

# AVIS

ENV.23.45.AV

---

Site à réaménager VE184 dit "Cidrerie Ruwet" à  
THIMISTER-CLERMONT

Avis adopté le 02/05/2023

## DONNEES INTRODUCTIVES

### Demande :

- *Initiateur* : HJO Real Estate
- *Demandeur* : Gouvernement wallon
- *Auteur du RIE* : Pluris scrl
- *Autorité compétente* : Gouvernement wallon

### Avis :

- *Référence légale* : Art.D.V.2 §3 du Code du développement territorial (CoDT) et Circulaire du 10/08/2020
- *Date de réception du dossier* : 28/03/2023
- *Date de fin de délai de remise d'avis (délai de rigueur)* : 26/05/2023 (60 jours)
- *Visite de terrain* : /
- *Audition* : /

### Projet :

- *Localisation* : Centre de Thimister
- *Situation au plan de secteur* : zone d'activité économique mixte, zone d'habitat à caractère rural, zone agricole
- *Affectation projetée* :

### Brève description du projet et de son contexte :

Le périmètre de SAR arrêté par l'arrêté ministériel de 08/03/23 couvre 3,1 ha. Il se situe au cœur de l'entité de Thimister, dans un intérieur d'îlot entre le Centre, les rue de l'Égalité, des Sources, du Tennis et de la Station. Il accueille les anciens bâtiments de la cidrerie Ruwet, totalement abandonnés depuis 2019 : halls de stockage, bâtiments de fabrication, espace de vente, station d'épuration. La Maison Ruwet, anciens bureaux de la cidrerie, a été exclue du périmètre car elle est aujourd'hui rénovée pour devenir la maison communale. Les moitiés sud des deux parcelles les plus à l'est ont aussi été exclues car elles correspondent à des prairies.

Les opérations projetées sont des démolitions, l'assainissement du sol, des terrassements et nivellements, la viabilisation du site. A noter que certains bâtiments pourront être rénovés et réaffectés, comme l'ancienne école ou les anciens magasins. Ensuite le programme de réaménagement prévoit la création de logements (environ 180), d'équipements communautaires, de loisirs et de culture (dont une extension du club de tennis situé à l'est et un pôle culturel), un espace de parc, une voirie et des cheminements modes doux.

Le projet de SAR est très partiellement couvert par le Périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique (PICHE) du centre de Thimister, à son extrémité ouest. Par ailleurs, il fait partie d'un Masterplan couvrant tout le centre de l'entité.

## Avis

### Avis sur le périmètre du site à réaménager (SAR)

#### Le Pôle Environnement remet un avis favorable sur le projet de périmètre proposé.

Tout d'abord, le Pôle note que le périmètre arrêté a été modifié par rapport à sa version initiale. Il exclut dorénavant les morceaux de parcelles agricoles au sud, ainsi que la Maison Ruwet, qui ne répond plus à la définition d'un SAR. Le Pôle estime dès lors la justification du périmètre pertinente.

Au vu de l'état du site et de sa localisation, le Pôle estime qu'il est pertinent d'inscrire un site à réaménager à cet endroit en vue de sa dépollution et de sa requalification. Il s'agit en effet d'une friche industrielle à proximité du centre de Thimister. Son maintien en l'état est contraire au bon aménagement des lieux et constitue une déstructuration du tissu urbanisé.

A l'est, le Pôle avait constaté dans son avis du 22.03.22 (ENV.21.45.AV sur le contenu du RIE) que la zone agricole était totalement bâtie entre le périmètre et la rue du Tennis. Or sa régularisation (passage de zone agricole en zone d'habitat pour le lotissement Schoonbroodt) serait envisagée par une révision de plan de secteur, ce que le Pôle salue.

### Avis sur le réaménagement du site

Le Pôle estime que le réaménagement du site semble opportun. En effet, il répond à une demande en équipements et en logement et il a été pensé dans le cadre d'une Masterplan couvrant tout le centre de Thimister, élaboré avec participation citoyenne et prévu dans la Déclaration de politique communale.

En vue des demandes de permis à venir, le Pôle rappelle quelques réflexions de son avis précédent (du 22.03.22, réf. : ENV.21.45.AV), en phase d'ailleurs avec les recommandations du rapport sur les incidences environnementales. Il s'agit ainsi de garder à l'esprit :

- l'intégration dans le paysage bâti rural, en tenant compte de l'histoire du lieu (cidrerie et verger, toujours indiqué sur la carte topographique) et des possibilités de réutilisation de certains bâtiments ou parties de bâtiments ;
- la protection des arbres ou haies (potentiellement remarquables) visibles sur le pourtour du site et en son sein, ainsi que des espèces protégées potentiellement présentes ;
- la possibilité de gérer les eaux de pluie en surface le long de l'axe de l'ancienne canalisation à l'est, aujourd'hui remplacée par un système de tuyaux et aboutissant à l'étang de la rue des Sources. Le Pôle ajoute qu'il sera tenu compte de l'aléa d'inondation, la zone étant apparemment parfois inondée ;
- la demande en logement selon les classes d'âge.

## LE PÔLE ENVIRONNEMENT

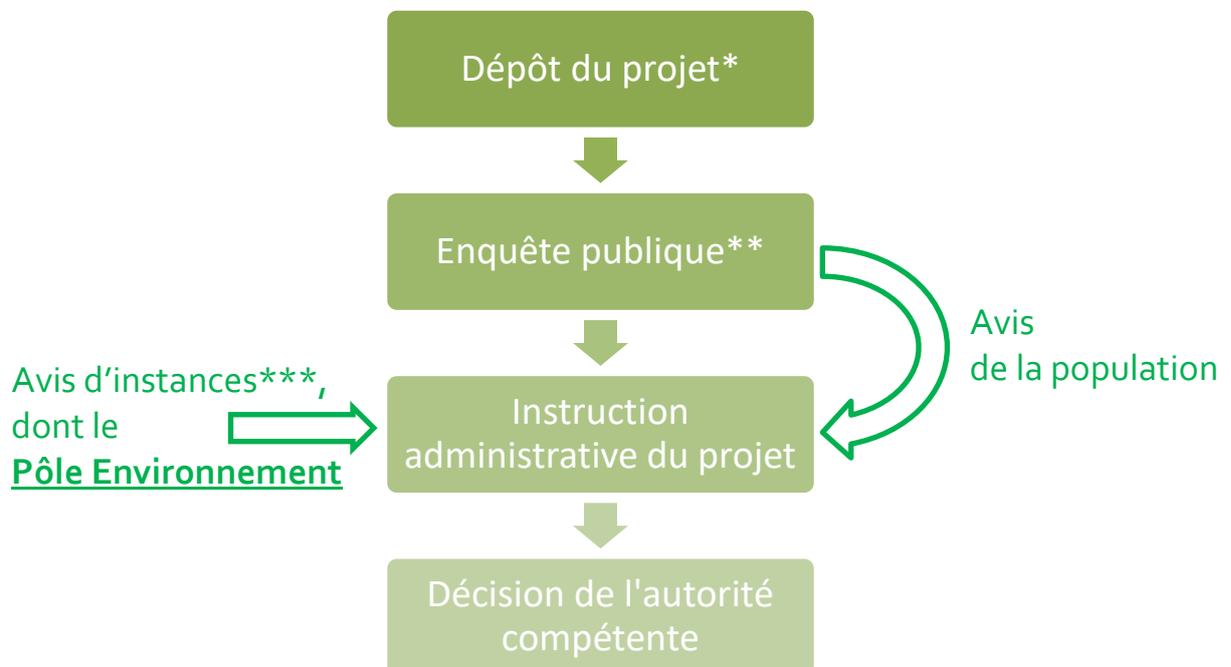
Quelle est la composition du Pôle ?

Quelles sont les missions du Pôle ?

Où retrouver tous les avis rendus par le Pôle ?

→ Consultez <https://www.cesewallonie.be/instances/pole-environnement>

*Mais au fait, quelle est la place de l'avis du Pôle dans les différentes procédures ?*



\* Demande de permis ou projet de plan ou programme

\*\* Ne sont pas soumis à enquête publique : demande d'exemption de la réalisation d'un RIE, projet de contenu des RIE, information dans les procédures de révision des plans de secteur...

\*\*\* Services régionaux et communaux, CCATM, Pôle Aménagement du territoire...

Notes :

- L'avis émis est le résultat de la conciliation des points de vue des diverses organisations et a pour objet d'éclairer l'autorité compétente dans sa prise de décision.
- La consultation du Pôle Environnement est obligatoire mais l'avis n'est pas conforme (moyennant motivation, l'autorité peut s'en écarter).
- A défaut d'avis, ceux-ci sont réputés favorables.