

## **Projet de revitalisation urbaine dite « Ancienne cimenterie de Thieu » au ROEULX**

### **Brève description du projet**

---

<u>Projet</u> :	Construction de 40 maisons unifamiliales, aménagement d'une plaine de jeux et d'une zone panoramique et création d'une nouvelle voirie d'accès et d'un espace partagé
<u>Localisation</u> :	site de l'ancienne cimenterie à Thieu
<u>Situation au plan de secteur</u> :	Zone d'activité économique industrielle
<u>Partenaire public</u> :	Ville du Roeux
<u>Partenaire privé</u> :	BAIO Construction

### **Contexte de l'avis**

---

<u>Date de réception du dossier</u> :	23 janvier 2015
<u>Référence légale</u> :	Article 474 du CWATUPE
<u>Portée de l'avis</u> :	Projet

<b>AVIS</b>
-------------

**La CRAT remet un avis défavorable sur le dossier de revitalisation urbaine dite « Ancienne cimenterie de Thieu » au Roeulx.**

Elle estime que ce projet ne s'inscrit pas dans la philosophie de la revitalisation urbaine telle que définie dans l'article 172 du CWATUPE. Bien qu'il y ait eu à proximité du site un noyau aggloméré démoli en 1982 dans le cadre des travaux du nouveau canal du Centre, l'opération proposée porte sur la création d'un nouveau quartier dans une zone qui ne comporte aujourd'hui aucun caractère urbain.

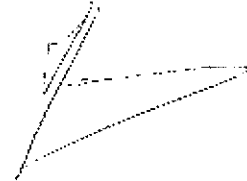
La CRAT estime que les aménagements de voiries demandés dans le cadre de la revitalisation urbaine sont imputables à l'investisseur privé. En effet, la réalisation des voiries par la Ville dans le cadre de la revitalisation urbaine a été reprise comme condition résolutoire dans la convention de la vente du terrain au promoteur approuvée par le Conseil communal du 23 octobre 2013. Or, selon la délibération du Conseil communal du 29 avril 2013 « les rentrées financières issues de la vente du terrain seront affectées à la construction du complexe sportif sur le même site ». L'utilisation du subside demandé servira donc, indirectement, à la réalisation d'un complexe sportif, dépense non éligible dans le cadre de la revitalisation urbaine.

La CRAT constate également que le projet ne prévoit pas un véritable espace public convivial mais l'aménagement de deux zones aux extrémités du site qui participeront accessoirement à la vie du nouveau quartier.

Par ailleurs, la CRAT rappelle son avis du 31 octobre 2003 repris dans l'arrêté ministériel du 5 mars 2004 décidant l'assainissement du site des cimenteries de Thieu. La commission regrettait que l'assainissement du site doive être financé par les pouvoirs publics et non par le propriétaire privé. Elle avait cependant émis un avis favorable pour autant que « la réaffectation soit orientée à des fins touristiques et de loisirs, voire d'équipements communautaires, vu sa localisation idéale par rapport à l'ascenseur n°4 du Canal du Centre », devenu depuis Patrimoine mondial de l'UNESCO. Au vu des qualités paysagères et patrimoniales du site, la Commission préconise que l'affectation du site soit orientée vers des activités touristiques et de loisirs, voire d'équipements communautaires et non vers du logement tel que le projet présenté le prévoit.

Enfin, la Commission constate que le site a fait l'objet d'un assainissement à des fins de loisirs. Elle remarque que le projet prévoit du logement avec des espaces dédiés aux jardins privés. D'un point de vue sanitaire, elle ne dispose pas des informations lui permettant de constater le respect des normes pour un usage résidentiel. Elle craint que l'assainissement effectué ne soit de toute manière pas suffisant au vu de l'affectation prévue, à savoir des jardins avec de possibles potagers, ce qui est d'office en contradiction avec l'affectation sollicitée.

Pour la CRAT,



Pierre GOVAERTS,  
Président