

**Avis relatif au projet de révision du plan de secteur de Namur en vue de l'inscription d'une zone d'activité économique industrielle et d'une zone d'activité économique mixte à Gembloux en extension de la zone d'activité économique existante de Sauvenière (planche 40/6S)**

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, notamment les articles 6, 22, 23, 26, 27, 30, 35, 41 à 46 et 115;

Vu le Schéma de Développement de l'Espace Régional (SDER) 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, notamment modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 12 janvier 1995;

Vu l'arrêté du 18 septembre 2003 adoptant provisoirement la révision de la planche 40/6S du plan de secteur de Namur en vue de l'inscription d'une zone d'activité économique industrielle et d'une zone d'activité économique mixte à Gembloux en extension de la zone d'activité économique existante de Sauvenière;

Vu les réclamations et observations émises par les particuliers lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 3 novembre 2003 au 17 décembre 2003 inclus et répertoriées comme suit :

1. Ph. DUBOIS et un autre signataire

Chaussée de Tirlemont, 45  
5030 Gembloux

2. Ch. ROGER

Ferme d'Enée  
Chaussée de Tirlemont, 53  
5030 Gembloux

Vu l'avis favorable assorti d'une condition du conseil communal de la commune de Gembloux en date du 28 janvier 2004;

Vu le dossier d'enquête publique transmis le 24 février 2004, par Monsieur M. FORET, Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement, à la Commission de l'Aménagement du Territoire et mis à la disposition de sa Section Aménagement normatif;

Vu les situations juridiques et existantes du secteur;

Etant donné que la deuxième partie de l'étude d'incidences ne lui a été transmise par Madame SARLET que le 17 mars 2004 et vu le délai très court qui lui est imparti, la CRAT ne peut rendre un avis concernant la qualité de la deuxième partie de l'étude d'incidences.

Vu les réclamations et sur base de son avis 28 janvier 2000 relatif à la première partie de l'étude d'incidences, la Commission Régionale d'Aménagement du Territoire émet en date du 1<sup>er</sup> avril 2004 un avis favorable à la modification de la planche 40/6S du plan de secteur de Namur en vue de l'inscription d'une zone d'activité économique industrielle de 3,7 ha et d'une zone d'activité économique mixte de 11 ha à Gembloux en extension de la zone d'activité économique existante de Sauvenière sur des terrains inscrits actuellement en zone agricole au plan de secteur, accompagnées des prescriptions suivantes :

- \* R 1.1. « L'implantation de commerces de détail et de services à la population n'est pas autorisée dans la zone repérée \* R 1.1., sauf si ces commerces de détail et services sont auxiliaires des activités admises dans la zone »;
- \* R 2.1. « L'implantation d'entreprises dans la zone d'activité économique mixte repérée \* R 2.1. ne peut être autorisée que lorsque la zone d'activité économique mixte ne disposera plus à la vente des superficies nécessaires à ces implantations »;
- La prescription supplémentaire suivante est d'application à chacune des zones inscrites au plan de secteur par les articles ci-dessus : « l'intercommunale de développement économique gestionnaire procédera au pré-verdissement de la périphérie des zones d'activité économique industrielles inscrites par la présente modification du plan de secteur conformément aux recommandations formulées dans l'étude d'incidences de plan, et notamment à la mise en place d'alignements d'arbres haute-tige associés à un sous-étage de taillis ».

Par contre, elle émet un avis défavorable à l'inscription d'une zone d'activité économique mixte de 3,8 ha à l'ouest de la zone d'activité existante pour les raisons suivantes :

- La zone d'activité économique industrielle est entourée de limites physiques nettes sur le terrain;
- La zone d'activité économique mixte projetée s'implantera sur de très bonnes terres agricoles, entamant par conséquent une nouvelle plage agricole encore préservée actuellement et elle aussi entourée de limites physiques nettes;
- Le site projeté se trouve également dans le périmètre de prévention de captage IIb « du centre de production de Rabauty ».

La CRAT assortit son avis des considérations suivantes :

I. Considérations générales

1. Les besoins

Un réclamant demande s'il est opportun de créer un zoning sachant que celui des Isnes est loin d'être saturé.

La CRAT prend acte de cette considération et note que l'étude d'incidences justifie le besoin de terrains par le fait que « l'ensemble du parc industriel géré par le BEPN arrive à saturation » et que l'objectif d'extension de ce zoning vise à mieux répartir « ces zones dans l'aire métropolitaine de Bruxelles – Mons – Charleroi – Namur et les eurocorridors Est – Ouest » (p.31 du Rapport final-1ère partie). Le projet d'extension doit être recadré dans son environnement économique provincial, voire régional, dans la mesure de la proximité des limites géographiques des provinces de Brabant et de Hainaut ainsi que l'aire d'influence de la région bruxelloise, cet environnement le situant au sein d'une aire d'influence économique régionale.

« Le zoning de Gembloux - Sauvenière est particulièrement important pour les investisseurs qui désirent s'implanter en région gembloutoise et qui ne pourraient répondre au cahier des charges spécifique au parc scientifique des Isnes et à sa zone industrielle connexe » (p. 33 du Rapport final-1ère partie).

Concernant le parc des Isnes, l'étude d'incidences signale qu' » environ un quart est aujourd'hui occupé ou réservé; il comprend en son sein et pour moitié, d'une part le parc scientifique de la Province de Namur et d'autre part, le parc industriel des Isnes (51 ha) (...). La zone industrielle comporte actuellement 10 entreprises de secteurs divers (activités industrielles classiques et non polluantes) occupant 37 % de l'espace disponible. Il reste 32 ha disponibles pour d'éventuelles implantations » (p. 24 et 25 du Rapport final-1ère partie). L'étude d'incidences précise que « l'orientation du BEP est plutôt de favoriser l'installation d'entreprises aux activités complémentaires à celles développées dans le

cadre du parc scientifique. Eu égard aux investigations de disponibilité de surfaces dans le cadre des zones économiques existantes sur l'ensemble de la Province ainsi que dans un rayon concentrique inter-provincial d'environ 20 à 30 km, l'extension de zones industrielles existantes semble être la solution la mieux adaptée à la demande de mise à disposition de terrains. L'extension de la zone économique de Gembloux permettrait de répondre à un certain nombre de conditions de recherches d'implantation de sites :

- Proximité immédiate d'infrastructures rapides;
- Accès aux connaissances;
- Effet d'entraînement local renforcé par la proximité de Bruxelles et du Brabant wallon;
- Désenclavement par rapport aux zones habitées;
- Utilisation d'infrastructures existantes (STEP, réseaux, voiries...) » (p. 50 du Rapport final-1ère partie).

## 2. La planologie

Un réclamant demande s'il est opportun d'enclaver une zone d'activité économique industrielle au nord du zoning actuel. Il remarque également que les extensions se font à proximité de la zone d'habitat.

La CRAT prend note de ces considérations et note que, selon l'étude d'incidences, la création d'une zone industrielle semble répondre à un besoin spécifique d'entreprises qui se seraient manifestées au BEP. « Ces demandes démontrent l'intérêt pour une pluridisciplinarité du site qui justifie notamment la proposition d'une partie de l'extension en zone artisanale et l'autre partie, en zone industrielle. En effet, l'ensemble des zonings industriels implantés dans les environs de Gembloux ne présentent pas ou peu de zones affectées spécifiquement à l'artisanat et aux P.M.E.. Ces entreprises sont pourtant bien présentes dans tous les zonings mais sont implantées en zone industrielle au plan de secteur. Il serait donc intéressant de pouvoir, ainsi que le BEP l'a proposé, dissocier les types d'activités afin de répondre plus précisément aux demandes et aux besoins émanant soit de P.M.E., soit d'industries » (p. 65 du Rapport final-1<sup>re</sup> partie).

La CRAT constate que l'implantation d'une zone industrielle au nord de l'extension de la ZAEM projetée se justifie par la volonté de jouxter cette zone à une connexion éventuelle avec un contournement futur de Gembloux dont l'étude est en cours : « une desserte directe via le chemin vicinal n°13 peut être réalisée, évitant ainsi un trafic lourd sur le tronçon de la RN 29 » (p.54 du Rapport final – 2<sup>e</sup> partie).

## 3. Les alternatives de localisation

Un réclamant propose des alternatives de localisation :

- Des parcelles sises chaussée de Tirlemont, d'une superficie de 12 ha, appartenant à M. SOQUET, mises en vente depuis des années et toujours, à ce jour, sans acquéreur;
- Des parcelles situées chaussée de Tirlemont, d'une superficie de 4 ha autour de la société disparue Kouperman et d'autres parcelles situées juste en face, d'une superficie de 2 ha, à l'arrière des Etablissements Chaput;
- Des hectares qui peuvent être récupérés de part et d'autres de l'ancienne ligne de chemin de fer, entre la rue de la Posterie et la rue du Stordoir (à l'arrière de l'abattoir islamique aujourd'hui inexploité et de diverses autres entreprises);
- Des terres de moins bonne qualité agronomique existent dans le prolongement des deux côtés de la rue du Baty d'Ernage. Il estime que conserver la petite mare est « saugrenu » comparativement à la mise en péril d'exploitations agricoles;
- Des terres situées dans le prolongement de la chaussée de Tirlemont en direction de Jodoigne, qui sont également de moins bonne qualité et qui étaient d'ailleurs reprises dans les projets précédents. Il semble qu'elles aient été retirées pour des motifs de dangerosité d'accès à la RN 29. Cet argument « ne tient pas la route »; il suffit de créer un rond-point.

La CRAT prend acte de ces considérations. Elle constate que l'étude d'incidences a réalisé une recherche de sites alternatifs de terrains ayant plus de 10 ha au sein des zones industrielles inscrites au plan de secteur. Elle n'a pas trouvé d'alternatives sachant que celles qui pouvaient être potentiellement choisies présentaient des inconvénients en terme d'enclavement au sein du tissu urbain, de difficulté d'accès ou de mise en œuvre de la zone.

L'étude d'incidences a également mené une recherche dans les zones d'aménagement différé situées dans un rayon de 10 km. Elle n'a pas trouvé d'alternatives susceptibles de répondre aux objectifs de l'avant-projet.

## 4. L'agriculture

MM. DUBOIS ET DE WULF signalent que les terres reprises pour l'extension du zoning sont de toute première qualité : elles ne comportent aucune zone humide et sont situées à proximité de l'exploitation. Ils ont investi, pour améliorer la rentabilité, dans un réseau d'irrigation, ce qui leur permet de cultiver des légumes industriels et des pommes de terres. Contrairement aux affirmations de l'étude d'incidences, il y aurait une détérioration du système d'irrigation (p. 47, point 6.1. du RNT).

Ils contestent également les chiffres avancés par le bureau d'études lors de l'estimation du pourcentage de perte de superficie pour les exploitations concernées. Celui-ci ne tient pas compte des superficies exploitées sur le territoire de la commune de Suarlée, qui sont également impliquées dans l'extension du zoning de cette commune et des 11,5 ha qui y seront perdus.

La CRAT prend acte de ces considérations et note que l'étude d'incidences a relevé l'excellente qualité des terres agricoles, classées parmi les meilleures de la Région wallonne.

Concernant le pourcentage de terres agricoles retirées aux exploitants, si certes celui mentionné par l'étude d'incidences semble incorrect, la CRAT constate cependant que le zonage tel qu'approuvé par le Gouvernement wallon, permet de réduire significativement cette perte puisque la zone d'activité économique englobant initialement la partie nord de la zone existante a été supprimée.

Concernant le système d'irrigation, la CRAT prend acte que l'étude d'incidences note dans ces justifications du projet alternatif le souhait « d'éviter la détérioration du système d'irrigation aménagé par les cultivateurs Dubois et De Wulf » (p. 59 du Rapport final-2ème partie).

## 5. La mise en oeuvre

Différentes remarques ont trait à la mise en oeuvre de la zone d'activité économique. Si la CRAT peut comprendre l'inquiétude de certains réclamants concernant cette mise en oeuvre et les nuisances qui en découleront, celle-ci n'est pas du ressort direct de la présente enquête publique. En effet, chaque nouvelle zone d'activité économique inscrite au plan de secteur dans le cadre de l'adoption finale du plan prioritaire par le Gouvernement wallon, fera l'objet de l'élaboration d'un cahier des charges urbanistique et environnemental en application de l'article 31bis du CWATUP.

### 1° La problématique des captages

MM. DUBOIS ET DE WULF signalent que leur parcelle, située également dans le périmètre du projet de ZAEM, est incluse dans le périmètre de la zone de captage de la prise d'eau du Rabauby. La pente naturelle se dirige vers le ruisseau Enée situé encore plus près de la prise d'eau, ce qui risque de causer des problèmes de pollution suite à l'implantation d'entreprises industrielles à cet endroit.

La CRAT prend acte de cette considération. Elle note que l'étude d'incidences signale que l'extension projetée se localise à environ 650 m au nord d'un captage de la SWDE, à savoir « le centre de production du Rabauby » (p. 40 du Rapport final-1ère partie) dans le périmètre de prévention IIb. Par conséquent l'étude d'incidences rappelle les contraintes légales concernant la protection de ce périmètre :

- « interdiction de nouveaux terrains destinés au parcage de plus de 20 véhicules automoteurs;
- confinement des réservoirs liquides d'hydrocarbures liquides de plus de 500 litres;
- utilisation de conduites étanches pour le transport des produits repris aux listes I et II, de pesticides, d'engrais;
- restrictions de l'article 23 8° relatif aux puits, forages, excavations et travaux de terrassement » (p. 63 du Rapport final – 2° partie).

Concernant le risque de pollution des cours d'eau, la CRAT constate que l'étude d'incidences recommande « la création d'un éventuel bassin d'orage... accompagné de la mise en place d'un équipement destiné à piéger les pollutions accidentelles, tant au niveau du stockage qu'au niveau de la manipulation des produits dans les entreprises. D'autre part, la délivrance du permis unique devra nécessiter, de la part des Autorités, une vigilance sur le respect des conditions imposées à chaque entreprise. Les mesures à prendre visent les eaux pluviales, les eaux usées industrielles et les eaux domestiques » (p. 74 du Rapport final – 2ème partie).

La CRAT note que l'étude d'incidences recommande de « promouvoir l'imperméabilisation des aires de stockage, de stationnement, d'entretien des véhicules... en particulier, au niveau du projet de zone d'extension envisagée à l'Ouest du Grand chemin de Wavre » (p. 90 du Rapport final – 2° partie) en plus des contraintes imposées par l'arrêté du Gouvernement wallon du 9 mars 1995 sur les zones de captages à usage de distribution publique, et ce de manière à éviter des pollutions diffuses de la nappe aquifère.

### 2° la présence d'impétrants

MM. DUBOIS ET DE WULF signalent qu'il existe un appareil de soutirage de courant sous la parcelle : il s'agit d'un câble enterré destiné à assurer la protection contre la corrosion par électrolyse d'une conduite de gaz en acier leur appartenant.

La CRAT prend acte de cette considération et remarque que l'étude d'incidences ne mentionne que la présence d'une canalisation située sous la chaussée de Tirlemont, canalisation qui s'arrête au carrefour des rues du Stordoir et Baty d'Ernage.

### 3° l'impact paysager

Un réclamant demande si l'extension nord envisagée vers les zones d'habitat ne va pas endommager la qualité du paysage.

La CRAT prend acte de cette considération et note que, selon l'étude d'incidences, « les points d'observation sur la zone d'activité économique sont relativement limités contrairement à ce que laisserait présager le contexte ouvert du paysage environnant. La zone de visibilité ne s'étend pas au-delà d'un rayon maximal d'environ 1 km (au-dessus de la ferme de Coninsart). Elle concerne majoritairement des terres agricoles peu fréquentées (...). Cependant, depuis un cône de vision correspondant au franchissement des lignes de crête par la Nationale 4, des vues directes sont possibles sur les terrains arrières de la zone d'activité économique, chaque fois sur environ 100 m dans le sens de circulation vers Namur. Cette zone habitée d'une dizaine de maisons, est située à environ 500 m de la zone d'activité économique. Elle représente également une zone de passage intense et d'observation potentielle et intermittente par les automobilistes. Le long de la Chaussée Romaine, à une distance d'environ 300 m, le site est largement visible sur toute sa limite extérieure. Les quelques habitations et fermes présentes ont une vue directe sur le site. Des vues lointaines seront possibles sur les secteurs au Sud de l'autoroute. Le site est également visible depuis la partie centrale du chemin menant à la ferme de Baudecet, ainsi que depuis les jonctions du chemin de Baudecet vers la RN 29. Les vues les plus lointaines correspondent aux zones de sommets de crêtes du plateau agricole à proximité de la ferme de Coninsart. Ces vues portent sur les limites extérieures Nord-Ouest de la zone d'activité économique » (pp. 36 et 37 du Rapport final-2ème partie).

La CRAT note également que l'étude d'incidences conclut que « par rapport à l'enveloppe visuelle de la zone d'activité économique existante, l'enveloppe visuelle des zones destinées à l'extension ne comporte pas d'autres quartiers d'habitations que ceux déjà concernés. Les limites globales de perception restent identiques » (p. 67 du Rapport final-2ème partie).

### 4° Le dispositif d'isolement

Un réclamant constate que le projet prévoit la réalisation d'un rideau d'arbres. Il est toutefois surpris qu'aucun rideau d'arbres n'est prévu au sud-est de ce zoning, rideau qui avait été demandé depuis longtemps comme aménagement paysager pour protéger les habitants de la rue des Praules (avant la construction de « Meat and Food »).

Par contre, il estime qu'il n'est pas nécessaire de prévoir un rideau d'arbres le long du futur RAVeL, jugeant qu'il suffit de conserver la valeur paysagère de la voie de chemin de fer désaffectée.

La CRAT prend acte de ces considérations et constate que l'étude d'incidences n'a effectivement pas proposé de mesures d'intégration paysagère pour la rue des Praules, l'objectif du bureau d'études étant (p. 83 du Rapport final-2ème partie) :

- « l'intégration paysagère des zones d'extension;
- la recomposition paysagère des périphéries de la zone d'activité économique existante;
- la reconstitution de l'image d'entrée de ville de la Nationale 29 ».

La rue des Praules ne faisant pas partie de la périphérie de la zone d'activité économique existante, le bureau d'études n'y a pas émis de propositions d'intégration paysagère.

Concernant le dispositif d'isolement réalisé le long du RAVeL, l'étude d'incidences le justifie par le fait qu'il servirait « de zone d'isolement et d'intégration de la zone d'activité économique en vue de l'ouverture de ce tronçon de réseau RAVeL. Du fait de la proximité du centre-ville et de ses nombreuses écoles, de la très bonne desserte de la gare S.N.C.B., ce tronçon sera probablement très régulièrement fréquenté » (p. 84 du Rapport final-2ème partie).

#### 6. L'article 46, § 1<sup>er</sup>, 3° du CWATUP

La CRAT note que l'arrêté du Gouvernement du 18 septembre 2003 ne s'accompagne d'aucun projet de réaffectation de sites d'activité économique désaffectés ni de l'adoption de mesures favorables à la protection de l'environnement.

En effet, pour la CRAT, la réalisation d'un périmètre ou d'un dispositif d'isolement ne peut être considéré comme une mesure favorable à la protection de l'environnement puisqu'il s'agit d'une imposition de l'article 30 du CWATUP.

#### 7. La qualité de l'étude d'incidences

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

La CRAT estime que l'étude est de qualité satisfaisante et relaye son avis du 28 janvier 2000 quant à la qualité de la première partie de l'étude d'incidences :

« Le contenu du cahier des charges imposé à l'auteur de projet a été correctement suivi mais de manière superficielle sous certains aspects. Ainsi, au niveau de la situation de droit, il existe un plan général d'égouttage dont l'auteur ne déduit rien relativement à la zone.

La zone actuelle ainsi que son extension se situe dans la zone vulnérable des sables bruxelliens. L'auteur relève ce point mais ne va pas au-delà.

La première partie de l'étude doit déterminer s'il n'y a pas de contrainte majeure, ce qui implique une étude approfondie de la situation de fait et de droit.

De plus, la CRAT pose le problème de l'utilité de la démarche. En effet, l'étude n'apporte aucun élément neuf à quiconque connaît la situation sur le terrain. Elle en déduit donc que le cahier des charges n'est pas adéquat; or, celui-ci répond au prescrit de l'article 42 du CWATUP. Cet article du Code doit dès lors être fondamentalement revu car il s'avère insatisfaisant dans le cadre d'une révision ponctuelle de plan de secteur, son application à une révision globale de plan de secteur semble encore plus problématique.

Enfin, la CRAT est interpellée par le choix du bureau d'étude. On peut croire à un problème de déontologie quand l'intercommunale voisine de celle qui a introduit la demande de modification du plan de secteur est retenue comme auteur de l'étude d'incidences du plan ».

La CRAT relaye les remarques des réclamants au sujet de la qualité de la 2ème partie de l'étude :

- Le problème de détérioration du système d'irrigation alors que l'étude d'incidences en affirme sa protection;
- Le problème d'estimation du pourcentage de perte de superficie pour les exploitations concernées;
- Le problème du périmètre de prévention de captage qui couvre la partie Sud-Ouest du projet qui n'aurait pas été suffisamment pris en compte;
- La recherche d'alternatives de localisation qui n'aurait pas été suffisamment approfondie;
- L'absence de dispositifs d'isolement pour la rue des Prausles alors que celle-ci est demandée depuis longtemps par les habitants;
- La présence d'un appareil de soutirage du courant n'a pas été répertorié dans la situation de fait de l'étude d'incidences;
- La justification de la suppression de la possibilité d'implanter une extension le long de la RN29 n'est pas étayée.

## II. Considérations particulières

### 1. Ph. DUBOIS et un autre signataire

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

### 2. C. ROGER

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