d'Anderlues et de la rue Jean Doye.

Celui-ci comprend une surface de +/- 2,4 ha.

Lors de la première demande, le projet consistait à planter 34 lots urbanisables dont 33 pour la construction de maisons unifamiliales et 1 pour la construction de 2 petits immeubles à appartements comprenant chacun 6 unités. Le projet comptait donc en tout 45 logements pour une densité brute globale d'une vingtaine de logements par ha.

A la suite de l'avis défavorable rendu par le Collège Communal lors de sa délibération du 15 janvier 2024 (délibération n° 25) et à son avis de principe datant du 10 décembre 2024, le projet a été remanié. Il comprend sur sa nouvelle version, objet de la présente demande, l'implantation de 34 lots urbanisables dont 33 pour la construction de maisons unifamiliales et 1 pour la construction de 4 petits immeubles à appartements comprenant 2 unités chacun. Le projet compte désormais 41 logements pour une densité brute de 16,5 logements par hectare.

Le projet comprend aussi la réalisation d'une nouvelle voirie traversant le site et desservant les logements situés à l'intérieur du site.

Les petits immeubles à appartements sont regroupés en bordure d'un espace public central,

*en grande partie végétalisé et comprenant quelques mobiliers urbains de convivialité.
L'ensemble des eaux pluviales sera infiltré à la parcelle et via un bassin d'infiltration situé
au point bas du site. Le réseau d'évacuation des eaux usées sera connecté au réseau unitaire
existant le long de la rue d'Anderlues.*

Considérant qu'en date du 26.08.2025 le Collège a refusé le permis d'urbanisation;

**Qu'aucune décision n'a cependant été prise par le Conseil communal quant à la demande
formulée par la société E.L. IMMO;**

**Considérant que le conseil est la seule autorité compétente pour accorder ou refuser ladite
autorisation, le Collège ne peut statuer seul à cet égard (article 15 du décret du 6 février 2014
relatif à la voirie communale);**

Au vu de ce qui précède;

DECIDE,

à l'unanimité,

Article 1 : **De refuser** la création de nouvelles voiries communales.

Article 2 : de transmettre la présente délibération :

- au Fonctionnaire Délégué de la DGO4, Rue de l'Ecluse 22 à 6000 Charleroi;
- au Gouvernement Wallon;
- au commissaire Voyer;
- au demandeur;
- aux riverains;

Article 3 : de publier la présente délibération aux endroits habituels d'affichage et sur le site internet.

En séance, date que dessus;

La Directrice générale,
(s) Ingrid LAUWENS

Le Président,
(s) Simon NOEL

La Directrice générale,

Ingrid LAUWENS



La Bourgmestre f.f.

Karine COSYNS

[Handwritten mark]

