

WAALSE OVERHEIDSDIENST

[2020/204819]

23 OKTOBER 2020. — Ministerieel besluit tot goedkeuring van het gemeentelijk plan van aanleg nr. 2 bekend als "Quartier Dendre Sud" in Lessen (Lessen) dat het gewestplan Aat-Lessen-Edingen herziet

De Minister van Ruimtelijke Ordening,

Gelet op het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Patrimonium (CWATUPE);

Gelet op het Wetboek van Ruimtelijke ontwikkeling (CoDT);

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 2 oktober 2020 tot wijziging van het besluit van de Waalse Regering van 13 september 2019 tot vaststelling van de verdeling van de ministeriële bevoegdheden en tot regeling van de ondertekening van haar akten;

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 26 september 2019 tot regeling van de werking van de Waalse Regering;

Gelet op de gewestelijke beleidsverklaring die het Waalse parlement tijdens zijn vergadering van 13 september 2019 heeft goedgekeurd;

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van bijzondere machten 18 maart 2020 en 18 april 2020, die beslist om alle dwingende termijnen en termijnen voor het indienen van beroepen vastgesteld in de gezamenlijke Waalse wetgeving en reglementering of aangenomen krachtens deze, evenals die vastgesteld in de wetten en koninklijke besluiten vallend onder de bevoegdheden van het Waalse Gewest krachtens de bijzondere wet tot hervorming der instellingen van 8 augustus 1980, op te schorten en de termijnen te verlengen voor een nieuwe periode die begint op 17 april 2020 en eindigt op 30 april 2020;

Gelet op het gewestplan Aat-Lessen-Edingen definitief aangenomen bij het besluit van de Waalse Gewestexecutieve van 17/07/1986;

Gelet op het gewestelijk ruimtelijk ontwikkelingsplan, aangenomen door de Waalse Regering op 27 mei 1999;

Gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening;

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 27 mei 2009 tot aanneming van de lijst van de ontwerpen van gemeentelijke plannen van aanleg, die zijn opgesteld of herzien met het oog op de herziening van het gewestplan, overeenkomstig artikel 49 bis, lid 1, van het Wetboek, zoals gewijzigd en aangevuld bij de besluiten van de Waalse regering van 12 mei 2011, 13 december 2012, 21 februari 2013, 8 mei 2013, 17 oktober 2013, 19 maart 2015, 16 juli 2015, 10 december 2015, 10 maart 2016, 6 oktober 2016 en 8 december 2016;

Gelet op de beraadslaging van 11 juli 2003 van de gemeenteraad van Lessen waarbij de Waalse regering toestemming werd gevraagd om het gemeentelijk plan van aanleg nr. 2 "Quartier Dendre Sud" op te stellen, om van het gewestplan af te wijken;

Gelet op het ministerieel besluit van 31 mei 2004 waarbij toestemming wordt verleend voor de opstelling van het gemeentelijk plan van aanleg nr. 2 "Quartier Dendre Sud", met het oog op de herziening van het gewestplan van Aat-Lessen-Edingen (GPAH);

Gelet op de beraadslaging van 1 maart 2005 van de gemeenteraad van Lessen waarbij IDEA als projectontwerper werd aangewezen;

Gelet op het besluit van de gemeenteraad van 11 december 2008 tot goedkeuring van het voorontwerp van het GPAH nr. 2 "Quartier Dendre Sud" en de ontwerpinhoud van het milieueffectenverslag;

Overwegende dat de beslissing van 11 december 2008 werd ingetrokken wegens het ontbreken van de in artikel 6 van het ministerieel besluit van 31 mei 2004 opgelegde bodem- en ondergrondstudie, en daar het voorontwerpdossier onvolledig was, het niet kon worden goedgekeurd;

Gelet op de beraadslaging van 27 april 2017 van de gemeenteraad die voornoemd voorontwerp van het GPAH heeft goedgekeurd en de ontwerpinhoud van het milieueffectenverslag heeft vastgesteld;

Gelet op de beraadslaging van 31 augustus 2017 van de gemeenteraad en de goedkeuring van de inhoud van het milieueffectenverslag dat naar aanleiding van de adviezen is opgesteld;

Gelet op de beraadslaging van 30 december 2019 van de Gemeenteraad die het ontwerp- GPAH nr. 2, bekend als "Quartier Dendre Sud", voorlopig heeft aangenomen, alsmede het milieueffectenverslag en de opdracht heeft gegeven aan het Gemeentecollege om dit aan een openbaar onderzoek te onderwerpen;

Gelet op de beraadslaging van 2 juli 2020 van de gemeenteraad die heeft besloten het GPAH nr. 2, "Quartier Dendre Sud", definitief goed te keuren met het oog op de herziening van het gewestplan en de milieuverklaring;

Overwegende dat de overgangsbepalingen van artikel D.II.67 van het Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling bepalen dat *"de opmaking of de herziening van een gemeentelijk plan van aanleg waarvan het voorontwerp aangenomen is of waarvan het ontwerp voorlopig aangenomen is door de gemeenteraad vóór de inwerkingtreding van het Wetboek, wordt verder behandeld volgens de vóór die datum vigerende bepalingen"*;

Overwegende dat aangezien de gemeenteraad van Lessen op 27 april 2017 het voorontwerp van het GPAH nr. 2, "Quartier Dendre Sud", heeft aangenomen, de bepalingen van de artikelen 46 tot en met 52 van de CWATUP moeten worden toegepast;

Gelet op de economische erkenningsomtrek die de Koning op 18 april 1973 heeft vastgelegd; dat de omtrek bijna alle gronden omvat die gelegen zijn tussen de Dendre, de Fernand Delmottelaan en de Pont de Pierrestraat; dat het koninklijk besluit bepaalt dat de gronden binnen deze omtrek moeten worden bestemd voor het gebruik van ambachtelijke en dienstverlenende gronden; dat het grootste deel van deze gronden gelegen is in een gemengde bedrijfsruimte op het gewestplan en, voor het overige, in een woongebied en een groengebied;

Gelet op het ministerieel besluit van 8 februari 2002 tot vaststelling van de omtrek waarvoor het algemeen reglement op de gebouwen met betrekking tot de beschermende gebieden inzake stedenbouw (ZPU) geldt en het ministerieel besluit van 30 augustus 2006 tot vervanging van de bij het ministerieel besluit van 8 februari 2002 gevoegde kaart; dat de omtrek van de GPAH nr. 2, genaamd "Quartier Dendre Sud", gedeeltelijk de omtrek van de genoemde kaart bestrijkt;

Gelet op het ministerieel besluit van 1 september 2003 waarin wordt besloten tot de onttrekking aan haar bestemming, sanering en renovatie van de herin te richten locatie (SAR), bekend als "Flaconnage Amphabel Schott", en het ministerieel besluit van 23 augustus 1989 waarin wordt besloten tot de onttrekking aan haar bestemming van de te herin te richten locatie (SAR), bekend als "Abattoir Communal"; dat deze 2 SAR zijn opgenomen in de omtrek van het GPAH nr. 2, bekend als "Quartier Dendre Sud";

Overwegende dat het GPAH nr. 2, bekend als "Quartier Dendre Sud", een omtrek van 18,3 hectare beslaat; dat deze omtrek uit één stuk bestaat;

Overwegende dat het GPAH nr. 2, bekend als "Quartier Dendre Sud", gericht is op de herziening van het gewestplan van Aat-Lessen-Edingen, in zoverre het enerzijds voorziet in de bestemming van gronden in een woongebied die momenteel opgenomen zijn in een gemengde bedrijfsruimte - voor een oppervlakte van ongeveer 2,7 hectare - en in een groengebied, voor een oppervlakte van ongeveer 0,5 hectare; dat het plan anderzijds voorziet in de bestemming van een parkgebied dat momenteel is geregistreerd als woongebied en een groengebied, met een oppervlakte van ongeveer 0,5 hectare;

Overwegende dat artikel 46, § 1, lid 1, van het "CWATUP" bepaalt dat: *"Indien de herziening van het gewestplan een nieuwe zonering beoogt die inspeelt op behoeften waarvan de impact, de belangen en de effecten ingelost kunnen worden via een lokale inrichting, gelden daarvoor de bepalingen van het gemeentelijk plan van aanleg bedoeld in artikel 48, lid 2"*;

Overwegende dat artikel 48, lid 2, van het "CWATUP" bepaalt dat: *"Het gemeentelijk plan van aanleg kan het gewestplan herzien in de volgende gevallen:*

1° ofwel indien er behoeften bestaan waarvan de impact, de belangen en de effecten ingelost kunnen worden door een plaatselijke inrichting of indien, in voorkomend geval, de planologische of alternatieve compensatie waarvan sprake in artikel 46, § 1, lid 2, 3°, op die schaal geregeld is;

2° ofwel indien er een gemeentelijk structuurplan of een stedenbouwkundig en leefmilieuvorslag bestaan goedgekeurd door de Regering, waarbij de hypothese beoogd wordt en de omtrek van een ontwerp van gemeentelijk plan van aanleg bepaald wordt en indien, in voorkomend geval, de planologische of alternatieve compensatie waarvan sprake in artikel 46, § 1, lid 2, 3°, op die schaal geregeld wordt”;

Overwegende dat artikel 46, § 1, lid 2, van het “CWATUP” bepaalt dat : “De volgende bepalingen zijn van toepassing [op het gemeentelijk plan van aanleg tot herziening van het gewestplan] :

1. De op te nemen bebouwingsgebieden moeten aan een bestaand bebouwingsgebied grenzen; van dit voorschrift kan enkel worden afgeweken voor een gebied voor openbare nutsvoorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen, voor een recreatiegebied met een gevaarlijk, ongezond of hinderlijk karakter, voor een industriële bedrijfsruimte, voor een specifieke industriële bedrijfsruimte met de overdruk “A.E.” of “R.M.”, een ontginningsgebied of een gebied met een industrieel karakter waarvan de bestemming nog niet vaststaat.

2°. De opnemings van een nieuw bebouwingsgebied mag niet de vorm aannemen van lintbebouwing langs de weg; onder lintbebouwing wordt verstaan, de opnemings van een gebied waarvan de vorm, door haar diepte, haar lengte en de verhouding van beide elementen enkel de ontwikkeling mogelijk maakt van een bouwlijn, met uitsluiting van een compositie van bouwwerken die op een netwerk van wegen uitgeven;

3° de opnemings van een nieuw bebouwingsgebied dat niet te verwaarlozen effecten op het leefmilieu zou kunnen hebben wordt, met inachtneming van het proportionaliteitsbeginsel, gecompenseerd door een gelijkwaardige wijziging van een bestaand bebouwingsgebied of een gebied waarvan de inrichting door de gemeente onderworpen is aan een overleg in een niet-bebouwingsgebied of door een alternatieve compensatie bepaald door de Regering zowel op operationeel, leefmilieu- of energie- als op mobiliteitsvlak waarbij meer bepaald rekening wordt gehouden met de impact van het bebouwingsgebied op de buurt; de planologische of alternatieve compensatie kan gefaseerd verlopen”.

Overwegende dat artikel 48 bis van het “CWATUP” bepaalt dat : “De Regering neemt de lijst aan van de ontwerpen van gemeentelijke plannen van aanleg bedoeld in artikel 48, lid 2.

Voor elk van die gemeentelijke plannen van aanleg machtigt de Regering vervolgens op eigen initiatief of op verzoek van de gemeenteraad of, in voorkomend geval, van de betrokken gemeenteraden, bij gemotiveerd besluit, de opmaak of de herziening van het gemeentelijk plan van aanleg bedoeld in artikel 48, lid 2, voor de aanneming van het voorontwerp waarvan sprake in artikel 50, § 2”;

Gelet op artikel 106/1 van het decreet van 30 april 2009 tot wijziging van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Patrimonium, het decreet van 11 maart 1999 betreffende de milieuvergunning en het decreet van 11 maart 2004 betreffende de ontsluitingsinfrastructuur voor economische bedrijvigheid zoals ingevoegd bij artikel 47 van het programmadecreet van 26 oktober 2011; dat het ministerieel besluit van 31 mei 2004 waarbij toestemming wordt verleend voor de opstelling van een GPA dat afwijkt van het gewestplan, de in artikel 49bis, lid 2, van het “CWATUP” bedoelde beslissing vormt;

Overwegende dat de redenen voor de ministeriële beslissing van 31 mei 2004 rechtvaardigen dat de bepalingen van de artikelen 46, 48 en 49bis, die het mogelijk maken de procedure voor een gemeentelijk plan van aanleg tot herziening van het gewestplan in te leiden, in acht zijn genomen;

Overwegende dat artikel 48, lid 1, van het “CWATUP” bepaalt dat : “Het gemeentelijk plan van aanleg vult het gewestplan nader aan”;

Overwegende dat artikel 49bis van het “CWATUP” bepaalt dat : “Voor het deel van het gemeentelijk grondgebied dat erdoor bepaald wordt, bevat het gemeentelijk plan van aanleg:

1° de inrichtingsopties inzake [energiebesparingen en vervoer, inzake infrastructuur en technische netwerken, landschap, stedenbouwkunde, architectuur en groengebieden;

2° in voorkomend geval, indien het gewestplan erdoor herzien wordt, een kaart met de bestemmingen van het grondgebied, opgemaakt op schaal 1/10.000e, waarbij de omtrek herzien bij het gewestplan, nader opgegeven wordt;

3° de bepaling van de verschillende bestemmingen van het grondgebied en, in voorkomend geval, de plaatsen voorbehouden aan de groengebieden, aan de locaties die nodig zijn voor de ecologische vermazing of voor de openbare of gemeenschappelijke voorzieningen;

4° het bestaande of overwogen tracé of de vervangende reserveringsomtrek van het netwerk van de verkeersinfrastructuren en de aansluitingen op de voornaamste bestaande netwerken voor het vervoer van vloeistoffen en energie”.

Overwegende dat de site is gelegen in het zuidelijke deel van het centrum van Lessen, grenzend aan de spoorwegen, en aan weerszijden van de Dender, een bevaarbare waterweg; dat de omtrek van de GPAH wordt afgebakend door :

- In het noorden, de as Grand Rue - avenue Général Freyberg;
- In het oosten, de spoorlijn Ath-Grammont en de Rue des Curoirs;
- in het zuiden, een bestaand pad;
- In het westen, de as chemin de Chièvres - avenue de l'Abattoir - rue du Progrès;

Overwegende dat de doelstellingen van het plan het volgende zijn :

- Het benadrukken van de oevers van de Dender en het vertrouwen op de rivier om de identiteit van de stad te smeden en een nieuwe kwaliteit aan de leefomgeving te brengen;
- De ontwikkeling mogelijk maken van een nieuwe stedelijke pool die complementair is aan het stadscentrum en waarin verschillende activiteiten (winkels, diensten, woningen) kunnen worden ondergebracht;
- Versterking van de binnenstad en onderscheid tussen de stedelijke gebouwen in het centrum en die in de eerste ring, in termen van dichtheid, type gebouwen en stedelijke sfeer;
- Het creëren van een nieuwe wijk, met een eigentijdse uitstraling, die een nieuwe kwaliteit van leven biedt in het centrum van de stad;
- Zorg voor de verbinding van de nieuwe wijk met de Grand Rue en het Centrum;

Overwegende dat de kaart van de nieuwe bestemmingen in het gewestplan dat is opgenomen in het GPAH nr. 2, “Quartier Dendre Sud” (Zuid-Denderdistrict), die definitief door de gemeenteraad is goedgekeurd, van de kaart in de bijlage bij het ministerieel besluit van 31 mei 2004 verschilt; dat de gemeenteraad in zijn besluit van 2 juli 2020 de redenen voor deze verschillen specificeert en motiveert; dat de oppervlakte die het gewestplan herzielt, wordt verkleind;

Overwegende dat tijdens de uitwerking van het GPAH- project werd vastgesteld dat de opnemings van een gebied met gemeenschappelijke uitrustingen en een dienstverleningsgebied in plaats van een groengebied niet langer opportuun was; dat het groengebied dat zich voornamelijk op de rechteroever van de Dender uitstrekt, op het terrein van een voormalig voetbalveld dat nu in onbruik is geraakt, daar gerechtvaardigd is en gehandhaafd moet worden; dat deze grond onderhevig is aan zware overstromingen; dat het behoud van de bestemming ervan als groengebied samenhangt met het belang dat het heeft bij deelname aan de ecologische vermazing;

Overwegende dat het milieueffectenverslag daarentegen elementen aan het licht heeft gebracht die aanvullende wijzigingen van de zonering rechtvaardigen;

Overwegende dat de vermindering van het geplande woongebied in plaats van een groengebied ten gunste van een parkgebied op de linkeroever van de Dender het mogelijk maakt om de stedelijke parkgeest te ondersteunen die is ontwikkeld in de opties van het GPAH, van plantaardige ontwikkeling van de oevers, van ondersteuning van zachte mobiliteit; dat deze gronden worden teruggenomen in het gemiddelde overstromingsrisico;

Overwegende dat de opneming van een parkgebied in plaats van een groengebied op de linkeroever van de Dender de uitvoering van de opties inzake aanleg mogelijk maakt, namelijk de aanleg van een openbaar park op de oevers van de Dender;

Overwegende dat deze wijziging van bestemming de balans van het gewestplan niet wijzigt, aangezien de gronden een niet-bebouwbaar bestemming behouden;

Overwegende dat de opneming van een parkgebied in plaats van een woongebied op de samenloop van de twee armen van de Dender overeenkomt met de aanleg van een niet-residueel groengebied, dat dit parkgebied het mogelijk maakt het uitzicht op de oevers van de Dender te behouden, het groene karakter te behouden en zo te voldoen aan de binnen het project ondersteunde doelstellingen; dat deze omtrek de planologische compensatie vormt als bedoeld in artikel 46, § 1, van het "CWATUP";

Gelet op de opties met betrekking tot energiebesparing en transport; dat de versterking van het stadscentrum bijdraagt aan de vermindering van het gemotoriseerde verkeer door het dichterbij winkels, diensten, voorzieningen en openbaar vervoer brengen van woningen; dat aan deze opties binnen het GPAH wordt voldaan door een ruimtelijke ordening die een functionele mix, bebouwde dichtheid en een overwegend halfvrijstaande bebouwing voorstaat die de energieprestatie en de compactheid van gebouwen optimaliseert, evenals een hoogwaardig fiets-voetgangersnetwerk; dat het wegennet binnen de omtrek van het gemeentelijk plan wordt beïnvloed door de aanstaande opheffing van de overweg in de Rue Général Freyberg; dat de opties zorgen voor de versterking van een vermaasd wegennet, waarbij een aanzienlijk deel van het wegennet in de eerste plaats bestemd is voor de zachte vervoerswijzen;

Gelet op de opties met betrekking tot de infrastructuur en de technische netwerken; dat de site zal worden voorzien van technische infrastructuur vanaf de bestaande wegen en netwerken; dat de overstromingsgebieden worden onderhouden en deelnemen aan het beredeneerde beheer van het regenwater; dat het afvalwater zal worden geloosd op het bestaande rioolnet, terwijl het regenwater prioritair zal worden geloosd op de Dender; dat het plan gebruik maakt van de omliggende openbare parkeerplaatsen en het aanbod stipt aanvult met kortlopende openbare parkeerplaatsen, terwijl het particulier parkeren wordt bevoordeeld in de werken en op een privé-achtergrond;

Gelet op de opties betreffende het landschap en de groengebieden; dat ze de ontwikkeling van de oevers van de Dender in overeenstemming met hun overstromingsgevaarlijke karakter kaderen door ze als stadspark te valoriseren; dat ze stedelijke perspectieven creëren op de Dender, op de aangrenzende buurten en op het uitzicht op de bovenstad richting Dender; dat het GPAH meewerkt aan de versterking van de groene ruimtes binnen de eilanden en aan het behoud van de plantaardige gebieden;

Gelet op de opties met betrekking tot stedenbouw en architectuur; dat de typologie van de stadswoningen in het centrum van de stad wordt versterkt in het noordwestelijke deel van het GPAH, terwijl het gebied dat bekend staat als "Quartier Dendre Sud" een innovatieve wijk wil creëren die een nieuw beeld van de stad biedt, in de overgang tussen het stadscentrum en de eerste ring; dat de commerciële en dienstverlenende functies zijn geconcentreerd rond de nieuwe openbare ruimte en langs de bestaande commerciële strook langs de Grand Rue;

Overwegende dat het gebouw gebruik maakt van het reliëf; dat het hart van bepaalde gebouwen op plaat kan worden gebouwd, waardoor de ontwikkeling van parkeerplaatsen of technisch/nevenmateriaal voor bedrijven en diensten onder de plaat mogelijk wordt, terwijl het interieur van de gebouwen wordt behandeld als een gemeenschappelijke esplanade of hangende tuinen;

Overwegende dat het GPAH de creatie van een nieuwe toegang tot het stadscentrum vanuit het zuidoosten integreert, als antwoord op de sluiting van de spoorwegovergang, waardoor de rol van de Pont de Pierre-sstraat als ingang van de stad wordt versterkt, en openbare ruimten voorstelt die het stedelijk grondgebied en de buurt structureren;

Overwegende dat verschillende gebouwen van erfgoedbelang binnen de perimeter aanwezig zijn; dat de eisen gericht zijn op het behoud van de architecturale kenmerken van de gebouwen op de "liste de l'Inventaire du Patrimoine Immobilier et Culturel (IPIC)" (lijst van de Inventarisatie van het Onroerend en Cultureel Erfgoed (IPIC)) en op het behoud van het uitzicht op deze elementen;

Overwegende dat het GPAH ontwikkelingsopties omvat met betrekking tot energiebesparing en vervoer, infrastructuur en technische netwerken, landschap, stadsplanning, architectuur en groengebieden overeenkomstig de wettelijke vereisten; dat het een coherente ontwikkeling voorstelt die is aangepast aan de kenmerken van de locatie en de situatie;

Overwegende dat artikel 47, lid 3, van het "CWATUP" bepaalt dat: "Het gemeentelijk plan van aanleg wordt opgemaakt na onderzoek van het gemeentelijk structuurplan, het stedenbouwkundig en leefmilieuvorslag of van het gemeentelijk mobiliteitsplan, indien voorhanden.";

Overwegende dat Lessen geen gemeentelijk structuurplan heeft;

Gelet op het ruimtelijk ontwikkelingsplan, aangenomen door de Waalse Regering op 27 mei 1999;

Overwegende dat de redenen voor het ministeriële besluit van 31 mei 2004 rechtvaardigen dat het project deel uitmaakt van de opties voor de uitvoering van het "SDT" (ruimtelijk ontwikkelingsplan); dat het GPAH deel uitmaakt van de opties van het "SDT" met betrekking tot met name:

- 1- Het structureren van de Waalse ruimte,

o door "De structureren van steden en dorpen" (punt I.4), in het bijzonder de paragrafen "Versterking van de centraliteit", "Verdichting van de verstedelijking", "Het centrum en de wijken articuleren en structureren, de ruimtelijke structuur leesbaarder maken";

- door de verbetering van "gedegreerde gebieden", in het bijzonder met betrekking tot de verbetering van het uiterlijk en het ontwerp van de stadstoegangen;

- 4- In de primordiale behoeften voorzien:

o door verbetering van de "leefomgeving" (punt IV.1), met name door de ontwikkeling van woongebieden die een echte levenskwaliteit bieden;

o door het creëren van woningen om aan de huisvestingsbehoeften te voldoen;

- 6- De bereikbaarheid van het Waalse grondgebied verbeteren en de mobiliteit beheren:

o Door "Beheersing van de mobiliteit" (punt VI.3-4), met name door een wijk te creëren die minder gemotoriseerde verplaatsingen genereert, en door de openbare ruimte eerlijk te verdelen ten voordele van alle gebruikers, om het verkeer van fietsers, voetgangers en personen met een beperkte mobiliteit te bevorderen;

Overwegende dat het project ten slotte in overeenstemming is met artikel 1 van het CWATUP en in het bijzonder met :

- Het duurzaam voorzien in maatschappelijke behoeften door de aanleg van een stadspark en openbare pleinen;
- Kwalitatief beheer van de leefomgeving door herinrichting van terreinen die voorheen voor economische activiteiten werden gebruikt, door integratie in het stadscentrum, door de wijk open te stellen voor de rivier;
- Parsimonieus gebruik van de grond door te zorgen voor een dichtheid van woningen die is aangepast aan de locatie in het centrum van de stad, de voorzieningen en de openbare ruimten die in de buurt zijn gelegen;
- De energieprestaties van de toekomstige verstedelijking door dichte en compacte gebouwen;
- De ontwikkeling van het natuurlijk erfgoed door het behoud van de natte weiden (voormalig voetbalveld), hun natuurlijke inrichting, het creëren van tijdelijke dompelzones, de ontwikkeling van het stadspark met respect voor de natuurlijke omgeving door het behoud van het ecologische netwerk aan de oevers van de Dender;
- De ontwikkeling van het landschapserfgoed door het creëren van visuele openingen op de rivier en het creëren van een stadspark, dat de zuidelijke punt van het schiereiland integreert, met uitzicht op de rivier;

Overwegende dat het GPAH genoemd "Quartier Dendre Sud", dus aan de regionale voorschriften voldoet;

Overwegende dat artikel 50, § 1, van het "CWATUP" bepaalt dat : *"De gemeenteraad kiest onder de krachtens artikel 11 erkende personen de privaot- of publiekrechtelijke natuurlijke of rechtspersonen die het gemeentelijk ontwerpplan moeten opmaken"*;

Overwegende dat de projectontwerper van het GPAH IDETA is, die de vereiste erkenning heeft;

Overwegende dat artikel 50, § 2, van het "CWATUP" bepaalt dat : *"De gemeenteraad beslist over de opstelling van een gemeentelijk plan van aanleg en keurt het voorontwerp ervan goed, dat vastgesteld is op grond van een analyse van de feitelijke en de rechtstoestand, meer bepaald van de omtrekken bedoeld in dit Wetboek of andere wetgevingen. Hij laat een milieueffectenstudie opstellen waarvan hijzelf de omvang en de mate van nauwkeurigheid van de inhoud bepaalt welke betrekking heeft op:*

1° een samenvatting van de inhoud en een omschrijving van de doelstellingen van het voorontwerp van plan, evenals diens verband met andere relevante plannen of programma's;

2° de verantwoording van het voorontwerp van plan ten opzichte van artikel 1, § 1;

3° de menselijke en milieukeurmerken van het betrokken grondgebied en van diens mogelijkheden, evenals de vermoedelijke ontwikkeling van de milieutoestand indien het plan niet ten uitvoer wordt gebracht;

4° de milieukeurmerken van de gebieden die op een niet te verwaarlozen wijze getroffen zouden kunnen worden;

5° de milieuproblemen in verband met het voorontwerp van gemeentelijk plan aanleg die betrekking hebben op de gebieden die van bijzonder belang zijn voor het milieu zoals de gebieden die aangewezen zijn overeenkomstig de Richtlijnen 79/409/EEG en 92/43/EEG;;

6° de milieuproblemen die betrekking hebben op de gebieden waarin zich bedrijven zouden kunnen vestigen die een hoog risico inhouden voor de personen, de goederen of het milieu in de zin van de Richtlijn 96/82/EG of indien het voorontwerp van het plan in de opnemings voorzie van gebieden die bestemd zijn als woongebieden, evenals van gebieden of infrastructures die door het publiek worden bezocht en zich in de nabijheid van zulke bedrijven bevinden;

7° de relevante doelstellingen ter zake van de milieubescherming en de wijze waarop zij in overweging worden genomen in het kader van de opmaak van het plan;

8° de vermoedelijke niet te verwaarlozen milieueffecten, namelijk de secundaire, cumulatieve, synergetische effecten, de effecten op korte, middellange en lange termijn, de permanente en tijdelijke, zowel positieve als negatieve effecten, daarbij inbegrepen de biologische diversiteit, de bevolking, de menselijke gezondheid, de fauna, de flora, de bodem, het water, de lucht, de klimaatfactoren, de materiële goederen, het cultureel erfgoed daarbij inbegrepen het architectonisch en archeologisch erfgoed, de landschappen en de interacties tussen bedoelde factoren;

9° de impact op de land- en bosbouwbedrijvigheid;

10° de maatregelen die ten uitvoer gebracht dienen te worden om de negatieve effecten bedoeld onder 8° en 9° te voorkomen, te verminderen of op te heffen;

10°bis de compensaties voorgesteld door de Regering overeenkomstig artikel 46, § 1, lid 2, 3°;

11° het voorstellen van mogelijke alternatieven en de verantwoording ervan naar gelang van de punten 1° tot en met 10°;

12° een omschrijving van de gekozen evaluatiemethode en van de gerezen problemen;

13° de maatregelen die in acht worden genomen om te zorgen voor de opvolging van de tenuitvoerlegging van het gemeentelijk plan van aanleg;

14° een niet-technische samenvatting van bovenbedoelde informatie.

De gemeenteraad legt de ontwerp-inhoud van het verslag over de leefmilieu-effecten, alsmede het voorontwerp van plan, ter advies voor aan de gemeentelijke commissie of, zoniet, aan de "Commission régionale d'Aménagement du Territoire", aan de "Conseil wallon de l'Environnement pour le Développement durable" en aan de personen en instanties die hij nodig acht te raadplegen. De ontwerp-inhoud van het verslag over de leefmilieu-effecten, alsmede het voorontwerp van plan, worden ter advies voorgelegd aan het Directoraat-generaal Natuurlijke Hulpbronnen en Leefmilieu ofwel indien het voorontwerp van plan een gebied inhoudt dat bestemd is voor de vestiging van inrichtingen die een hoog risico vormen voor personen, goederen of het leefmilieu in de zin van het decreet van 11 maart 1999 betreffende de milieuvergunning, ofwel indien het voorziet in plaatsen die door het publiek worden bezocht of in de opnemings van gebieden bedoeld in artikel 136bis, § 1, of, zoniet, rondom dergelijke inrichtingen voor zover ze het risico zouden kunnen verhogen op zware ongevallen of er de gevolgen van zouden kunnen verergeren. De adviezen hebben betrekking op de omvang en de nauwkeurigheid van de gegevens die het verslag dient te bevatten. De adviezen worden binnen de dertig dagen overgemaakt. Zoniet worden ze gunstig geacht. [...]";

Overwegende dat het voorontwerp van GPAH het onderwerp is geweest van een milieueffectenverslag (RIE) waarvan de inhoud op 27 april 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld en vervolgens is bevestigd door de beraadslaging van 31 augustus 2017;

Overwegende dat de autoriteiten op 10 mei 2017 om advies zijn gevraagd over de ontwerp-inhoud van de RIE(Milieueffectenverslag);

Overwegende dat de Gemeentelijke Adviescommissie voor Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit van haar kant op 8 juni 2017 een gunstig advies heeft uitgebracht over het gemeentelijke inhoudsvorstel;

Overwegende dat de "Conseil wallon de l'environnement pour le développement durable" (Waalse Raad voor de Duurzame Ontwikkeling) de gemeente op 16 mei 2017 heeft laten weten dat hij zich niet zal uitspreken over de inhoud van het milieueffectenverslag;

Overwegende dat de SPW(Waalse Overheidsdienst) - Departement van het Netwerk van Henegouwen en Waals-Brabant - Directie Wegen van Bergen, op 29 mei 2017 heeft laten weten dat het GPAH-dossier hem niet aangaat;

Overwegende dat de SPW(Waalse Overheidsdienst) - Departement Leefmilieu en Water - Directie Industriële, Geologische en Mijnriscico's, op 6 juni 2017 een technisch advies heeft uitgebracht, waarin wordt aangegeven dat het project geen enkele beperking of bijzondere voorwaarde vereist;

Overwegende dat de SPW (Waalse Overheidsdienst) Leefmilieu - Departement Natuur en Bossen - Directie Bergen, op 8 juni 2017 heeft laten weten dat het geen bijzondere opmerkingen heeft over het gemeentelijke voorstel van inhoud;

Overwegende dat de "Intercommunale de Gestion de l'Environnement" (intergemeentelijke vereniging voor milieubeheer) - IPALLE - op 8 juni 2017 aanbevelingen en suggesties heeft geformuleerd om het voorstel voor de gemeentelijke inhoud aan te vullen; dat de opmerkingen betrekking hebben op de details die moeten worden verstrekt over de plaats en de beschikbaarheid van de uitrusting met betrekking tot het rioleringsnet en de waterbeheerswerken, alsook de uitrusting voor de inzameling en de vrijwillige sortering van afval (glascontainer, ondergrondse containers,...); dat de inhoud van het RIE(milieueffectenverslag) dienovereenkomstig is gewijzigd;

Overwegende dat het RIE is opgericht in overeenstemming met artikel 50, § 2 van het Waalse wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Erfgoed door het studie bureau "ARCEA";

Overwegende dat in het milieueffectenverslag aanbevelingen worden gedaan over :

- bodem, ondergrond en grondwater;
- waterbeheer;
- natuurlijk milieu;
- mobiliteit;
- landschap en bebouwde omgeving;
- energie en duurzame ontwikkeling;
- menselijk kader;
- erfgoed;
- technische infrastructuur;

Overwegende dat de aanbevelingen met betrekking tot planningskwesities in het ontwerpplan zijn opgenomen; dat de opties dienovereenkomstig zijn aangevuld; dat de beperking van het gebruik tot het recht van de voormalige Amphabel-locatie in het saneringsplan is opgenomen om de teelt van eetbare vruchten en planten te verbieden;

Overwegende dat de nieuwe weg die nodig is door het wegvallen van de overweg is geïntegreerd in het GPAH; deze weg vormt een nieuwe toegang tot de stad die de nieuwe wijk doorkruist; dat hij zal worden ontwikkeld als een stadsboulevard, waardoor een belangrijke plaats wordt ingeruimd voor de zachte modi;

Overwegende dat het beheer van de parkeergelegenheid voor diensten en bedrijven is afgerond; dat deze voornamelijk op privébasis zal worden overgenomen; dat het aantal parkeerplaatsen per bedrijfsterrein is gespecificeerd;

Overwegende dat het GPAH opmerkelijke bomen lokaliseert; dat de aanbevelingen met betrekking tot het behoud van deze bomen niet zijn geïntegreerd; dat dit behoud al is voorzien door het Wetboek (CoDT);

Overwegende dat sommige aanbevelingen niet in het GPAH zijn opgenomen omdat ze betrekking hebben op de uitvoeringsfase van het plan;

Overwegende dat het gemeentebestuur in zijn beraadslaging van 2 juli 2020 en in de desbetreffende milieuverklaring de aanpassingen die zijn aangebracht om dit verslag op te volgen en de redenen waarom bepaalde aanbevelingen niet zijn opgevolgd, toelicht;

Overwegende dat artikel 51, § 1, van het "CWATUP" bepaalt dat : *"Op grond van een analyse van de feitelijke en de rechtstoestand en na advies van de gemachtigde ambtenaar keurt de gemeenteraad het ontwerp van het gemeentelijk plan van aanleg voorlopig goed, samen met, in voorkomend geval, het milieueffectenverslag en belast er het college van burgemeester en schepenen mee bedoeld ontwerp aan een openbaar onderzoek te onderwerpen overeenkomstig artikel 4"*;

Overwegende dat de gemachtigde ambtenaar van de Buitendirectie van Henegouwen 1 op 7 februari 2019 een gunstig advies heeft uitgebracht, vergezeld van opmerkingen over het ontwerp van het GPAH dat naar aanleiding van het RIE is gewijzigd; dat één opmerking betrekking heeft op de procedure die in afwijking van het gewestplan als gemeentelijk plan van aanleg is gestart en op de vermindering van de oppervlakte van het gewestplan dat wordt herzien; dat één opmerking betrekking heeft op de conformiteit van het GPAH met de nieuwe bestemmingen; dat enkele opmerkingen betrekking hebben op de inhoud (opties en voorschriften); dat veel opmerkingen betrekking hebben op de vorm en de ontbrekende documenten; dat het RIE en het GPAH zijn gewijzigd in het licht van deze opmerkingen;

Overwegende dat, overeenkomstig artikel 4 van het Wetboek, het GPAH van 13 januari 2020 tot 12 februari 2020 aan een openbaar onderzoek werd onderworpen;

Overwegende dat er op 4 februari 2020 een openbare informatiebijeenkomst is gehouden;

Gelet op de voor het publiek beschikbare proces-verbaal van de vergadering van 7 februari 2020 en op het proces-verbaal van het openbaar onderzoek van 12 februari 2020;

Overwegende dat het openbaar onderzoek aanleiding heeft gegeven tot negen brieven met klachten of opmerkingen; dat de klachten ook mondeling zijn geuit door verschillende van de bezwaarindieners die een brief hebben gestuurd, bij de afsluiting van het openbaar onderzoek;

Overwegende dat de klachten en opmerkingen die tijdens het openbaar onderzoek zijn gemaakt, voornamelijk betrekking hebben op de volgende punten:

- Mobiliteit:
 - o Cyclopedische verbindingen, met inbegrip van de secundaire verbinding op de linkeroever van de Dender en die aan de zuidelijke grens van het GPAH (betwisting van de openbare erfdienstbaarheid);
 - o Verwijdering van overwegen en aanleg van een nieuwe toegang tot het stadscentrum;
 - o Hellende wegen: geef de voorkeur aan hellingen (personen met beperkte beweeglijkheid) boven trappen;
 - o De straat François Delmotte aanleggen om het verkeer te vertragen
 - o Verdwijning van openbare parkeerplaatsen binnen de GPAH-omtrek, die momenteel door gebruikers en bewoners van het stadscentrum worden gebruikt;
 - o Gebrek aan parkeergelegenheid in geval van verdichting van woningen in het centrum van de stad;
- Levenskwaliteit
 - o Verlies van levenskwaliteit voor de inwoners van de straten van Le Progrès, l'Abattoir, la Cité, Chièvres, des Curoirs;
 - o Behoud van de gordijnen van bomen en struiken aan de oevers van de Dender vanwege hun rol en hun landschappelijke inrichting, akoestiek,...;
 - o Veilige, vriendelijke en met bomen omzoomde speelplekken (banken, tafels, barbecues,...) inrichten;
 - o Verlies van sociaal contact bij de bouw van appartementsgebouwen, voorkeur voor een overwicht aan eengezinswoningen voor jonge Lessenaars (tuin-stadstypen);

- Leefmilieu :

o Ecologie, met inbegrip van de fauna en flora van de Dender, beïnvloed door de secundaire cyclopedische verbinding op de linkeroever van de Dender;

o Beperking van het gebruik tot het recht van de gesaneerde site (duurzaamheid van de beperking)

- Stedenbouw :

o Te hoog voor het gebouw (3 tot 5 niveaus) in vergelijking met de naburige huizen = hinder (verlies van uitzicht, zonneschijn, kelderend uitzicht op de tuinen,...) (2+T of 3 niveaus onder een plat dak zou meer aangewezen zijn);

Overwegende dat het project tot doel heeft een betere dienstverlening aan de wijken te garanderen door het netwerk voor zachte vervoerswijzen te versterken; dat het de ontwikkeling van nieuwe paden en wegen omvat; dat het tot doel heeft openbare ruimten te ontwikkelen om verschillende gebruikers en soorten recreatieve activiteiten te huisvesten zodat deze ruimten hun sociale rol optimaal vervullen; dat de verbetering van de rijweg met betrekking tot de veiligheid van de gebruikers en de vertraging van de voertuigen zal worden ontwikkeld tijdens de uitvoering van het GPAH;

Overwegende dat de wegen worden vermeld als zijnde opgenomen in de Atlas van Vicinale Wegen; dat, indien nodig, een onteigening voor openbare nutsdoeleinden kan worden aangevraagd om een regeling uit te voeren, zoals bedoeld in het decreet van 22 november 2018 betreffende de onteigeningsprocedure; dat van deze mogelijkheid gebruik kan worden gemaakt indien er geen recht van doorgang bestaat of kan worden verworven voor de realisatie van het voorgestelde wegennet voor de zachte vervoerswijzen;

Overwegende dat het project anticipeert op de afschaffing van de overweg door Infrabel door een nieuwe toegang tot de stad voor te stellen vanuit het zuiden; dat het GPAH deze nieuwe toegang plant en niet befrist; dat deze nieuwe weg het onderwerp zal zijn van aanvullende studies om de exacte locatie ervan te bepalen;

Gelet op de bestaande publieke en private parking binnen de GPAH omtrek en in de buurt; dat de ligging van de wijk het mogelijk maakt om gebruik te maken van alternatieve vervoersmiddelen (zachte vervoersmiddelen, openbaar vervoer, gedeelde auto's,...); dat het parkeren voornamelijk op private basis zal worden beheerd; dat de wens bestaat om de plaats van de auto in de stad te verminderen;

Overwegende dat de ontwikkeling van deze nieuwe wijk tot doel heeft de levenskwaliteit van de Lessenaars te verbeteren; dat de toename van het aantal inwoners van de wijk zal worden gecompenseerd door de verbetering van het leefklimaat door het verdwijnen van een braakliggend terrein, door een nieuw aanbod op het gebied van uitrusting, winkels, openbare ruimten en promenade; dat het GPAH het onderhoud en/of de versterking van het begroeide kordon oplegt, en tegelijkertijd enkele visuele doorbraken op de Dender mogelijk maakt, met het oog op het behoud van de fauna en de flora;

Overwegende dat het straatmeubilair dat in de openbare ruimten zal worden geplaatst in het project met betrekking tot de uitvoering van het GPAH zal worden gespecificeerd; dat de gemeente een nieuwe woonplek zal ontwikkelen in samenhang met de natuur en de rivier; dat de nieuwe openbare ruimten niet alleen ten goede zullen komen aan de leefomgeving van de nieuwe wijk, maar ook aan de bewoners en gebruikers van het stadscentrum; dat de mix van woningen en de verschillende soorten gebouwen die zijn gepland, tot doel hebben de sociale en generatiemix te versterken; dat dankzij deze elementen de sociale contacten zullen worden versterkt;

Overwegende dat het GPAH bepaalt dat in de bestaande blokken gebouwen zullen worden gecreëerd die integreren in het bestaande gebouw, met inachtneming van de afmetingen; dat in het stedelijke gebied van de binnenstad de afmetingen zullen worden beperkt tot 2 of 3 niveaus onder de kroonlijst; dat echter in het gebied "Quartier Dendre Sud" de afmetingen meer gevarieerd zullen zijn, variërend van 2 tot 4 niveaus onder de kroonlijst of acroterie, met de mogelijkheid van een extra verdieping in penthouse-stijl die zich terugtrekt van de hoofdgevel; dat de hoogte van het gebouw afhankelijk is van de ligging (2 niveaus langs de steegjes en de semi-voetgangersruimten, 3 niveaus langs de wegen en stedelijke openbare ruimten, 4 niveaus langs de ruimten van de openbare ruimte "hart van de stad"; dat het gebouw dat zal plaatsvinden in het bouwgebied van openbare diensten en gemeenschapsvoorzieningen maximaal 10 meter zal zijn, wat overeenkomt met een gebouw van 3,5 niveaus; dat er woningen zijn met 2 tot 3 niveaus onder het dak, maar ook hogere gebouwen binnen de GPAH omtrek, waaronder een appartementsgebouw met 5 niveaus onder het dak (op de hoek van de rue Louis Lenoir en het plein);

Overwegende dat het GPAH tot doel heeft het gebruik van de bodem op de Amphabel-site te beperken, tenzij er tuinen worden aangelegd met een aanvoer van gezonde grond; dat het GPAH echter niet de specifieke voorwaarden met betrekking tot deze aanvoer van grond bepaalt, zoals dikte, inperking van de ondergrond door het doorsnijden van een waterdicht membraan, enz.; dat deze elementen zullen worden beheerd op het niveau van de uitvoering van het GPAH; dat de perimeter naast de Amphabel-site ook gronden omvat die door economische activiteiten werden gebruikt; dat er dus bijkomende karakteriserings- en oriënteringsstudies zullen moeten worden uitgevoerd voor deze gronden vóór elke ontwikkeling of verstedelijking; dat de notariële akten van de gronden informatie moeten bevatten met betrekking tot bodemverontreiniging en bodemsanering; dat deze informatie vervolgens onder de aandacht van de toekomstige eigenaars zal worden gebracht;

Overwegende dat het openbaar onderzoek werd uitgevoerd in overeenstemming met de wettelijke voorschriften;

Overwegende dat artikel 51, § 3, van het "CWATUP" bepaalt dat : *Het dossier bevattende het ontwerpplan wordt met het verslag bedoeld in paragraaf 1, en de bezwaren, opmerkingen, notulen en adviezen binnen acht dagen na afloop van het openbaar onderzoek door het college van burgemeester en schepenen aan de gemeentelijke commissie of, bij ontstentenis, de gewestelijke commissie en aan de " Conseil wallon de l'Environnement pour le Développement durable " voorgelegd, evenals aan de andere personen en instanties en aan het Directoraat-generaal Landbouw, Natuurlijke Hulpbronnen en Leefmilieu indien bedoelde personen, instanties en bestuur zijn geraadpleegd in toepassing van artikel 56, § 2, tweede lid.*

De adviezen wordt binnen zestig dagen na het verzoek van het college van burgemeester en schepenen overgemaakt; bij ontstentenis worden ze gunstig geacht";

Overwegende dat de verzoeken om advies op 18 februari 2020 zijn verzonden; dat het besluit van de Waalse regering van bijzondere machten 18 maart 2020 en 18 april 2020 heeft besloten alle dwingende termijnen tussen 18 maart 2020 en 30 april 2020 op te schorten; dat de termijn van zestig dagen voor het overmaken van het advies is verlengd; dat het advies dus tot 1 juni 2020 kan worden overgemaakt;

Overwegende dat de Gemeentelijke Adviescommissie voor Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit (CCATM) op 27 mei 2020 een gunstig advies heeft uitgebracht;

Overwegende dat de Beleidsgroep Leefmilieu geen advies heeft uitgebracht; dat zijn advies derhalve gunstig wordt geacht;

Overwegende dat de SPW (Waalse Overheidsdienst) - Departement Leefmilieu en Water - Directie Industriële, Geologische en Mijnrisico's, op 12 maart 2020 een technisch advies heeft overgemaakt, waarin wordt aangegeven dat het project geen enkele beperking of bijzondere voorwaarde vereist;

Overwegende dat de SPW (Waalse Overheidsdienst) Mobiliteit Infrastructuur - Departement Waterwegen van Doornik en Bergen - op 12 mei 2020 een gunstig advies heeft uitgebracht; dat het onderstreept dat zijn advies opnieuw zal moeten worden gevraagd tijdens de uitvoering van het GPAH (project voor een brug over de Dender, regenwaterafvoer en installaties aan de oevers van de Dender);

Overwegende dat de SPW (Waalse Overheidsdienst) Mobiliteit Infrastructuur - Departement Lokale infrastructuur - Directie Zachte Verplaatsingen en Veiligheid van wegeaanleg - op 14 april 2020 een gereserveerd gunstig advies heeft uitgebracht; dat het project met betrekking tot de nieuwe stadsingang moet worden goedgekeurd wanneer het wordt uitgewerkt, gezien het feit dat het een aanzienlijke impact kan hebben op de RAVeL die aan de rand van de Dender is ontwikkeld; dat het project aan een vergunning zal worden onderworpen en dat de betrokken diensten en overheden in dit verband zullen worden geraadpleegd;

Overwegende dat de SPW (Waalse Overheidsdienst) Leefmilieu - Departement Natuur en Bossen - Directie Bergen - op 24 maart 2020 een voorwaardelijk gunstig advies heeft uitgebracht; dat het van fundamenteel belang is om in een dergelijk beheersplan de begrippen groene of blauwe mazen op te nemen - de Dender kan deze rol spelen, daar de beboste koorden langs de Dender volledig behouden blijven of zelfs versterkt worden, en dat alle aanbevelingen van het milieueffectenverslag (RIE) die het mogelijk maken om de functie van groene of blauwe mazen te versterken, ten uitvoer zullen worden gelegd; dat het milieueffectenverslag (RIE) het belang heeft onderstreept van het behoud van de groene gebieden aan de rivieroever en de groene verbindingen daarmee; terwijl sommige beboste gebieden van tijd tot tijd zullen worden geherstructureerd om een visueel perspectief op de Dender te creëren;

Overwegende dat SPW (Waalse Overheidsdienst) Economie - Departement Investerings - Directie Uitrusting Bedrijvenparken - op 26 mei 2020 zijn advies heeft ingediend onder de voorwaarde dat de economische erkenningsomtrek (PRE), bekend als "Zone artisanale et de services", wordt ingetrokken; dat de opmerkingen betrekking hebben op de behoefte aan grond die bestemd is voor economische activiteiten; dat in een in 2017 uitgevoerde studie wordt geschat dat tegen 2027 97 hectare nodig is voor de IDETA Oost-subregio, die Lessen omvat; dat deze site na de sluiting van Amphabel een stadskanker vormt; dat het dossier de noodzaak van een woongebied aantoonde; dat het project coherent is omdat de herkwalificatie in het kader van het GPAH een positief effect zal hebben op het landschapsniveau en het mogelijk zal maken om te voldoen aan de vastgestelde huisvestingsbehoeften voor de komende jaren; dat de procedure voor de intrekking van de PRE zal worden uitgevoerd vóór de uitvoering van het GPAH;

Overwegende dat de "Intercommunale de Gestion de l'Environnement" (intergemeentelijke vereniging voor milieubeheer) - IPALLE - op 15 mei 2020 een voorwaardelijk gunstig advies heeft uitgebracht; dat zij aanbevelingen doet met betrekking tot de afvoer van afvalwater, infiltratie en/of buffering van regenwater; dat deze aanbevelingen verband houden met de uitvoering van het project; dat voor de ontwikkeling van de site verschillende stedenbouwkundige vergunningen vereist zijn en dat de betrokken diensten en overheden in dit verband zullen worden geraadpleegd;

Overwegende dat het gemeentecollege van Lessen op zijn vergadering van 22 juni 2020 van oordeel was dat het, gezien de opmerkingen en commentaren die in het kader van het openbaar onderzoek en de raadpleging van andere personen en organen zijn ontvangen, niet nodig was om het ontwerp van het GPAH te wijzigen;

Overwegende dat de gemeenteraad in zijn beraadslaging van 2 juli 2020, en in het bijzonder in de geïntegreerde milieuverklaring, op gemotiveerde wijze heeft gereageerd op de opmerkingen die tijdens het openbaar onderzoek zijn gemaakt en op de adviezen; dat hij zijn ontwikkelingskeuzes rechtvaardigt met betrekking tot de opmerkingen of commentaren van het openbaar onderzoek die niet zijn opgevolgd;

Overwegende dat artikel 52, § 1, van het "CWATUP" bepaalt dat : *"De Regering keurt het gemeentelijk plan van aanleg goed of verworpt het bij een met redenen omkleed besluit. [...]"*

§ 2. Het besluit van de Regering wordt genomen binnen zestig dagen, met ingang van de dag waarop de gemachtigde ambtenaar het volledige dossier in ontvangst neemt. Deze termijn kan bij een met redenen omkleed besluit één keer met dertig dagen verlengd worden.

Indien het besluit van de Regering niet bij ter post aangetekend schrijven met ontvangstbewijs naar het College van Burgemeester en Schepenen wordt verzonden, kan laatstgenoemde de Regering een rappelbrief toesturen bij ter post aangetekend schrijven met ontvangstbewijs.

Overwegende dat het dossier op 25 augustus 2020 door de gemachtigde ambtenaar van de Directie Henegouwen 1 op 25 augustus 2002 volledig werd verklaard;

Overwegende dat uit de toepassing van bovengenoemd artikel en bovenstaande overwegingen volgt dat de procedure voor de goedkeuring van documenten in acht is genomen;

Overwegende dat het GPAH nr. 2 genaamd "Quartier Dendre Sud" in overeenstemming is met de regionale regelgeving en kan worden beschouwd als het geschikte instrument voor het toezicht op de verstedelijking van de wijk;

Verder overwegende dat het GPAH bijdraagt aan de verwezenlijking van de doelstellingen van de gewestelijke beleidsverklaring 2019-2024 (DPR), in die zin dat het kan bijdragen aan :

- De behoefte aan mobiliteit verminderen door openbare voorzieningen, woningen en winkels in een stedelijke kern te vestigen;
- De te bouwen gebouwen zoveel mogelijk binnen een bestaand stedelijk weefsel, dicht bij diensten en openbaar vervoer plaatsen;
- Het stimuleren van de concentratie van nieuwe woningbouwprojecten in goed gelegen gebieden van stedelijke centra door het nastreven van dichtheidsdoelstellingen, met inbegrip van industrieterreinen die na ontruiming en holle tanden moeten worden herbestemd, om de stedelijke wildgroei tegen te gaan;

- Het uitvoeren van sloop- en wederopbouwprojecten in stedelijke of commerciële sjankers;
- Het vergroten van het aantal en de oppervlakte van de groene gebieden in de stedelijke gebieden, zodat elke burger toegang heeft tot een park of een groengebied dat gelijk is aan minder dan een kwartier lopen;

Bijgevolg,

Besluit :

Artikel 1. Het gemeentelijk plan van aanleg nr. 2 bekend als "Quartier Dendre Sud" in Lessen (Lessen) dat het gewestplan Aat-Lessen-Edingen herziet, wordt goedgekeurd.

Art. 2. Dit besluit zal door de Waalse Overheidsdienst Gebiedsontwikkeling, Woonbeleid, Erfgoed en Energie aan de Stad Lessen worden meegedeeld.

Namen, 23 oktober 2020.

W. BORSUS