

WAALSE OVERHEIDSDIENST

[C – 2026/001366]

11 DECEMBER 2025. — Ministerieel besluit tot goedkeuring van het gemeentelijk plan van aanleg genoemd 'Rue de la Station' in Les Bons Villers (Rèves en Mellet) en tot herziening van het gewestplan van Charleroi

De Minister van Ruimtelijk Beleid,

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

Gelet op het Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling ("CoDT");

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 10 oktober 2024 tot vaststelling van de verdeling van de ministeriële bevoegdheden en tot regeling van de werking van de Regering, zoals gewijzigd;

Gelet op de gewestelijke beleidsverklaring goedgekeurd door het Waalse Parlement in zijn zitting van 15 juli 2024;

Gelet op het gewestplan van Charleroi definitief aangenomen bij besluit van de Waalse Gewestexecutieve van 10 september 1979;

Gelet op het ruimtelijk ontwikkelingsplan aangenomen door de Waalse Regering op 23 april 2024;

Gelet op het gemeentelijk ontwikkelingsplan definitief aangenomen op 21 maart 2016 door de Gemeenteraad van Les Bons Villers en in werking getreden op 5 juni 2016;

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 27 mei 2009 betreffende de aanneming van de lijst van de ontwerpen van opgestelde of herziene gemeentelijke plannen van aanleg met het oog op de herziening van het gewestplan, overeenkomstig artikel 49 bis, lid 1, van het "CWATUP", 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 29 juni 2009 van de Gemeenteraad van Les Bons Villers waarin aan de Waalse Regering wordt gevraagd over te gaan tot de opmaking van een gemeentelijk plan van aanleg dat het gewestplan van Charleroi herzielt;

Gelet op de beraadslaging van 18 december 2013 van de Gemeenteraad van Les Bons Villers tot aanwijzing van DR(EA)³M als ontwerper;

Gelet op het ministerieel besluit van 25 april 2017 tot machtiging tot de opmaking van het gemeentelijk plan van aanleg genoemd 'Rue de la Station' in Les Bons Villers (Rèves en Mellet) tot de herziening van het gewestplan van Charleroi;

Gelet op de beraadslaging van 22 mei 2017 van de Gemeenteraad van Les Bons Villers tot aanneming van het voorontwerp van gemeentelijk plan van aanleg genoemd 'Rue de la Station' in Les Bons Villers (Rèves en Mellet) en tot de herziening van het gewestplan van Charleroi;

Gelet op de beraadslaging van 16 november 2020 van de Gemeenteraad van Les Bons Villers tot definitieve vaststelling van de inhoud van het milieueffectenrapport;

Gelet op de beraadslaging van 22 januari 2024 van de Gemeenteraad van Les Bons Villers tot voorlopige aanneming van het ontwerp van het gemeentelijk plan van aanleg genoemd 'Rue de la Station' in Les Bons Villers (Rèves en Mellet) en waarbij het Gemeentecollege ermee belast wordt bedoeld ontwerp aan een openbaar onderzoek te onderwerpen;

Gelet op de beraadslaging van 22 april 2025 van de Gemeenteraad van Les Bons Villers, waarbij het gemeentelijk plan van aanleg genoemd 'Rue de la Station' in Les Bons Villers (Rèves en Mellet) definitief wordt aangenomen met het oog op de herziening van het gewestplan van Charleroi, alsook de bijbehorende milieuverklaring;

Overwegende dat de overgangsbepalingen vastgesteld in artikel D.II.67 van het "CoDT" het volgende bepalen: *"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, daar de Gemeenteraad van Les Bons Villers op 22 mei 2017 het voorontwerp van het gemeentelijk plan van aanleg tot herziening genoemd 'Rue de la Station' in Les Bons Villers (Rèves en Mellet) heeft aangenomen, de bepalingen vastgesteld in artikelen 46 tot 52 van het "CWATUP" van toepassing moeten zijn;

Overwegende dat de opmaking van het gemeentelijk plan van aanleg tot herziening genoemd 'Rue de la Station' in Les Bons Villers (Rèves en Mellet) tot doel heeft het gehucht Sart-à-Rèves op gematigde wijze te verdichten en het wengen in aansluiting op de bestaande infrastructuur in te richten;

Overwegende dat de gemeente Les Bons Villers evenals het dorp van Sart-à-Rèves immers onder toenemende gronddruk staat vanwege de nabijheid van Waals-Brabant en Brussel; dat het ontwerp ertoe strekt te voldoen aan de vraag naar bouwrijpe gronden, met behoud van het landelijke karakter van het gehucht Sart-à-Rèves;

Overwegende dat het gemeentelijk plan van aanleg genoemd 'Rue de la Station' in Les Bons Villers (Rèves en Mellet) betrekking heeft op gronden opgenomen in twee afzonderlijke omtrekken, die zich beide bevinden op het grondgebied van de gemeente Les Bons Villers;

Overwegende dat de eerste omtrek zich ten noordoosten van het gehucht Sart-à-Rèves uitstrekt en een oppervlakte van ongeveer 3,20 ha beslaat;

Overwegende dat de eerste omtrek is afgebakend:

- ten zuiden, door de tuinen van de ruelles Lenoir en du Coucou, alsook door een landbouwweg;
- ten noordoosten, door de grens van de bebouwde percelen;
- ten noordwesten, door de lijn parallel aan rue de la Station, op 50 meter ten noorden, en door de tuinen;
- door de bebouwde percelen aan rue de la Station en rue Sart-Haut en ruelle Lenoir;

Overwegende dat de eerste omtrek gedeeltelijk gronden bestrijkt die op het gewestplan van Charleroi als woongebieden met een landelijk karakter opgenomen zijn en dat deze betrekking heeft op de opnemings van ongeveer 1,9 ha woongebied met een landelijk karakter in plaats van landbouwgebied;

Overwegende dat de betrokken gronden momenteel door bebouwing, akkerbouw en weiden worden ingenomen;

Overwegende dat de tweede omtrek zich op minder dan 100 m van de zuidoostelijke grens van de gemeente op het grondgebied van Mellet bevindt. De dichtstbijzijnde weg ligt op 140 m ten westen.

Overwegende dat deze een klein noordelijk deel van een gebied van aanhorigheden van ontginningen bestrijkt dat nooit is geëxploiteerd; dat dit gebied momenteel voor akkerbouw wordt gebruikt;

Overwegende dat deze omtrek de herziening van het gewestplan van Charleroi beoogt, aangezien het voorziet in de aanwijzing van het gebied van aanhorigheden van ontginningen als landbouwgebied;

Overwegende dat artikel 46, § 1, lid 1, van het "CWATUP" het volgende bepaalt: *"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, § 1, lid 2, van het "CWATUP" het volgende bepaalt: *"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 leefmilieuverslag 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" het volgende bepaalt: *"Zijn [op het gemeentelijk plan van aanleg dat het gewestplan herziert] de volgende voorschriften van toepassing:*

1° *de op te nemen bebouwingsgebieden moeten aan een bestaand bebouwingsgebied grenzen : van dit voorschrift kan worden afgeweken voor een gebied voor openbare nutsvoorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen, voor een recreatiegebied met een gevaarlijk, ongezonder 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 inrichting door de gemeente aan een overlegprocedure onderworpen is*

2° *de opnemings van een nieuw voor bebouwing bestemd gebieden 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, waarbij een compositie van bouwwerken die op een netwerk van wegen uittegen, uitgesloten is;*

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 bestaande 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 49bis van het "CWATUP" het volgende bepaalt: *"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.";

Overwegende dat de motieven van het ministeriële besluit van 25 april 2017 rechtvaardigen dat de bepalingen van de artikelen 46, 48 en 49bis, die het mogelijk maken gebruik te maken van de procedure van het gemeentelijk plan van aanleg tot herziening van het gewestplan, werden nageleefd;

Overwegende dat artikel 48, lid 1, van het "CWATUP" het volgende bepaalt: *"Het gemeentelijk plan van aanleg vult het gewestplan nader aan."*;

Overwegende dat artikel 49 van het "CWATUP" het volgende bepaalt: *"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 het plan beoogt:

- te zorgen voor een geringe verdichting van de omtrek door middel van een semi-continue verstedelijking;
- te zorgen voor een algehele volumetrische samenstelling die de traditionele typologieën respecteert;
- te zorgen voor een compacte verstedelijking die weinig grond en fossiele energie verbruikt;
- te zorgen voor de landschappelijke integratie van nieuwe bouwwerken in hun bebouwde en onbebouwde omgeving;
- aansluiting te vinden op de bestaande mobiliteitsnetten, zowel op het wegennet als op de bestaande zachte mobiliteitsroutes;

Overwegende dat het ontwerp van het bestemmingsplan en van de opties zich op de volgende principes baseert:

- het versterken van de aaneensluiting van de bouwlijnen door de bouwwerken met een kleine bouwlinterugstand in te planten;

- het zorgen voor een geringe verdichting (tussen 5 en 10 woningen per hectare) binnen de omtrek door middel van een semi-continue verstedelijking;

- het verzekeren van de stedenbouwkundige samenhang en de eenheid van het gehucht door het voorstellen van architecturale vormen (afmetingen, hoogten, volumetrie) en materialen waarvan de kenmerken aansluiten bij de lokale typologieën;

- het respecteren van de oorspronkelijke topografie door de wijzigingen van het bodemreliëf maximaal te beperken;

- het inrichten van voortuinen die open zijn naar het publieke domein, zodat zij bijdragen aan de straatruimte van de buurt;

Overwegende dat bijzondere aandacht aan alle bouwwerken wordt besteed om een gestructureerde en kwalitatieve bouwlijn te creëren, met name wat betreft gebouwen waarvan de gevels grenzen aan de van buitenaf zichtbare grenzen van het terrein en/of de openbare ruimte;

Overwegende dat de inrichting en aanplantingen zullen moeten worden bestudeerd zodat de gebouwen goed in het landschap en de architectuur worden geïntegreerd;

Overwegende dat de nieuwe bouwwerken op de bestaande mobiliteitsnetten worden aangesloten; dat de kruising van rue de la Station en chemin de la Station, evenals het uiteinde van ruelle Lenoir als een gedeelde ruimte wordt ingericht; dat de zachte verbinding tussen rue de la Station en Chaussée de Bruxelles via ruelle Lenoir aldus behouden blijft;

Overwegende dat de bouwwerken op bestaande of nog aan te leggen elektriciteits- en waterdistributienetwerken worden aangesloten, met inachtneming van de geldende normen;

Overwegende dat het beheer van rioleringen van afvalwater van elke woning zal voldoen aan de aanwijzingen die door het gemeentebestuur worden verstrekt bij het indienen van elke stedenbouwkundige vergunning;

Overwegende dat een semi-continue vestiging het energieverbruik kan verminderen;

Overwegende dat er bijzondere aandacht zal worden besteed aan:

- de mate van isolatie van gebouwen en hun thermische inertie;

- de keuze van materialen;

- de efficiëntie van verwarmings-, ventilatie- en energieproductiesystemen.

Overwegende dat het plan een samenhangende inrichting voorstelt die is aangepast aan de kenmerken van de locatie;

Overwegende dat het plan inrichtingsopties bevat met betrekking tot energiebesparing en vervoer, de technische infrastructuur en netten, landschap, stedenbouw, architectuur en groengebieden, in overeenstemming met de wettelijke voorschriften;

Overwegende dat de herbestemming van het gebied van aanhorigheden van ontginningen een antwoord op een feitelijke toestand biedt; dat deze tot het behoud van het landschap en de biodiversiteit bijdraagt en tegelijkertijd het verkeer van soorten waarborgt;

Overwegende dat artikel 47, lid 3, van het “CWATUP” het volgende bepaalt: *“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 de gemeente Les Bons Villers over een gemeentelijk ontwikkelingsplan beschikt;

Overwegende dat de opties van het gemeentelijk plan van aanleg aan de doelstellingen van het gemeentelijk ontwikkelingsplan voldoen, met name;

- doelstelling 1: “een evenwicht tussen het behoud van de landbouwgrond van de gemeente en de opvang van nieuwe inwoners vinden – het landelijke karakter van de entiteit bevestigen”, aangezien het gemeentelijk plan van aanleg gericht is op de bouw van woningen die overeenkomen met de kenmerken van traditionele bebouwing, met inachtneming van een lage dichtheid die in overeenstemming is met het dorps karakter van Rèves en de ligging van het ontwerp in een afgelegen gebied;

- doelstelling 5: “de netwerken en vervoerswijzen organiseren”, aangezien de configuratie van het ontwerp de status van verbindingsweg naar rue de la Station bevestigt; dat het ontwerp de bestaande langzame verbinding tussen rue de la Station en ruelle Lenoir valoriseert en zelfs de rol ervan als langzame verbinding versterkt door de integratie ervan in de gedeelde ruimte, en het langzame netwerk naar het hart van het gehucht Sart-à-Rèves en verder, naar het centrum van Rèves, verbetert;

- doelstelling 6: “de landschappelijke kwaliteiten van de dorpsrand behouden” aangezien de lage dichtheid, de semi-continue bebouwing en de landschappelijke opties, met name op het gebied van aanplantingen en vergroening van de percelen, een adequate behandeling van de dorpsrand binnen de omtrek van het gemeentelijk plan ter hoogte van rue de la Station mogelijk maken;

Overwegende dat de bijzondere bepalingen van het gemeentelijk plan van aanleg in overeenstemming zijn met de inrichtingsmaatregelen met betrekking tot het woongebied met open bebouwing van het gemeentelijk ontwikkelingsplan;

Overwegende dat de omtrek 2 in het gemeentelijk ontwikkelingsplan wordt beïnvloed door een maatregel die gericht is op een wijziging van het gewestplan, waarbij wordt gepleit voor de omvorming van het gebied van aanhorigheden van ontginningen naar landbouwgebied, gezien het feit dat het wordt gebruikt voor landbouwdoel-einden;

Gelet op het ruimtelijk ontwikkelingsplan dat op 23 april 2024 door de Waalse regering is aangenomen;

Overwegende dat het gemeentelijk plan van aanleg binnen de drie structurerende assen van het ruimtelijk ontwikkelingsplan past: duurzaamheid, aantrekkelijkheid en territoriale samenhang; dat dit gemeentelijk plan van aanleg concreet aan de doelstellingen van het ruimtelijk ontwikkelingsplan beantwoordt en meer bepaald aan:

- de doelstelling Duurzaamheid en aanpasbaarheid 1 “Ondersteunen van een verstedelijking en productiemethoden die hulpbronnen besparen” (SA1) aangezien het ontwerp compacte semi-continue bebouwing bevordert, waardoor het ruimtebeslag wordt beperkt en energiebesparing wordt gestimuleerd; de architecturale voorschriften strenge normen voor isolatie en vestiging integreren en het gebruik van sobere en duurzame materialen promoten; het beheer van hemelwater gebeurt via infiltratie-, opslag- en hergebruikssystemen;

- de doelstelling Duurzaamheid en aanpasbaarheid 2 “Inspelen op de huidige en toekomstige behoeften aan toegankelijke woningen die aangepast zijn aan sociaaldemografische, energie- en klimaatontwikkelingen” (SA2) aangezien het gemeentelijk plan van aanleg de vraag naar woningen zal beantwoorden en tegelijkertijd de bestaande bebouwing aanvult met gematigde dichtheden gezien de ligging in een afgelegen gebied;

- de doelstelling Duurzaamheid en aanpasbaarheid 4 “Ondersteunen van duurzamere vervoerswijzen die bij de territoriale kenmerken en het potentiële vraagvolume passen” (SA4) aangezien het ontwerp de zachte mobiliteit versterkt door het bestaande voetpad nr. 49 te integreren in een gedeelde ruimte, waardoor het autogebruik wordt beperkt en actieve vervoerswijzen worden bevorderd;

- de doelstelling Duurzaamheid en aanpasbaarheid 5 “Verminderen van de kwetsbaarheid van het grondgebied en de bewoners voor natuurlijke en technologische risico's en blootstelling aan antropogene hinder” (SA5) aangezien de bepalingen van het gemeentelijk plan van aanleg rekening houden met de territoriale beperkingen en bijzondere aandacht aan de inpassing van ontwerpen in het reliëf besteedt;

- de doelstelling Duurzaamheid en aanpasbaarheid 6 “Waarderen en behouden van natuurlijke, culturele en landschappelijke erfgoederen tegen directe en indirecte druk van verstedelijking” (SA6) aangezien het ontwerp de ecologische en landschappelijke continuïteit van de dorpsranden behoudt door lokale aanplantingen en de voorafgaande vergroening van percelen;

- de doelstelling Aantrekkelijkheid en innovatie 7 “Versterken van de aantrekkelijkheid van bebouwde gebieden” (AI7) aangezien het gemeentelijk plan van aanleg de woonkwaliteit van het gehucht Sart—les—Rèves versterkt door een goed verbonden wijk te creëren die aansluit bij kwalitatieve bebouwing en verzorgde landschapsinrichting;

- de doelstelling Samenhang en complementariteit 1 “Bouwen op de multipolaire structuur van Wallonië en de complementariteit tussen gebieden bevorderen, met behoud van hun specifieke kenmerken” (CC1) aangezien het gemeentelijk plan van aanleg de multipolaire structuur van de gemeente Les Bons Villers versterkt door het afgelegen kerngebied van Sart—les—Rèves gematigd en geïntegreerd te ontwikkelen;

- de doelstelling Samenhang en complementariteit 5 “Ontwikkelen van kwalitatieve, gezellige en veilige openbare ruimtes” (CC5) aangezien het ontwerp in de aanleg van een centrale gedeelde ruimte voorziet en waarmee tegemoet wordt gekomen aan de verwachtingen op het gebied van leefomgeving;

Overwegende ten slotte dat het gemeentelijk plan van aanleg aan artikel 1 van het Wetboek voldoet, met name omdat het:

- de demografische behoeften door de mogelijkheid om nog onbebouwde percelen te bebouwen;

- de sociale behoeften, in die zin dat de stedenbouwkundige opties gericht zijn op het creëren van woningen die groot genoeg zijn om te voldoen aan de normen op het gebied van comfort en kwaliteit, en dat er een centrale gedeelde ruimte wordt voorzien die in verbinding staat met ruelle Lenoir;

- de economische behoeften door een deel van de landbouwgrond die in het gewestplan bestemd is voor verstedelijking, om te vormen tot niet-bebouwbaar grond, waardoor deze grond behouden blijft ten behoeve van de landbouw, de belangrijkste economische activiteit in de gemeente;

- de energiebehoeften, aangezien het ontwerp gericht is op compacte en geschakelde bebouwing; de geplande energieopties geven voorrang aan duurzaamheid in het ontwerp van de bouwwerken, met name door inspanningen inzake van isolatie, materiaalkeuze, efficiëntie van verwarmings- en ventilatiesystemen of energieproductie, en door het gebruik van energiebesparende technieken zoals geothermie, warmtepompen en zonnepanelen aan te moedigen;

- de erfgoedbehoeften door inrichtingsopties die gericht zijn op het respecteren van de kenmerken van de omliggende bebouwing en de topografie, door het beperken van veranderingen in het bodemreliëf en door het verbeteren van de landschappelijke beleving van het gebied door middel van begroeiing langs de randen van de percelen; wat de compensatie betreft, deze zal het mogelijk maken om het open landschap en het uitzicht daarop te behouden;

- de leefmilieubehoeften door het ontwerp buiten kwetsbare gebieden of omgevingen met een bijzondere ecologische waarde of belang te situeren, en in de buurt van een bushalte met voldoende verbindingen, die een echt alternatief biedt voor het gebruik van individuele motorvoertuigen en dus bijdraagt tot een lager verbruik van fossiele brandstoffen; bovendien bevordert het ontwerp energiebesparing, het gebruik van hernieuwbare energie voor nieuwe bouwwerken, de aansluiting van nieuwe bouwwerken op afvalwaterzuiveringsinstallaties en het hergebruik van regenwater voor huishoudelijk gebruik;

- de mobiliteitsbehoeften door middel van aanpassingen die zijn ontworpen om de verschillende openbare ruimtes te onderscheiden op basis van hun functie en gebruikers, waarbij de bestaande langzame verbinding tussen rue de la Station en ruelle Lenoir wordt benut om de continuïteit met de kern van het gehucht Sart-à-Rèves te waarborgen;

Overwegende dat het gemeentelijk plan van aanleg genoemd ‘Rue de la Station’ in Les Bons Villers (Rèves en Mellet) dus aan de voorschriften van bovengenoemd artikel voldoet;

Overwegende dat artikel 50, § 1, van het “CWATUP” het volgende bepaalt: “De gemeenteraad kiest onder de krachtens artikel 11 erkende personen een *privaat- of publiekrechtelijk natuurlijke of rechtspersoon die het voorontwerp van het gemeentelijk plan zal opmaken.*”;

Overwegende dat de ontwerper van het gemeentelijk plan van aanleg DR(EA)2M is, die over de vereiste erkenning beschikt;

Overwegende dat artikel 50, § 2, van het “CWATUP” het volgende bepaalt: “De gemeenteraad beslist over de opstelling van een gemeentelijk plan van aanleg en neemt het voorontwerp ervan aan, dat vastgesteld is op grond van een analyse van de feitelijke en de rechtstoestand meer bepaald van de beschermingsontrekken bedoeld in dit Wetboek of andere wetgevingen. De gemeenteraad stelt een milieueffectenstudie op waarvan hijzelf de omvang en de mate van nauwkeurigheid van de inhoud bepaalt welke betrekking heeft op:

1° een samenvatting van de inhoud, 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 tegenover artikel 1, § 1;

3° de menselijke en milieukenmerken 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 milieukenmerken van de gebieden die op een niet te verwaarlozen wijze getroffen zouden kunnen worden;

5° de milieuproblemen verbonden met het voorontwerp van gemeentelijk plan van 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 bedrijven zich zouden kunnen vestigen die een belangrijk risico inhouden voor de personen, de goeden 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 infrastructuur 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 opstelling van het plan;

8° de vermoedelijke niet te verwaarlozen milieueffecten, namelijk de secundaire, cumulatieve, synergische 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;

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

12° een omschrijving van de gekozen evaluatiemethode en van de voorgekomen 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, zo niet, 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 milieuevergunning, ofwel indien het voorziet in plaatsen die door het publiek worden bezocht of in de opnemings van gebieden bedoeld in artikel 136bis, § 1, of, zo niet, 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 effectenonderzoek dient te bevatten. De adviezen worden overgemaakt binnen de dertig dagen. Zo niet worden ze gunstig geacht. [...]”;

Overwegende dat het voorontwerp van het gemeentelijk plan van aanleg het voorwerp uitmaakte van een milieueffectenrapport waarvan de inhoud werd bevestigd door de beraadslaging van de Gemeenteraad van 16 november 2020;

Overwegende dat op 25 september 2020 advies aan de Beleidsgroep Leefmilieu over het voorontwerp en het ontwerp van de inhoud van het milieueffectenrapport is gevraagd; dat deze laatste binnen de gestelde termijn geen advies heeft uitgebracht en dat dit advies bijgevolg gunstig wordt geacht;

Overwegende dat op 25 september 2020 advies aan de gemeentelijke adviescommissie voor ruimtelijke ordening en mobiliteit over het voorontwerp en het ontwerp van de inhoud van het milieueffectenrapport is gevraagd; dat deze commissie op 22 oktober 2020 een gunstig advies heeft uitgebracht;

Overwegende dat het milieueffectenrapport overeenkomstig artikel 50, § 2, van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Patrimonium (“CWATUP”) door het studie bureau MeriVia is opgesteld;

Overwegende dat dit rapport, door middel van de evaluatie van het plan en de opties, enerzijds bepaalde opties heeft gevalideerd en anderzijds tot aanpassingen van andere opties heeft geleid;

Overwegende dat de aanbevelingen in het milieueffectrapport hebben geleid tot:

- de aanleg van een specifieke “wegzone” en aanwijzingen in verband daarmee;

- de aanleg van een parkeerterrein naast een van de nog niet bebouwde percelen aan het einde van ruelle Lenoir. Dit terrein is ontworpen als een grotendeels groenruimte, waarbij in de ontwerpopties de mogelijkheid is voorzien om dit terrein in de toekomst te gebruiken voor andere doeleinden dan parkeren;

- de aanpassing van één enkele “semi-continue” zonering met een strakke bouwlijn en minder diepe bouwzones;

- de toevoeging van aanwijzingen;

Overwegende dat artikel 51, § 1, van het “CWATUP” het volgende bepaalt: “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 Buitendirectie Henegouwen II op 26 augustus 2021 een ongunstig advies heeft uitgebracht;

Overwegende dat het dossier om tegemoet te komen aan de opmerkingen van de gemachtigde ambtenaar van Buitendirectie Henegouwen II is gewijzigd;

Overwegende dat de gemachtigde ambtenaar van Buitendirectie Henegouwen II op 23 maart 2022 een gunstig advies heeft uitgebracht;

Overwegende de beraadslaging van 22 januari 2024 van de Gemeenteraad van Les Bons Villers tot voorlopige aanneming van het ontwerp van het gemeentelijk plan van aanleg genoemd ‘Rue de la Station’ in Les Bons Villers (Rèves en Mellet) en tot belasting van het Gemeentecollege met het onderwerpen van bedoeld ontwerp aan een openbaar onderzoek;

Overwegende dat, overeenkomstig artikel 4 van het Wetboek, het gemeentelijk plan van aanleg van 11 maart 2024 tot 12 april 2024 aan een openbaar onderzoek is onderworpen;

Overwegende dat op 11 maart 2024 een openbare informatiebijeenkomst is gehouden;

Overwegende dat zeven bezwaren of bemerkingen binnen de in de procedure vastgestelde termijn zijn ontvangen;

Overwegende dat de bezwaren betrekking hebben op:

- de aanleg van een parkeerterrein met 8 plaatsen dat toegankelijk is via ruelle Lenoir. Dit parkeerterrein is voor de omwonenden van weinig belang. Het risico bestaat dat het verkeer in een daarvoor ongeschikte steeg (te smal) toeneemt. Dit zal tot onveiligheid voor gebruikers en wandelaars leiden en geluidsoverlast en milieuhinder veroorzaken. Het betekent een waardevermindering voor de eigenaar van het betreffende terrein;

- de aanvaarding van de voorgestelde dichtheid;

- de procedure die is ingesteld om een fout in het gewestplan te corrigeren;

- de gentrificatie die door het ontwerp wordt veroorzaakt. Het zou wenselijker zijn om voorrang te geven aan de renovatie van de bestaande bebouwing;

- het verdwijnen van “goede” landbouwgrond, die bovendien een wandelgebied is voor omwonenden en voedselautonomie mogelijk maakt;

- de uitbreiding van het bouwgebied, waardoor een groengebied verdwijnt. Dit ontwerp beschermt Mellet ten koste van Rève, waar een natuurlijke waardevermindering ontstaat. De biodiversiteit wordt opgeofferd;

- de verdichting die het ontwerp met zich meebrengt. Er bestaat een risico op burencollicten met de bestaande gebouwen. Bovendien zal het bouwen op dit gebied het risico op ongevallen vergroten (gevaarlijke bocht);
- de nieuwe bouwwerken zullen het landschap aantasten. De gemeente verliest haar landelijke karakter en wordt een slaapdorp;
- de wens om echt na te denken over het behoud van landbouwgrond;
- de wens dat de eigenaren van de grond in Mellet op de hoogte worden gebracht van de procedure;
- de wens om een kopie te krijgen van het milieueffectenrapport;
- de wens om de wijk te laten zoals hij is en alleen het gewestplan te wijzigen.
- de financiële waardevermindering voor de bestaande woningen
- het gebrek aan communicatie van de gemeente over dit onderwerp bij de aankoop van de woning.

Overwegende dat artikel 51, § 3, van het “CWATUP” het volgende bepaalt: “Het dossier bevattende het ontwerp-plan wordt met het verslag bedoeld in paragraaf 1, de bezwaren, opmerkingen, notulen en adviezen binnen acht dagen na afloop van het openbaar onderzoek door het college van burgemeester en schepenen ter advies 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 Natuurlijke Hulpbronnen en Leefmilieu indien bedoelde personen, instanties en bestuur zijn geraadpleegd in toepassing van artikel 50, § 2, tweede lid.

De adviezen worden binnen zestig dagen na het verzoek van het college van burgemeester en schepenen overgemaakt; bij ontstentenis worden ze geacht gunstig te zijn.”;

Overwegende dat de Gemeentelijke adviescommissie voor ruimtelijke ordening en mobiliteit van Les Bon Villers op 5 juni 2024 een voorwaardelijk gunstig advies heeft uitgebracht:

“De leden van de Gemeentelijke adviescommissie zijn van mening dat het voorgestelde ontwerp in zijn geheel geschikt is en goed in de wijk past.

Zij zijn echter van mening dat het gebied (20.4) “parking” moet worden vervangen door een bouwgebied (10.1) door het al voorgestelde gebied op deze plaats uit te breiden. Er moet op worden gelet dat er voldoende ruimte wordt voorzien voor het parkeren en keren van voertuigen.

De toekomstige verkaveling moet zodanig worden uitgevoerd dat er relatief homogene percelen ontstaan.”

Overwegende dat de Waalse Overheidsdienst Landbouw, Natuurlijke hulpbronnen en Leefmilieu – Directie Plattelandsontwikkeling geen advies heeft uitgebracht naar aanleiding van de brief die haar op 30 april 2024 is toegezonden en dat haar advies bijgevolg gunstig wordt geacht;

Overwegende dat de Beleidsgroep Leefmilieu geen advies heeft uitgebracht naar aanleiding van de brief die haar op 30 april 2024 is toegezonden en dat haar advies bijgevolg gunstig wordt geacht;

Overwegende dat om tegemoet te komen aan de bezwaren en opmerkingen, de volgende wijzigingen zijn aangebracht in het gemeentelijk plan van aanleg:

- de zone voor landschappelijke parkeerplaatsen en technische voorzieningen is verkleind en omvat nu alleen nog de elektriciteitskast;
- de bouwgebieden in de buurt van de woningen in ruelle du Coucou zijn verkleind om ze verder van de bestaande woningen te verwijderen;

Overwegende dat dit gemeentelijk plan van aanleg het mogelijk maakt om een feitelijke toestand te regulariseren die is ontstaan door een fout in het gewestplan en dat het resterende deel van de omtrek zich volgens het gewestplan in woongebieden met een landelijk karakter bevindt;

Overwegende dat de eigenaren van de percelen in Mellet door middel van een brief persoonlijk op de hoogte zijn gebracht;

Overwegende dat het gemeentelijk plan van aanleg tot herziening geen stedenbouwkundige vergunning is; dat het plan alleen een nauwkeurigere bestemming mogelijk maakt en mogelijk maakt het gewestplan te herzien;

Overwegende dat de Gemeenteraad in zijn beraadslaging van 22 april 2025 en in de daarbij gevoegde milieuverklaring gemotiveerd heeft gereageerd op de opmerkingen die tijdens het openbaar onderzoek zijn gemaakt en op de adviezen; dat hij daarin de keuzes voor de ruimtelijke ordening motiveert;

Overwegende dat de in het “CWATUP” bedoelde procedure dus is nageleefd;

Overwegende dat artikel 52 van het “CWATUP” het volgende bepaalt:

“§ 1. De Regering keurt het gemeentelijk plan van aanleg goed of verworpt het bij een met redenen omkleed besluit. Zij kan haar goedkeuring afhankelijk stellen van de overlegging van een onteigeningsplan.

§ 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.”;

Overwegende dat het dossier op 29 oktober 2025 door de gemachtigde ambtenaar van Buitendirectie Henegouwen II volledig is verklaard,

Besluit:

Artikel 1. Het gemeentelijk plan van aanleg genoemd ‘Rue de la Station’ in Les Bons Villers (Rèves en Mellet) wordt goedgekeurd waarvan de opmaking met het oog op de herziening van het gewestplan van Charleroi werd bij ministerieel besluit van 25 april 2017 goedgekeurd.

Art. 2. Dit besluit wordt door de Waalse Overheidsdienst Ruimtelijke Ordening, Huisvesting, Erfgoed en Energie ter kennis gebracht van de gemeente Les Bons Villers.

Namur, 11 december 2025.

F. DESQUESNES