

Avis relatif au projet de révision du plan de secteur de Namur en vue d'une zone d'activité économique mixte sur le territoire de la commune de Namur (section Bouge et Champion). (planche 47/4s)

Vu le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, notamment les articles 6, 22, 23, 30, 35, 37, 41 à 46 et 115;

Vu le Schéma de Développement de l'Espace Régional (S.D.E.R.) adopté par le Gouvernement, le 27 mai 1999;

Vu l'Arrêté de l'Exécutif Régional wallon du 14 mai 1985 établissant le plan de secteur de Namur;

Vu l'Arrêté du Gouvernement wallon du 18 septembre 2003 adoptant provisoirement la révision de la planche 47/4S du plan de secteur de Namur en vue de l'inscription d'une zone d'activité économique mixte sur le territoire de la ville de Namur;

Vu les réclamations et observations émises par les particuliers, associations de personnes et organismes d'intérêt public lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14 octobre 2003 au 27 novembre 2003 inclus et répertoriées comme suit :

1. Michel KESTELOOT
Rue de Bruxelles, 102 – 5000 NAMUR
2. S.A. CORA – J.L. Storme
Zoning industriel, 4ème rue – 6040 JUMET
3. Laurence DE DECKER
Rue des Pavots, 40 – 5002 SAINT SERVAIS
4. Marcel FLONS
Comognes de Loyers, 24 – 5101 LOYERS
5. Charles ALEXANDRE
Boulevard du Nord, 22 – 5000 NAMUR
6. Pierre MERTES
Rue de Fernelmont, 29 – 5020 CHAMPION
7. Joël ACKAERT
Allée des Sapins, 10 – 4053 EMBOURG
8. A.S.B.L. NAMUR 80 – M. A. Bouvy
Rue Pépin, 34 – 5000 NAMUR
9. A.S.B.L. INTERENVIRONNEMENT WALLONIE
Boulevard du Nord, 6 – 5000 NAMUR

10. FEDERATION NAMUROISE DE LA F.W.A. – R. de MORIAME
Rue du Grand Feu, 117 – 5004 BOUGE
11. A.S.B.L. ASSOCIATION POUR LA DEFENSE DES SITES ET DES VALLEES DU NAMUROIS – E. NEVE de MEVERGNIES;
Hôtel de Croix. Rue J. Saintraint, 3 – 5000 NAMUR
12. ACTIONAM S.A. – P. de SAUVAGE
Chaussée de Waterloo, 316 – 5002 NAMUR
13. S. VAN REGEMORTEL
Rue de Fernelmont, 162 – 5020 CHAMPION
14. Damien LAMBERT
Rue Gustin, 17 – 5020 CHAMPION
15. Michel DOENS
Chemin des Aides, 2 – 5004 BOUGE
16. S.A. DECATHLON BENELUX – Chantal HEYMANS
Nooderlaan, 53 – 2030 ANTWERPEN

Vu l'avis favorable assorti de remarques du Conseil communal de la ville de Namur, du 17 décembre 2003;

Vu le dossier d'enquête publique transmis le 5 janvier 2004 par Monsieur M. Foret, Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement à la Commission régionale d'Aménagement du Territoire et mis à la disposition des membres de sa Section Aménagement normatif;

Vu les situations juridiques et existantes du secteur;

La Commission Régionale d'Aménagement du Territoire émet en date du 5 mars 2004 un avis défavorable à la modification de la planche 47/4S du plan de secteur de Namur, en vue de l'inscription d'une zone d'activité économique mixte de 20 ha répartis en 15 ha pour la création d'un parc d'affaires et 5 ha pour la création d'un parc-relais et situés en zone agricole sur le plateau de Bouge à Namur.

La CRAT motive son avis défavorable par les considérations suivantes :

I. Considérations générales

1. Les besoins en bureaux.

Si le S.D.E.R. mentionne expressément la possibilité de la création d'un parc d'affaires à Namur : « Namur, point d'ancrage au croisement de deux eurocorridors permettant, par exemple, la présence d'un parc d'affaires et d'un centre de colloques et de congrès prenant appui sur son université et sur son rôle de capitale et le valorisant » (S.D.E.R. p. 138), il n'en demeure pas moins que depuis son approbation par le Gouvernement wallon le 27 mai 1999, différents projets d'implantation de bureaux se sont concrétisés ou sont en cours d'élaboration. Ils sont mentionnés dans l'étude d'incidences et la grande majorité des réclamants qui marquent leur opposition au projet s'y réfèrent également.

En totalisant les projets qui ont fait l'objet d'un permis d'urbanisme (îlot Saint Luc, Place Joséphine Charlotte, Orion I, Chaussée de Hannut, Lives), 73 000 m² sont ou seront à court terme disponibles. A cela, il faut ajouter Orion II, Boulevard de Mercken, Actionam sur le site de l'ancienne briqueterie du Plateau de Bouge, soit quelque 25 000 m² supplémentaires. Dans une étude réalisée par la Conférence Permanente du Développement Territorial (C.P.D.T.), les besoins étaient estimés à 40 000 m². Le Gouvernement wallon a dans son avant-projet avancé le chiffre de 60 à 70 000 m² et l'étude d'incidences aboutit à une estimation de 50 à 60 000 m² tout en précisant que si le permis d'urbanisme était délivré pour le parc d'affaires de Lives-sur-Meuse (40 000 m²) -et il l'a été en juin 2003- « il faudrait très sérieusement reconsidérer la pertinence de réaliser dans un délai court le projet de parc à Bouge, ces deux projets rentrant directement en concurrence ».

Force est de constater que les chiffres les plus optimistes sont déjà largement dépassés.

2. Le parc-relais.

Certains réclamants estiment la réalisation d'un parc-relais à cet endroit peu réaliste dans la mesure où le site choisi impliquera des travaux de terrassement importants. En outre, il est situé à proximité de la chaussée de Louvain déjà saturée aux heures de pointe.

Ils relèvent que le choix du site n'est pas compatible avec le Plan communal de mobilité (P.C.M.) puisque la chaussée de Louvain y est proposée comme une pénétrante accessoire, la chaussée de Hannut devant jouer le rôle de pénétrante principale pour le nord de Namur.

Ils considèrent dès lors que l'implantation du parc-relais du côté de la chaussée de Hannut est beaucoup plus pertinente que du côté chaussée de Louvain et ce, en fonction du statut différent de ces deux axes et de l'habitat qui les borde.

Le renforcement de la desserte en bus de la chaussée de Louvain est considéré comme une nécessité pour la viabilité et la réussite du parc-relais.

La superficie du projet (5 ha) est en outre considérée comme excessive.

La CRAT est, quant à elle, d'avis qu'il convient de dissocier le projet de parc-relais de celui du parc d'affaires. Elle appuie en cela la proposition d'un réclamant.

En effet, la création d'un parc-relais n'implique pas obligatoirement la réservation d'une zone du plan de secteur pour sa réalisation.

Un parc-relais est un équipement de services publics. A ce titre, il peut bénéficier de l'article 110 du CWATUP qui stipule :

« Article 110 – Des constructions et équipements de services publics ou communautaires.

En dehors des zones qui leur sont plus spécialement réservées, les constructions et équipements de services publics ou communautaires peuvent être admis pour autant qu'ils s'intègrent au site bâti ou non bâti ».

Par ailleurs, la CRAT estime que l'étude d'incidences a évacué un peu trop facilement l'alternative de la localisation du parc-relais à proximité immédiate de la chaussée de Hannut. Les arguments invoqués dans l'étude sont :

- Sa localisation à proximité de la chaussée de Louvain est conforme au P.C.M. et elle bénéficiera d'une desserte améliorée en transports en commun;
- La synergie entre les deux opérations parc-relais et parc d'affaires.

La CRAT met en cause ce principe dans la mesure où aucun parc d'affaires existant en Région wallonne n'est couplé à un parc-relais. Le parc d'affaires doit dans sa conception urbanistique assumer ses propres besoins en parking. La CRAT estime de plus qu'une réorganisation des transports en commun visant à réaliser un bouclage gare de Namur, gare de Jambes via la chaussée de Louvain et la chaussée de Hannut mériterait une analyse approfondie.

3. L'accessibilité de la zone d'activité économique.

Des réclamants attirent l'attention sur le trafic induit par le projet de plan, avec pour conséquence un engorgement des chaussées de Louvain, de Hannut et une modification du caractère local de la rue de Fernelmont.

Ils soulignent la saturation actuelle aux heures de pointe de la chaussée de Louvain et de la rue de Fernelmont. De plus, le carrefour des rues Hébar et de Fernelmont est totalement saturé aux heures d'entrée et de sortie des écoles de Champion.

La CRAT constate que, selon des réclamants, l'étude Transitec relative au plan communal de mobilité a déjà mis cette situation en évidence en proposant la création de deux ronds-points à l'échangeur de Champion. L'étude d'incidences se réfère également au P.C.M. et préconise de renforcer la fréquence des bus, chaussée de Louvain et d'améliorer leur vitesse moyenne.

Des réclamants estiment, quant à eux, que la seule solution pour résoudre les problèmes d'accessibilité au site réside dans l'aménagement d'une bretelle reliant directement l'autoroute au site. Cette solution est d'ailleurs avancée par l'étude d'incidences comme une solution à long terme.

4. L'alternative de localisation : le site ACINA à Jambes

La plupart des réclamants estiment l'alternative du site ACINA préférable au site du plateau de Bouge retenu par le projet de plan.

Ils justifient leur choix pour les motifs suivants :

- ACINA se situe sur « l'Anse », le tracé courbe qui relie le nord de Namur depuis la gare jusqu'à la gare de Jambes. Les implantations des administrations se sont distribuées le long de cette courbe selon un principe qui avait été défini au début des années 90 et dont un des fondements était l'implantation des bureaux à proximité des gares. Le site ACINA répond à ce principe.
- L'alternative évite d'hypothéquer de bonnes terres agricoles parmi les meilleures de l'arrondissement de Namur;
- L'alternative ACINA concerne un site dont certaines parties doivent faire l'objet d'une dépollution qui passe par l'excavation des terres rendue de toute façon nécessaire pour la construction des bâtiments et des parkings souterrains.
- L'alternative permettrait d'établir un tampon entre les logements envisagés au projet de plan communal d'aménagement et la voie de chemin de fer.
- Les travaux d'aménagement à réaliser au passage à niveau de l'avenue Materne devront en toute hypothèse être résolus indépendamment d'ACINA.

La CRAT s'est prononcée au point 1 contre l'inscription d'une zone d'activité économique mixte de 20 ha réservée à un parc d'affaires sur le plateau de Bouge suite à l'évaluation des besoins qui a conclu à une absence de besoins.

Toutefois, si le projet devait néanmoins se réaliser, elle privilégie le site ACINA à tout autre site. En effet, celui-ci répond au principe de gestion parcimonieuse du sol (article 1^{er} du CWATUP). Il compte 3 ha contre 20 ha sur le plateau de Bouge ce qui implique un aménagement différent (par comparaison, les 12 500 m² de bureaux de l'îlot Saint Luc sont réalisés sur 0,70 ha). Il participe au recentrage de l'urbanisation, principe du S.D.E.R., présente l'avantage de réhabiliter un site d'activité économique désaffecté et rencontre de la sorte l'article 46 § 1^{er}, 3^o du Code. Par ailleurs, le coût de la dépollution du site ne peut être un argument défavorable dans la mesure où quelle que soit sa réaffectation, il devra faire l'objet d'une étude de caractérisation approfondie vu le type de polluants qu'on y a trouvés. Le coût de sa dépollution sera de toute manière à charge du budget régional.

Il est également, comme l'ont relevé des réclamants, situé le long de l'Anse et présente une excellente accessibilité en transports en commun.

Son accessibilité routière est, par contre, considérée comme médiocre par l'étude d'incidences qui a envisagé l'accès au site par l'avenue Gouverneur Bovesse et l'avenue J. Materne alors que venant de l'E 411, il est de loin préférable d'emprunter la chaussée de Liège. Cela nécessite cependant, le franchissement du passage à niveau de l'Avenue J. Materne qui devra, en tout état de cause, être solutionné indépendamment de tout projet sur ACINA.

Quant aux logements auxquels l'étude d'incidences fait référence en fonction des options retenues dans l'avant-projet de P.C.A., la CRAT estime que ce n'est que lorsque l'étude de caractérisation du site aura été réalisée que l'on pourra déterminer si la fonction logement est compatible avec le site. Elle est néanmoins d'avis que cette fonction ne devrait pas être encouragée sur un site contigu à la ligne de chemin de fer Athus-Meuse. (nombreux transports de nuit).

5. L'impact sur les exploitations agricoles.

Les réclamants qui s'opposent au développement du plateau de Bouge se réfèrent à la grande qualité des terres du plateau de Bouge, les meilleures terres agricoles de l'arrondissement de Namur. Ils sont rejoints dans cette appréciation par les exploitants agricoles du site. Si le projet devait se réaliser, l'un d'eux verrait son exploitation amputée de 14 ha sur les 70 ha qu'elle comprend, ce qui aurait pour conséquence :

- Une charge en nitrate par ha qui deviendrait supérieure à la norme, ce qui impliquerait des charges financières nouvelles; il convient de respecter des quotas maxima de bétail par superficie.
- Une augmentation de ses charges d'emprunt de 9% puisqu'elles ont été calculées sur 70 ha et une diminution de la rentabilité de l'exploitation de 22% en fonction de l'étude réalisée par le service technico-économique de l'A.W.E.
- Un risque de révision des quotas betteraviers.
- Des charges d'achat de pailles pour le bien-être du bétail.

La CRAT constate que l'étude d'incidences n'a pas approfondi les données relatives aux exploitants agricoles concernés puisqu'elle se borne à signaler qu'elle ne dispose pas des données concernant les exploitants agricoles. L'étude se contente de s'appuyer sur les arguments du Gouvernement wallon alors qu'elle aurait dû en faire une analyse critique.

6. L'impact paysager

Le plateau de Bouge est, selon plusieurs réclamants, repris dans les pénétrations vertes, qui constituent une composante essentielle du visage de Namur, au schéma de structure communal. Si ce dernier n'a pas été approuvé par le Conseil communal, celui-ci a néanmoins adopté le 26 juin 1995 ses six objectifs généraux dont la protection des unités paysagères caractéristiques.

La réalisation des projets au plateau de Bouge préjudiciera donc une belle entrée verte de Namur, le plateau offrant un dégagement important sur les ensembles classés du village de Bouge. Ce dégagement doit demeurer.

La CRAT constate que l'étude d'incidences reconnaît l'impact paysager du projet et suggère la création de zones tampons pour en minimiser les effets. C'est pour cette raison que le Gouvernement wallon a retenu 5 ha pour le parc-relais alors que l'étude d'incidences n'avait retenu que 3, 5 ha.

7. L'article 46 § 1^{er}, 3° du CWATUP

La CRAT constate que si le choix s'était porté sur la réaffectation du site d'ACINA, le projet du Gouvernement wallon répondrait totalement au prescrit de l'article 46 § 1^{er}, 3° du CWATUP.

Par contre, il n'en est rien en ce qui concerne l'urbanisation du plateau de Bouge dans la mesure où l'arrêté du Gouvernement du 18 septembre 2003 ne s'accompagne d'aucun projet de réaffectation de site d'activité économique désaffecté ni de l'adoption de mesures favorables à la protection de l'environnement. En effet, la réalisation d'un périmètre ou d'un dispositif d'isolement ne peut être considérée comme une mesure favorable à la protection de l'environnement puisqu'il s'agit d'une imposition de l'article 30 du CWATUP.

L'adoption de telles mesures est donc différée à l'élaboration du cahier des charges urbanistique et environnemental imposé par l'article 31*bis* du CWATUP.

8. Un parc d'affaires réalisé par un opérateur public

La CRAT est interpellée par la réalisation d'un parc d'affaires par un opérateur public, en l'état par le Bureau Economique de la Province de Namur.

Elle constate en effet, que le secteur privé s'occupe activement depuis quelques années à équiper en surfaces de bureaux la ville de Namur. Il suffit de se référer aux différents projets réalisés ou en cours de réalisation, le Boulevard de Merckem, l'îlot Saint Luc, le parc d'affaires d'Orion et autres projets tels ceux de Lives-sur-Meuse, et Actionam.

Si le projet de modification du plan de secteur devait aboutir, la zone d'activité économique mixte ferait ensuite l'objet d'une procédure de reconnaissance dans le cadre de la législation d'expansion économique avec pour conséquence, que l'achat et l'équipement du site serait largement financé par les pouvoirs publics et donc par la collectivité.

La CRAT s'interroge sur la pertinence pour un organisme d'intérêt public de se substituer au secteur privé lorsque celui-ci n'est pas défaillant.

9. Autres remarques

9.1. La procédure.

La CRAT prend acte de ce qu'un réclamant regrette que la réunion de concertation ait lieu après la clôture de l'enquête publique. Il remarque que si celle-ci avait lieu durant l'enquête publique, elle permettrait de réagir sur des informations qui y seraient communiquées.

La CRAT signale que la procédure est conforme au prescrit du CWATUP.

9.2. La prescription supplémentaire R* 1.3

La CRAT prend acte que des réclamants souhaitent la suppression de la prescription supplémentaire R* 1.3 de manière à permettre l'implantation de grandes surfaces commerciales dans cette zone. Ils soulignent la bonne accessibilité et l'attractivité du site et relèvent qu'il n'existe aucun autre site approprié pour répondre aux besoins du secteur.

La CRAT constate la volonté du Gouvernement de limiter l'urbanisation du plateau de Bouge à un parc d'affaires et à un parc-relais ce qui explique l'application d'une prescription supplémentaire R* 1.3 au zonage de la Z.A.E.M.

Le caractère monofonctionnel de la zone est également mis en cause ainsi que son caractère excentré. Bien que jouxtant l'agglomération, il ne sera pas possible de se rendre à pied dans le noyau commercial de Bouge. La voiture s'impose pour le moindre déplacement. Ce relatif isolement n'apparaît ni bon économiquement pour la ville, ni bon socialement pour les travailleurs des entreprises situées dans un tel parc.

9.3. L'habitat

La CRAT prend acte qu'un réclamant demande de ne pas convertir la zone d'habitat non mise en œuvre qui borde la rue de Fernelmont à la zone d'activité économique mixte dans la mesure où la prescription de la zone d'habitat offre beaucoup plus de flexibilité que celle de la zone d'activité économique mixte.

Un autre préconise l'inscription d'une nouvelle zone d'habitat telle que prévue dans le schéma de développement du plateau de Bouge.

La CRAT constate qu'une telle proposition ne ressortit pas de l'objet de l'enquête publique.

10. Qualité de l'étude d'incidences.

L'étude d'incidences a été réalisée par le bureau d'études Agora dûment agréé pour ce type d'études.

La CRAT estime l'étude satisfaisante mais relève toutefois divers manquements :

- Les incidences sur les exploitations agricoles ne sont pas examinées;
- L'étude évoque des alternatives hors zones agricoles. Aucune n'est étudiée.
- L'alternative au parc-relais côté chaussée de Hannut est également évacuée.
- Aucune carte n'est numérotée, les légendes sont sommaires, pas d'indication du nord,...
- Des erreurs matérielles telles :
 - Page 14, il est dit que le projet de schéma de développement du plateau de Bouge n'est pas approuvé. Cette affirmation est contredite pages 20 et 46.
 - Les 3,5 ha du parc-relais se basent sur une estimation de 35 m² par véhicule (page 38). Page 79, c'est 25 m² qui est pris comme référence.
 - Page 36, l'estimation de référence pour les bureaux est de 60 à 70 000 m² alors que toute l'étude se base sur une estimation des besoins de 50 à 60 000 m².

Ces quelques exemples montrent une absence de relecture du rapport final par son auteur.

- Ni le rapport final, ni le résumé non technique ne mentionnent la composition de l'équipe qui a réalisé l'étude d'incidences.

II. Considérations particulières

1. M. KESTELOOT

Il est pris acte des remarques formulées par le réclamant. Il est fait référence à celles qui sont du ressort de la présente enquête dans les considérations générales.

2. S.A. CORA – J.L. Storme

Il est pris acte des remarques formulées par le réclamant. Il y est fait référence dans les considérations générales.

3. Laurence DE DECKER

Il est pris acte du soutien au projet. Toutefois, il semble y avoir confusion avec le projet de 13 000 m² d'Actionam.

4. Marcel FLONS

Il est pris acte des remarques auxquelles il est fait référence dans les considérations générales;

5. Charles ALEXANDRE

Il est pris acte de l'accord sur le projet.

6. Pierre MERTES

Il est pris acte des remarques et observations. Il est fait référence à celles qui sont du ressort de la présente enquête dans les considérations générales.

7. Joël ACKAERT

Il est pris acte des remarques. Il y est fait référence dans les considérations générales.

8. A.S.B.L. NAMUR 80 – M. A. Bouvy et 1 autre signataire

Il est pris acte de l'opposition au projet de parc d'affaires du plateau de Bouge au profit du site ACINA. Il y est fait référence dans les considérations générales.

9. A.S.B.L. INTERENVIRONNEMENT WALLONIE – J. KIEVITS

Il est pris acte de l'opposition au projet de parc d'affaires à Bouge au profit du site ACINA et des autres remarques auxquelles il est fait référence dans les considérations générales. Il est également pris acte de la mise en cause de l'aptitude à la bâtisse du site de Bouge dans la mesure où il recèle d'anciens travaux miniers nombreux et importants et une probabilité de phénomènes karstiques. L'étude d'incidences nuance néanmoins ces risques.

10. FEDERATION NAMUROISE DE LA F.W.A. – R. de MORIAME

Il est pris acte de l'opposition et des remarques qui la justifient. Il y est fait référence dans les considérations générales.

11. A.S.B.L. ASSOCIATION POUR LA DEFENSE DES SITES ET DES VALLEES DU NAMUROIS – E. NEVE de MEVERGNIES

Il est pris acte de l'opposition aux projets du plateau de Bouge au profit de la réhabilitation d'ACINA et des motivations qui la justifient. Il y est fait référence dans les considérations générales.

12. ACTIONAM S.A. – P. de SAUVAGE

Il est pris acte de l'approbation du réclamant en faveur du projet et de la présentation du projet qu'il envisage de développer sur le site de l'ancienne briqueterie du plateau de Bouge inscrit en zone d'activité économique mixte au plan de secteur.

13. S. VAN REGEMORTEL et 5 autres signataires

Il est pris acte de l'opposition au projet de plan et des remarques formulées. Il y est fait référence dans les considérations générales.

14. Damien LAMBERT

Il est pris acte de l'opposition au projet de plan et des remarques qui la justifient. Il y est fait référence dans les considérations générales.

15. Michel DOENS

Il est pris acte de l'opposition au projet de plan et des remarques qui la justifient. Il y est fait référence dans les considérations générales.

16. S.A. DECATHLON BENELUX – Chantal HEYMANS

Il est pris acte des remarques formulées. Il y est fait référence dans les considérations générales.