

**22 avril 2004**

**Arrêté du Gouvernement wallon adoptant définitivement la révision du plan de secteur de Nivelles en vue de l'inscription d'une zone d'activité économique mixte sur le territoire de la commune de Nivelles (Nivelles et Thisnes) en extension de la zone d'activité économique de Nivelles-Sud (planche 39/7 S)**

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, notamment les articles 22, 23, 30, 35, 37 et 41, 42, 43, 44, 45, 46 et 115 ;

Vu le Schéma de développement de l'espace régional (SDER) adopté par le Gouvernement le 27 mai 1999;

Vu l'arrêté royal du 1<sup>er</sup> décembre 1981 établissant le plan de secteur de Nivelles;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 18 octobre 2002 décidant la révision du plan de secteur de Nivelles et adoptant l'avant-projet de modification de plan en vue de l'inscription d'une zone d'activité économique mixte sur le territoire de la commune de Nivelles (Nivelles et Thisnes) en extension de la zone d'activité économique de Nivelles-Sud (planche 39/7 S);

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 18 septembre 2003 adoptant le projet de révision du plan de secteur de Nivelles en vue de l'inscription d'une zone d'activité économique mixte sur le territoire de la commune de Nivelles (Nivelles et Thisnes) en extension de la zone d'activité économique de Nivelles-Sud (planche 39/7 S);

Vu les réclamations et observations, émises lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20 octobre 2003 au 3 décembre 2003 inclus dans la commune de Nivelles qui portent sur les thèmes suivants:

- la justification des besoins, notamment au vu des espaces disponibles dans les zones existantes et dans les sites d'activité économique désaffectés;
- les retombées économiques en terme de création d'emplois;
- les activités autorisées dans la zone d'activité économique;
- l'opportunité de retenir l'une ou l'autre alternative de localisation;
- les incidences du projet sur la faune et la flore, les eaux de surfaces et souterraines, l'environnement sonore;
- les incidences du projet sur la mobilité;
- l'impact du projet sur l'agriculture;
- les modalités de mise en oeuvre du projet;

Vu l'avis favorable hors délai du conseil communal de Nivelles émis en date du 26 janvier 2004;

Vu l'avis défavorable émis par la CRAT le 19 mars 2004 relativement à la modification de la planche 29 /7S du plan de secteur de Nivelles en vue de l'inscription d'une zone d'activité économique mixte de 49,9 hectares en extension de la zone d'activité économique mixte existante de Nivelles-Sud, sur le territoire de la commune de Nivelles;

Vu l'avis favorable sur la qualité de l'étude d'incidences et sur la qualité du résumé non technique et favorable sous conditions sur l'opportunité du projet, rendu par le Conseil wallon de l'environnement pour le développement durable en date du 4 mars 2004;

Validation de l'étude d'incidences

Considérant que, dans sa décision du 18 septembre 2003, le Gouvernement a estimé que l'étude d'incidences comprenait la totalité des éléments nécessaires à l'appréciation de l'opportunité et de l'adéquation du projet et l'a dès lors considérée comme complète;

Considérant que le CWEDD estime que l'auteur a livré une étude de bonne qualité, en regrettant néanmoins l'élimination jugée trop rapide de certaines alternatives (parc des Portes de l'Europe « centre » et « Est ») et l'absence de certaines explications ou définitions portant notamment sur la notion de pôle et sur le contenu des articles 1<sup>er</sup> et 46 du Code wallon;

Considérant que la CRAT estime que l'étude est satisfaisante mais demeure superficielle dans son analyse de certaines questions, à savoir l'impact sur le secteur agricole et l'opportunité de retenir les variantes

situées au nord de Nivelles;

Considérant que l'étude d'incidences a déterminé, avec la précision voulue, l'effet sur l'agriculture régionale, sur l'agriculture locale et les exploitants concernés (avec identification des personnes ou sociétés concernées, âge de l'exploitant, type d'agriculture, superficie totale de l'exploitation, superficie dans le site en projet et donc part que risque de perdre l'exploitant, identification des exploitations dont la viabilité serait menacée, nombre de personnes occupées dans ses exploitations, impact sur l'accessibilité des terres, qualité des terres en cause), donnant ainsi au Gouvernement les éléments utiles pour qu'il puisse prendre une décision en connaissance de cause; que le CWEDD confirme ce point de vue en ce qu'il dit avoir apprécié « l'existence d'un état des lieux des impacts du projet de zone d'activité économique mixte sur l'activité agricole: les exploitations ont été répertoriées et les surfaces concernées font l'objet d'une carte tant pour la variante que pour l'avant-projet »;

Considérant que l'étude d'incidences a procédé à une analyse des caractéristiques économiques, sociales et environnementales du territoire pris comme référence, comprenant notamment un inventaire des sensibilités environnementales identifiant les sites NATURA 2000, les points de captages, les sites ou biens immobiliers classés, les périmètres d'intérêt paysager, les zones forestières, les sites soumis à des risques naturels et les ressources exploitables du sous-sol; que, sur cette base, l'étude a identifié les éventuelles variantes de localisation, tant au sein des zones urbanisables qu'au sein des espaces repris en zones non destinées à l'urbanisation; que chacun des 6 sites potentiels retenus a fait l'objet d'une analyse comparative de ses potentialités et faiblesses et d'une synthèse justifiant des motifs pour lequel le site en question est, ou n'est pas, retenu; qu'ainsi, seul le site dit « Sablon des Carmes » a été considéré comme variante justifiant une analyse plus détaillée; que cette méthodologie correspond tant au prescrit de l'article 42, al. 2, qu'au cahier des charges et a permis de mettre en exergue les données permettant au Gouvernement d'apprécier les alternatives possibles;

Considérant enfin qu'il ne peut être sérieusement fait grief à l'auteur d'études d'incidences de ne pas avoir tranché certains éléments à propos desquels une certaine imprécision existe objectivement, tel par exemple la détermination des besoins; qu'il en va de même lorsqu'il s'agit de comparer un projet concret avec des directives très générales, telles celles contenues à l'article 1<sup>er</sup> du CWATUP; qu'il ne peut être exigé de l'auteur d'études d'incidences qu'il donne la définition ou commente tous les termes utilisés par références à des normes juridiques en vigueur, tel le SDER ou le Code wallon, dont l'administré peut aisément prendre connaissance par ailleurs; qu'au surplus, les articles 1 et 46 sont reproduits et commentés dans l'étude (pp. 14-15);

Considérant que le bureau ARIES a adéquatement rempli sa mission en posant objectivement les limites de son intervention et en présentant les difficultés auxquelles il fut confronté, permettant ainsi au Gouvernement d'émettre son appréciation en connaissance de cause;

Considérant que l'étude d'incidences rencontre le prescrit de l'article 42 du CWATUP et du cahier des charges, comme l'a précisé la CRAT; que le Gouvernement est suffisamment informé pour statuer en connaissance de cause;

Adéquation du projet aux besoins

Considérant que l'objectif du Gouvernement est de répondre, à bref délai, aux besoins d'espace nécessaire à l'activité économique, estimés pour les dix années à venir;

Considérant que, sur la base d'un rapport établi par la DGEE et de l'analyse qu'il en a faite, le Gouvernement a, par son arrêté du 18 octobre 2002, considéré que le territoire de l'Intercommunale du Brabant Wallon (IBW) devait être divisé en trois sous-espaces: l'Ouest (région de Nivelles), le centre (région de Wavre) et l'Est (région de Jodoigne); que cette scission, sans être absolue, correspond à une réalité économique; que ces espaces sont situés sur trois axes différents et concernent donc des candidats-investisseurs dont les critères de choix d'implantation ne sont pas nécessairement interchangeables;

Considérant qu'afin d'assurer un maillage correct de la sous-région ouest du Brabant wallon, il convient de réserver de nouveaux espaces à l'activité économique sur les communes de Tubize et Nivelles; que ces deux entités connaissent une évolution différente; que le pôle de Tubize est situé sur l'axe Bruxelles-Lille et doit faire face à une problématique de reconversion économique, alors que l'entité de Nivelles se positionne sur l'axe Bruxelles-Charleville-Mézières (au sens du SDER) et connaît une croissance

économique importante ces dernières années; que le Gouvernement a fait choix de renforcer les deux pôles, par l'inscription au plan de secteur de nouvelles zones d'activité économique mixte, afin, d'une part, de favoriser la reconversion économique de Tubize et, d'autre part, de ne pas freiner la dynamique de développement qui caractérise aujourd'hui Nivelles; que les deux projets, comme il le sera exposé ci-après, répondent aux objectifs définis par le SDER; que l'étude d'incidences a validé ces objectifs, tout en rappelant que l'ouest du Brabant wallon ne peut être considéré comme une boîte fermée qui n'interagirait pas avec les territoires qui lui sont voisins; que cette réserve se fonde sur le constat de la concurrence existante entre les zones d'activité économique existantes ou à créer situées sur le territoire de référence et d'autres lieux d'implantation (situés à Bruxelles ou sur le territoire d'autres intercommunales); que cet état de fait ne contredit nullement la volonté de favoriser le développement économique des deux pôles de Nivelles et Tubize; qu'en ce qui concerne spécifiquement Nivelles, le rythme important des ventes intervenues ces dernières années démontre que cette entité est suffisamment attractive pour résister à la concurrence des zones voisines;

Considérant que dans son arrêté du 18 octobre 2002, le Gouvernement a considéré que la région Ouest du territoire de l'IBW présentait, globalement, des besoins à dix ans en terrains destinés à l'activité économique estimés à quelque 85 hectares de superficie nette, auxquels il convenait d'ajouter forfaitairement 10 % de superficie nécessaire à l'équipement technique de la zone, soit une superficie de quelque 94 hectares à inscrire en zone d'activité économique;

Considérant que l'étude d'incidences a confirmé l'existence de ces besoins socio-économiques, dans l'horizon de temps défini par le Gouvernement; que, sur la base des ventes opérées durant la période 1995-2000 (6 ans), le rythme des ventes annuel est de 9,7 ha par an; que cela porte, pour l'ensemble du territoire de référence, les besoins à l'horizon 2012 à 110 à 115 hectares de superficie brute (p. 46);

Considérant qu'il ressort de l'étude d'incidences que les parcs d'activité économique existants sont soit saturés, soit n'offrent plus que des superficies de petites tailles (pp. 43-44 et 47), à l'exception du site des « Portes de l'Europe » dont il sera question au moment d'analyser les alternatives; qu'il convient donc d'offrir une nouvelle offre foncière à bref délai;

Considérant qu'en égard à ces éléments, les besoins estimés par l'étude d'incidences et concrétisés par la zone inscrite dans le projet ont été adéquatement évalués;

Validation du projet

Considérant que le Gouvernement justifie également sa décision par les considérations suivantes:

- la commune de Nivelles:
- constitue un pôle dans le territoire de référence conformément aux dynamiques en cours et à la structure spatiale du SDER;
- est reprise dans une zone de développement et dans une zone d'intervention des fonds européens de développement;
- est située dans l'aire de coopération centrée sur Bruxelles;
- est située sur un axe majeur de transport (Bruxelles-Charleroi);
- la zone participe au recentrage de l'urbanisation étant attenante au tissu aggloméré du pôle; elle se greffe en outre sur une urbanisation existante en ce qu'il vise l'extension d'une zone d'activité économique existante, ce qui permet l'établissement de synergies avec les entreprises en place et une meilleure utilisation des équipements existants sans renforcement significatif; le site bénéficie d'une excellente accessibilité routière, au ring R24 via le rond-point actuel, situé au croisement de la rue de l'Industrie, qui sera réaménagé; que l'urbanisation de l'entité s'est déjà faite en dehors de la rocade R24;
- si la zone en question n'est pas raccordée au rail, les entreprises admises à s'implanter dans la zone (entreprises non polluantes) pourront utilement bénéficier des services de la plate-forme multimodale de La Louvière (Garocentre);
- de plus, il est possible, selon la SNCB, de la greffer à la ligne 124 moyennant l'établissement, à coût raisonnable d'un raccord direct;
- si aucune ligne de bus ne dessert actuellement le site, les lignes TEC 70, 73, 568 et 19 passent à proximité du site, et dans le cadre du projet RER, une nouvelle gare de Nivelles-Sud devrait être prochainement créée, qui permettra la desserte de la zone;

- le projet ne porte atteinte ni à un élément protégé par la législation sur la conservation de la nature, ni à un élément du patrimoine culturel immobilier, ni à une zone de prévention de captage;
- le projet ne s'inscrit pas dans le champ de points de vue intéressants;
- le site n'est soumis à aucune contrainte majeure;

Considérant que la volonté de recentrer l'urbanisation dans les villes, qui doivent demeurer le premier lieu d'implantation des activités économiques, doit s'accorder avec le souci de préserver la qualité du milieu de vie; qu'il ne peut être envisagé de renoncer à la création de zones spécialement dévolues aux activités économiques, à des endroits aisément accessibles et donc généralement en périphéries des entités urbaines; qu'en effet, certaines activités, de par les externalités qu'elles génèrent, sont incompatibles avec un voisinage résidentiel; qu'un développement économique concentré dans les zones d'habitat, et niant le phénomène des zonings (ou zones spécialisées), est peu réaliste; qu'afin de ne pas nuire aux activités du centre-ville, les commerces de détail et les services à la population ne sont pas autorisés à s'implanter dans la zone, sauf s'ils sont l'auxiliaire des activités admises dans la zone;

Examen des alternatives de localisation

Considérant que, conformément à l'article 42, alinéa 2, 5°, du Code wallon, et au cahier spécial des charges, l'étude d'incidences a procédé à la recherche d'alternatives; que ces alternatives peuvent porter sur la localisation, la délimitation ou encore la mise en oeuvre de la zone à inscrire au projet de plan de secteur;

Considérant que les possibilités d'implantation d'entreprises ne permettent plus de répondre à la demande dans la mesure où les parcs existants sont actuellement saturés, ou en passe de l'être; que la ville de Nivelles doit pouvoir continuer son évolution et répondre aux besoins de sa population, conformément à son rôle de pôle que lui donne le SDER; que l'ambition légitime d'un développement économique et social passe notamment par la possibilité d'offrir aux entreprises un espace d'accueil attractif et présentant des accès aisés, conditions auxquelles répondent les zonings spécifiquement dévolus aux activités économiques; que l'efficacité d'une telle zone suppose une taille et un rayonnement lui offrant une dimension régionale;

Considérant que, d'une manière générale, les sites d'activité économique désaffectés ne peuvent constituer la seule offre d'implantation pour les entreprises dans la mesure où ces terrains sont le plus souvent difficilement accessibles, entourés de zones occupées par des résidences ou indisponibles à court ou moyen terme en raison de la pollution de leur sol; qu'au surplus, l'étude d'incidences précise que « la commune de Nivelles dispose d'un site d'activité économique désaffecté (site la Brugeoise - entrepôt Grand-Marquais qui fait l'objet d'un PCA en vue d'y inscrire notamment de l'habitat). De plus, ces zones ne permettent pas de répondre, à bref délai, aux besoins d'espaces nécessaires à l'activité économique, estimés à l'horizon 2012 » (p. 68);

Considérant que les superficies disponibles dans les zones d'habitat sont faibles et souvent inappropriées compte tenu de leur localisation au sein du tissu urbain; que les zones d'aménagement différé inscrites sont généralement de petites taille et sont attenantes, voire entourées, par des zones d'habitat dense; qu'il s'impose, au surplus, de privilégier l'extension de zones d'activité existantes pour profiter de la synergie avec les entreprises en place et d'une meilleure utilisation des équipements existants; que la zone dite « Nivelles-Nord » est entourée de zones d'intérêt paysager à haute valeur et se situe à proximité d'une zone d'habitat dense et d'établissements scolaires sur lesquels il risque de générer des nuisances incompatibles; que, comme le précise l'étude d'incidences, une telle zone est plus logiquement destinée à une mixité d'affectation qui opère la transition entre le noyau urbain de Nivelles, le domaine de loisirs de la Porte et du Fonteneau et du parc d'activité des Portes de l'Europe;

Considérant que le site des « Portes de l'Europe » ne peut constituer une alternative valable dans la mesure où cette zone est destinée à un parc de bureaux de standing élevé et d'entreprises innovantes; qu'il s'impose de ne pas mélanger de telles activités avec les PME/PMI qui s'implantent dans les parcs à vocation généraliste, à l'instar de la zone Nivelles-Sud; que sa mise en oeuvre date de 2001 et qu'il est évidemment trop tôt pour apprécier le succès de ce projet; que les ventes dans un nouveau parc sont souvent lentes à démarrer tant que les premières entreprises ne se sont pas implantées, ce qui en attirent d'autres; qu'en l'espèce, le site est exploité, pour partie, en collaboration avec des partenaires privés qui

disposent d'une option sur plus ou moins 30 hectares; qu'outre celle-ci, quatre autres options, portant sur une superficie totale de 8 hectares, ont été concédées;

Considérant que le site « Sablon des Carmes » jouxte une vaste zone d'habitat, constitué des quartiers des « Quatre Vents » et du « Vert Chemin », qui subirait des nuisances et troubles de voisinage issus de la proximité immédiate d'une zone d'activité économique; que cette zone serait également physiquement séparée du zoning existant, par la ligne de chemin de fer, et ne pourrait donc profiter de la synergie avec les entreprises en place et une meilleure utilisation des équipements existants; qu'elle est traversée par une ligne de crête et par une ligne haute tension; que cette alternative enclave une zone agricole dont le maintien, à terme, n'a plus beaucoup de sens; que l'impact sur la fonction agricole est donc d'autant plus important;

Examen des alternatives de délimitation et de mises en oeuvre

Considérant que l'étude d'incidences met en évidence que les inconvénients présentés par la zone en projet pourraient être sérieusement atténués, si sa délimitation était redessinée de façon à, sans en modifier sensiblement la superficie, lui donner une configuration plus adéquate, dont résulterait une atteinte nettement moins importante sur la fonction agricole, un impact atténué sur la flore et la faune et des impacts paysager et sonores moins importants pour la ferme de Sprimont; que cette alternative entraîne en revanche, un impact plus important pour la vallée de la Thines, les fermes de « La Brassine » et de « La Vieille Cour » (plus éloignée), de même que pour l'habitation isolée au lieu-dit « Les Maraches »; que ces incidences seront atténuées par la mise en place d'un périmètre d'isolement; que ce dernier devra être précisément étudié dans le cadre du cahier des charges urbanistique et environnemental, comme indiqué ci-après; que, ce faisant, le Gouvernement estime que les désavantages présentés par cette alternative de délimitation ne contrebalancent pas les avantages présentés au niveau de la fonction agricole qui constitue une donnée importante vu la rareté et le prix des terres à Nivelles (étude d'incidences, p. 120);

Prise en considération des recommandations générales du CWEDD

Considérant que le CWEDD a émis, dans ses différents avis, une série de considérations générales relatives à la procédure de révision et de recommandations générales relatives à la mise en oeuvre éventuelle des projets;

Considérant que, tout d'abord, il estime que le travail d'évaluation effectué pour la réalisation du plan prioritaire ne sera pertinent que si l'implantation des infrastructures est conditionnée par une nouvelle évaluation des incidences propre au groupement des entreprises; qu'il demande que, lors de l'implantation des établissements, une évaluation environnementale soit réalisée par phase d'occupation de la zone d'activité afin d'avoir une vision globale à l'échelle de celui-ci;

Considérant que le CCUE dont la réalisation est imposée par l'article 31 *bis* du CWATUP aura une durée de validité de dix années maximum; que son renouvellement impliquera nécessairement un nouvel examen de la situation et permettra d'adapter ses dispositions à l'évolution qui aura été constatée sur le terrain et aux données complémentaires qui auront été recueillies dans l'intervalle; que, le cas échéant, ce réexamen sera l'occasion d'initier les procédures de réaffectation ou de changement d'affectation qui apparaîtraient opportunes; que cette procédure permettra donc de rencontrer largement la suggestion formulée par le CWEDD;

Considérant que, ensuite, le CWEDD rappelle ses recommandations relatives aux relations entre la mobilité, les transports et l'aménagement du territoire; qu'il se réjouit de l'imposition, par la voie du CCUE, de la réalisation de plans de mobilité, qui permettront de favoriser l'usage de modes doux et des transports en commun; qu'il insiste pour que la circulation piétonne et cycliste soit sécurisée dans les nouvelles zones d'activité économique;

Considérant que cette suggestion paraît opportune; qu'il y a lieu d'imposer que cette sécurisation fasse partie des impositions que devra contenir le CCUE;

Considérant, pour le surplus, que le souhait de voir les nouvelles zones d'activité économique desservies par les transports en commun n'est pas en contradiction avec la politique menée par le Gouvernement; que le réseau des TECs wallons est organisé de telle manière que soient desservis les principaux lieux du territoire générateurs de trafic et que, comme il est essentiellement routier, il est aisément adaptable en fonction de l'évolution des lieux générateurs de flux, sans investissements significatifs; que, d'autre part,

vu son coût structurel, le chemin de fer n'est une solution pertinente aux problèmes de mobilité que pour les longues distances et pour des volumes importants; que, dès lors, pour la plupart des besoins individuels de transport des PME qui seront appelées à s'établir dans les nouvelles zones d'activité économique créées, le chemin de fer ne peut être utilisé que combiné avec d'autres moyens de transport, utilisant essentiellement la route; que c'est donc par une intermodalité rail-route, qui sera intégrée dans les plans de mobilité imposés par les CCUE, que les objectifs de mobilité durable définis par le CWEDD pourront être atteints;

Considérations particulières

Considérant qu'il convient d'avoir égard aux éléments particuliers suivants:

– Impacts sur la fonction agricole

Plusieurs réclamants et la CRAT regrettent l'impact du projet sur la fonction agricole.

L'ensemble du plan prioritaire ZAE entraînera l'affectation, en zone d'activité économique, d'un maximum de 1200 hectares, dont une partie significative actuellement classés en zone agricole, soit environ 1,5 promille de la superficie agricole utile en Région wallonne (selon les données publiées par la DGA, 756.567 hectares en 2002, dernière année pour laquelle les chiffres sont disponibles). Compte tenu du temps nécessaire à la réalisation de ces nouvelles affectations et du phasage qui est imposé par les CCUE, on peut estimer que ce processus de modification de l'affectation s'étalera sur une dizaine d'années.

La perte de ces superficies ne peut dès lors avoir qu'un impact tout à fait marginal sur l'exploitation agricole, envisagée au niveau régional.

Tout d'abord, compte tenu de l'augmentation de la productivité agricole, la perte de terres cultivées sera largement compensée: si Inter-Environnement-Wallonie et la CRAT indiquent que la perte de terres agricoles devrait entraîner une baisse de production de blé de quelques 7.800 tonnes par an, on peut observer que la hausse de productivité (selon la DGA, un gain de productivité moyenne de 100 KG/ha/an) est telle que, vu le nombre d'hectares affectés à cette culture dans la Région (190.000), la hausse de production (190.000 tonnes sur dix ans) devrait représenter près de 2,5 fois la perte dénoncée.

Ensuite, si on peut craindre un effet négatif de certaines modifications de plan de secteur sur des exploitations particulières, il convient de mettre en parallèle de la perte de terres qu'elles subiront, la superficie de terres agricoles qui fait l'objet de mutation immobilière chaque année, soit 9.000 hectares.

Comme énoncé ci-dessus, la mise en oeuvre du Plan Prioritaire ZAE devrait soustraire à l'exploitation agricole environ 120 hectares par an, durant 10 ans. La compensation de ces pertes pour les agriculteurs concernés ne représentera donc que 1,3 % de l'ensemble des mutations immobilières de terres agricoles annuelles qui s'inscrivent, d'ailleurs dans un contexte général de regroupement des terres exploitées dans de plus vastes ensembles.

En conséquence, on peut estimer que les agriculteurs préjudiciés par les modifications des plans de secteurs pourront trouver des terres pour rencontrer les besoins de leurs exploitations.

Même si elles ne présenteront, peut-être pas, les mêmes caractéristiques, de commodité d'exploitation notamment, elles devraient permettre la survie, dans des conditions acceptables, d'un grand nombre d'exploitations. Le solde du dommage causé sera compensé par les indemnités d'expropriation.

L'alternative de délimitation retenue par le Gouvernement atténue sensiblement cet impact dans la mesure où seule une exploitation est alors concernée. Afin de diminuer encore cette incidence, le périmètre Ouest de la zone d'activité économique sera réduit de manière à ne plus amputer les parcelles cadastrées 7ème division, section D, n°11, 10b, 10c, 9f, 9c, 7a, 6b et 6a.

Par ailleurs, les difficultés engendrées par l'obligation d'épandage des effluents d'élevage peuvent se résoudre par la conclusion de contrat d'épandage sur les nombreuses terres agricoles avoisinantes.

Les demandes d'indemnisation seront réglées dans le cadre des procédures d'expropriation. Suivant l'article 16 de la Constitution, les expropriés ont droit à une juste indemnité qui doit compenser toutes les pertes subies et leur permettre d'acquérir des terres en remplacement de celles perdues. De même, la perte de bénéfices d'exploitation durant le temps nécessaire à retrouver de nouvelles terres est indemnisée.

Le Gouvernement estime que la révision du plan a un impact sur la fonction agricole qui se justifie par son caractère marginal par rapport à la superficie agricole utile dans le territoire de référence, au regard du nombre d'emplois créés (l'impact socio-économique du projet devrait se traduire par la création de

quelque 950 postes de travail sur le site) et du développement économique induit.

Toutefois, le CCUE définira, notamment en organisant un phasage de l'occupation de la zone, les mesures adéquates pour limiter cet impact autant que possible. Au titre de mesure favorable à l'environnement naturel et humain, il devra contenir une note détaillant les ressources qui peuvent être mises à la disposition des agriculteurs dont la pérennité de l'exploitation est menacée par le projet.

– Contestation de la pertinence du projet et des emplois qu'il est susceptible de générer

Des réclamants contestent que le nombre d'emplois qui pourraient être créés dans la zone soit aussi élevé qu'annoncé. Ils craignent également que les nouvelles implantations se réalisent avant tout par délocalisation, ce qui risque de générer peu d'emplois nouveaux.

Le nombre d'emplois occupés au sein de la nouvelle zone d'activité économique devrait être de l'ordre de 950 unités. Ce chiffre correspond aux normes actuellement usitées par l'Intercommunale du Brabant wallon qui impose, par le biais d'un cahier des charges, aux candidats acquéreurs d'employer au minimum 20 personnes à l'hectare. Il résulte des statistiques avancées par l'IBW, qui gère quelques 850 hectares de zones d'activité économique occupant plus de 16.000 personnes, que le nombre d'emplois nouveaux avoisine généralement les 60 %. Il convient également de tenir compte des emplois indirects qui correspondent à 40 % du nombre d'emplois directs occupés. Même si des délocalisations se produisent, il est observé que, progressivement, l'employeur choisit de remplacer ou d'engager du personnel habitant à proximité.

L'étude d'incidences (p. 47), qui s'est fondée sur les statistiques de l'ONSS, du FOREm, de l'INS, sur l'étude de la SEGEFA et sur l'Altal « Repères pour une dynamique territoriale », confirme ces données.

– Impact sur la mobilité

L'étude d'incidences conclut à cet égard en estimant qu'« aucun élément remettant fondamentalement en cause la mise en oeuvre de la zone n'a été mis en exergue. Toutefois, le profil d'accessibilité du site essentiellement routier accentuera les problèmes de saturation du R24 » (p. 191).

La situation d'encombrement du ring de Nivelles préexiste par rapport au présent projet, laquelle se produit essentiellement aux heures de pointes. La mise en oeuvre de plusieurs solutions combinées doit être envisagée. D'une part, le projet de liaison entre la RN25 et le R24 est de nature à améliorer la situation, tout comme la création d'une gare RER à Nivelles. D'autre part, le MET étudie actuellement l'élargissement des ronds-points situés sur le R24 afin d'augmenter leur capacité. Enfin, dans le but d'atténuer l'impact de la présente révision sur cette situation, le cahier des charges urbanistiques et environnementales devra proposer les mesures mises en place afin de favoriser les transports en commun.

En tout état de cause, la saturation des zones d'activité économique existantes, qui empêche de répondre à la demande des investisseurs, appelle la mise à disposition de surface à bref délai. Le phénomène de saturation sur le R24, dont l'incidence est uniquement une moins grande fluidité du trafic (et donc un délai d'attente avant d'emprunter les ronds-points) n'est pas de nature à remettre en cause cet objectif économique.

Au surplus, il y a lieu de permettre la réalisation d'un accès secondaire au site entre la zone en projet et la RN586 au lieu-dit « le Hututu », par le pont existant au-dessus du chemin de fer et au-delà à travers la zone agricole, afin de permettre une réduction de cette incidence du trafic. Eu égard à la circulation importante empruntant actuellement la RN586, cette situation n'est pas de nature à changer le cadre de vie des habitations situées aux lieux-dits « le Hututu » et « aux Troix Tilleuls ». Le CCUE en examinera les modalités de réalisation concrètes.

– PEDD, CAWA et Déclaration de Politique Régionale

Certains réclamants estiment que le projet considéré s'écarte de certaines directives contenues dans ces documents. En réalité, ceux-ci définissent des objectifs généraux qui ne correspondent pas nécessairement aux contraintes d'un projet concret. Il fut ainsi exposé que les besoins constatés justifiaient l'implantation d'une zone d'activité économique à Nivelles et que l'endroit choisi était le plus approprié.

– La mise en oeuvre de la zone

La CRAT relève que les différentes réclamations qui ont trait à la mise en oeuvre de la zone ne sont pas du ressort direct de l'enquête mais devront être réglées dans le cadre de l'élaboration du cahier des charges urbanistique et environnemental. Par ailleurs, vu l'absence de règlement communal d'urbanisme à

Nivelles, ce CCUE aura toute latitude pour édicter les mesures qui seront jugées opportunes.

– Impact sur l'air

Selon l'étude d'incidences (p. 162), l'inscription de la zone d'activité économique ne constitue pas un facteur de modification sensible de la qualité de l'air. Ce constat s'impose d'autant plus que la zone est destinée aux activités économiques mixtes dont sont exclues les moyennes et grandes industries.

– Impact sonore

Ne connaissant pas les entreprises qui s'implanteront dans la zone, l'auteur de l'étude d'incidence a calculé le niveau de bruit maximum qui peut être généré dans les différentes parties de la zone d'activité pour que ce niveau, atténué par la distance, demeure, dans les zones d'habitat, en deçà des seuils admissibles. Ces données, actualisées en tenant compte de l'ensemble des habitations situées à proximité du site, permettront d'orienter l'implantation des entreprises dans le cadre du cahier des charges urbanistique et environnemental, lequel devra également déterminer l'aménagement des dispositifs ou espaces d'isolement.

L'étude d'incidences conclut en estimant que la zone d'activité économique, de même que le charroi qui en résultera, ne devrait pas créer d'incidences sonores significatives.

– Impact sur les eaux

En ce qui concerne la gestion des eaux usées, l'étude d'incidences (p. 167) relève que l'égouttage pourra se faire par raccordement aux équipements existants, moyennant de légers aménagements topographiques. Ces équipements (réseau et station d'épuration), ont une capacité largement suffisante pour absorber ce supplément d'eaux usées.

Les eaux de ruissellement, récoltées par un réseau séparatif, pourront être évacuées dans le ruisseau de la Thines sans que cela ne présente de risque de pollution pour les eaux de surfaces (étude d'incidences, p. 169). L'aménagement d'un bassin d'orage devra être étudié au niveau de la mise en oeuvre de la zone mais l'étude d'incidences confirme déjà la faisabilité technique d'une telle modalité.

En ce qui concerne l'impact sur les eaux souterraines, le risque de pollution devra être maîtrisé par des mesures et des méthodes de construction adéquates, lesquelles devront être appréhendées au niveau du cahier des charges urbanistique et environnemental et des permis à délivrer. Ce risque, eu égard à ces éléments, est faible (étude d'incidences, p. 170).

– L'impact paysager et la création de périmètres d'isolement

La zone visée par le présent arrêté s'inscrit au sein d'un habitat diffus et peu dense (Les Maraches, Fermes de Vieille Cour, de Sprimont, de la Brassine, de Vaillanpont, quartiers du « Hututu » et des « Trois Tilleuls »,...). Chacune de ces « poches » urbanisées connaît des situations différentes au vu de la distance qui les sépare d'avec la zone, du relief du terrain ou encore de l'orientation des bâtisses en question. Une analyse précise de ces situations spécifiques devra être opérée au niveau du cahier des charges urbanistique et environnemental afin de limiter au maximum cet impact paysager.

L'aménagement des dispositifs ou périmètres d'isolement relève du cahier des charges urbanistique et environnemental, qui pourra ainsi tenir compte de la typologie (gabarit, affectation,...) des entreprises à implanter, ou encore de l'orientation des constructions, afin de déterminer la largeur et l'aménagement qui permettra au mieux de tenir compte des sensibilités spécifiques de chaque propriété bâtie concernée. Ces espaces devront également permettre un maillage écologique.

Pour cette raison, et afin de permettre une gestion unifiée et optimale de ces espaces tampons, il est préférable de les maintenir en zone d'activité économique mixte plutôt que d'inscrire, autour de la zone, une ceinture de zone d'espaces verts. En tout état de cause, l'article 30 du Code wallon impose que de telles zones « comporte un périmètre ou un dispositif d'isolement ». Ce faisant, l'opérateur pourra maîtriser l'aménagement de ces espaces, en bénéficiant au besoin de subsides.

Par ailleurs, il faut également tenir compte de la zone d'espaces verts qui protège déjà la vallée de la Thines, le lieu-dit « Les Maraches » et la ferme de la Vieille-Cour.

En définitive, eu égard à la situation actuelle et aux mesures qui pourront être prises, il n'apparaît pas que l'impact paysager et foncier est de nature à remettre en cause le projet.

– Comité de suivi

Eu égard au nombre de personnes limitées concernées par la mise en oeuvre de la zone, la mise en place



d'un tel comité de suivi constitue une mesure qui paraît disproportionnée et pourra être remplacée, au besoin, par des contacts directs et individualisés entre l'opérateur et les citoyens.

– La tenue des enquêtes publiques et l'information de la population

Les enquêtes publiques se sont tenues dans le strict respect des prescriptions du Code wallon. Au surplus, le gouvernement a mis à disposition du public un site internet présentant le projet. L'ensemble de ces éléments a concouru à une correcte information de la population qui a pu largement s'expliquer.

Mesures d'accompagnement

Considérant que l'article 46, §1, al. 2, 3° du CWATUP prévoit que l'inscription d'une nouvelle zone d'activité économique implique soit la réaffectation de sites d'activités économiques désaffectés, soit l'adoption d'autres mesures favorables à la protection de l'environnement, soit une combinaison de ces deux modes d'accompagnement;

Considérant que les mesures d'accompagnement doivent être fonction, d'une part, de la qualité environnementale intrinsèque du périmètre affecté à l'urbanisation et, d'autre part, de l'apport objectif de ces mesures d'accompagnement;

Considérant que la réhabilitation de sites d'activité économique désaffectés reste une partie importante de ces mesures d'accompagnement environnementales;

Considérant que le Gouvernement retient, dans le cadre des mesures d'accompagnement à la présente révision du plan de secteur, la réaffectation d'un certain nombre de sites d'activité économique désaffectés;

Considérant que, dans l'évaluation de la proportion entre les mesures d'accompagnement et les projets d'inscription de nouvelles zones d'activités économiques, il est raisonnable de tenir compte, d'une part, de l'impact différencié de la réhabilitation des sites d'activité économique désaffectés selon leur localisation et leur contamination, d'autre part, de l'impact environnemental de la création d'une nouvelle zone d'activité économique, qui varie selon ses caractéristiques et sa situation; qu'ainsi, il apparaît que, dans le respect du principe de proportionnalité, une réhabilitation lourde doit peser plus que la réhabilitation d'un site moins pollué, que l'impact des mesures favorables à l'environnement doit être apprécié en fonction de l'effet que l'on peut raisonnablement en attendre et que ces mesures doivent être d'autant plus, ou moins, importantes, que la création de la zone nouvelle a des impacts considérables, ou moins considérables, sur son environnement;

Considérant qu'en l'occurrence, à défaut de disposer des éléments permettant d'objectiver les facteurs permettant d'apprécier complètement ces poids et impacts, le Gouvernement juge opportun, à la fois pour respecter sûrement les prescriptions de l'article 46, §1, al. 2, 3° du CWATUP et dans le souci qui est le sien de promouvoir, autant que cela est raisonnablement possible, la réaffectation de sites d'activité économique désaffectés, d'adopter une interprétation stricte de ce texte, et de respecter une clé correspondant approximativement à un m<sup>2</sup> de réaffectation de SAED pour un m<sup>2</sup> d'espace non urbanisable dorénavant affecté à l'activité économique (sous déduction cependant des surfaces antérieurement affectées à l'activité économique et qui sont reclassées en zones non urbanisables);

Considérant que l'accompagnement prévu par l'article 46, §1, al. 2, 3° du CWATUP peut s'apprécier au niveau régional; que le présent projet s'inscrivant dans un plan prioritaire visant à doter l'ensemble de la Région d'espaces nouveaux destinés à l'activité économique, la clé susdite peut donc être appliquée de façon globale, la compensation pouvant s'effectuer entre l'ensemble des surfaces distraites de zones non urbanisables pour être affectées à l'activité économique (sous déduction cependant des surfaces antérieurement affectées à l'activité économique et qui sont reclassées en zones non urbanisables), d'une part, et l'ensemble des surfaces de SAED réaffectés, d'autre part;

Considérant cependant, que, dans un souci d'équité géographique distributive, il paraît opportun, comme les nouveaux espaces que le plan prioritaire destine à l'activité économique sont répartis sur le territoire de toute la Région, de veiller à ce que les SAED soient aussi répartis de façon équilibrée;

Considérant que, pour assurer cet objectif, la Région a été divisée en cinq secteurs équilibrés et géographiquement homogènes; que le présent projet a donc été versé dans un ensemble de projets (Hélécine - Jodoigne - Orp-Jauche, Tubize, Mons - Vieille-Haine, La Louvière - Plat Marais, Soignies - Braine-le-Comte et Pont-à-Celles - Viesville - Luttre);

Considérant qu'au titre de mesures d'accompagnement, le Gouvernement décide de prendre en compte la réaffectation des sites suivants:

– AISEAU-PRESLES	Papeterie et clos de la Papinière
– AISEAU-PRESLES	n°5 Oignies
– ANDERLUES	Gare et entrepôts
– ANDERLUES	Tannerie, place de la Gare
– BERNISSART	Hobby
– BERNISSART	Le Rivage
– BRAINE-L'ALLEUD	Etablissements Denolin
– BRAINE-LE-COMTE	Graineterie Tassignon
– CHARLEROI	Brasserie Grenier
– CHARLEROI	Fonderies et poëleries de Charleroi
– CHARLEROI	Imprimerie Parent
– CHARLEROI	Verrerie Lerminiaux
– CHATELET	n°9 du Gouffre
– COLFONTAINE	les Wagnaux
– ECAUSSINNES	Magasin Mika shoe
– ESTINNES	Négoce de céréales Coproleg
– FARCIENNES	Silo à grain Pochet
– FONTAINE-L'EVEQUE	Siège n°2 Calvaire
– FRASNES-LEZ-ANVAING	Cinéma et salle des fêtes Le Palace
– FRASNES-LEZ-ANVAING	Gare
– HAM-SUR-HEURE-NALINNES	Gare de Ham-sur-Heure
– HONNELLES	Brasserie et malterie du Raimbaix
– LE ROEULX	Cimenterie de Thieu

– LES BONS VILLERS	Café Baudet
– LES BONS VILLERS	Magasin Spar
– MERBES-LE-CHATEAU	Gare de la Buisnière
– MONS	Gare de Jemappes
– MONS	Café au Phare
– MONS	Tir national
– MONS	Gare d'Havré-Ville
– MONS	Chantier de phosphatières
– MONS	Huileries Grisard
– MONTIGNY-LE-TILLEUL	Le Foyer
– MORLANWELZ	Gare de Carnières
– NIVELLES	Abattoir
– ORP-JAUCHE	Laiterie Gervais-Danone
– QUAREGNON	Nopri, cordonnerie et friterie
– QUAREGNON	Brasserie Plumet
– QUAREGNON	Commerce « le Versailles »
– QUAREGNON	Centrale électrique
– QUAREGNON	Transfert du dépôt SNCV
– QUIEVRAIN	Abattoir
– REBECQ	Tuileries hennuyères
– SOIGNIES	Tanneries Van Cutsem
– SOIGNIES	Tanneries Spinette

qui totalisent une surface au moins équivalente;

Considérant qu'en ce qui concerne les mesures favorables à la protection de l'environnement, comme le CWEDD l'a souligné, l'article 46, §1<sup>er</sup>, alinéa 2, 3<sup>o</sup> du CWATUP ne permet pas d'y inclure les mesures de protection qui s'imposent en application soit du CWATUP, soit d'une autre réglementation en vigueur; que le Gouvernement tient néanmoins à souligner que, dans le souci d'assurer la protection de

l'environnement, il a adopté, parallèlement à la réalisation du plan prioritaire dans le cadre duquel le présent arrêté s'inscrit, un nouvel article 31 *bis* du CWATUP, imposant que toute nouvelle zone d'activité économique soit accompagnée d'un CCUE qui assure la compatibilité de la zone avec son environnement;

Considérant qu'il est ainsi plus que largement satisfait à l'obligation imposée par cet article;

CCUE

Considérant qu'en exécution de l'article 31 *bis* du CWATUP, un CCUE sera établi préalablement à la mise en oeuvre de la zone, suivant les lignes directrices de la circulaire ministérielle du 29 janvier 2004, et précisant en tout cas les différents éléments évoqués ci-dessous:

- les mesures prises pour permettre un traitement adéquat de la gestion des eaux, et en particulier des eaux usées;
- les mesures prises pour éviter la pollution de la nappe phréatique;
- les mesures relatives à la mobilité, interne et externe à la zone, des biens et des personnes, en ce compris la sécurisation des espaces réservés à la circulation cycliste et piétonne et celles destinées à favoriser les transports en commun. En particulier, il étudiera la possibilité de réaliser un accès secondaire au site entre la zone en projet et la RN586 au lieu-dit « le Hututu », par le pont existant au-dessus du chemin de fer et au-delà à travers la zone agricole;
- un plan d'occupation progressive de la zone, secteur par secteur, en tenant au mieux compte de l'occupation actuelle du site par l'agriculture.
- ce plan d'occupation devra préciser l'emplacement des entreprises en fonction de leur impact sonore et visuel;
- une note détaillant les ressources qui peuvent être mises à la disposition des agriculteurs dont la pérennité de l'exploitation est menacée par le projet;
- les mesures favorisant l'intégration paysagère du site et l'aménagement des dispositifs ou périmètres d'isolement, en tenant notamment compte de la typologie des constructions à ériger et de la sensibilité des propriétés existantes concernées;
- les mesures prises pour maintenir l'accessibilité aux terres et bâtiments;
- la vérification de la capacité géotechnique du sol et du sous-sol;

Conclusion

Considérant qu'il résulte de l'ensemble de ces développements que le présent projet est le plus apte à pourvoir, dans le respect des objectifs énoncés par l'article 1 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, aux besoins d'espaces destinés à l'activité économique, dans le territoire de référence concerné;

Après délibération,

Sur proposition du Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement,

Arrête:

### **Art. 1<sup>er</sup>.**

Le Gouvernement adopte définitivement la révision du plan de secteur de Nivelles en vue de l'inscription d'une zone d'activité économique mixte à Nivelles (Nivelles et Thisnes) en extension de la zone d'activité économique de Nivelles-Sud (planche 39/7 S).

### **Art. 2.**

La prescription supplémentaire suivante, repérée \*R 1.1, est d'application dans la zone d'activité économique mixte inscrite au plan par le présent arrêté:

« Les commerces de détail et des services à la population ne sont pas autorisés à s'implanter dans la zone repérée \*R 1.1, sauf s'ils sont l'auxiliaire des activités admises dans la zone ».

### **Art. 3.**

La révision est adoptée conformément au plan annexé.

**Art. 4.**

Le CCUE, établi conformément à l'article 31 *bis* du CWATUP, comprend en tout cas les différents éléments suivants:

- les mesures prises pour permettre un traitement adéquat de la gestion des eaux, et en particulier des eaux usées;
- les mesures prises pour éviter la pollution de la nappe phréatique;
- les mesures relatives à la mobilité, interne et externe à la zone, des biens et des personnes, en ce compris la sécurisation des espaces réservés à la circulation cycliste et piétonne et celles destinées à favoriser les transports en commun. En particulier, il étudiera la possibilité de réaliser un accès secondaire au site entre la zone en projet et la RN586 au lieu-dit « le Hututu », par le pont existant au-dessus du chemin de fer et au-delà à travers la zone agricole;
- un plan d'occupation progressive de la zone, secteur par secteur, en tenant au mieux compte de l'occupation actuelle du site par l'agriculture;
- ce plan d'occupation devra préciser l'emplacement des entreprises en fonction de leur impact sonore et visuel;
- une note détaillant les ressources qui peuvent être mises à la disposition des agriculteurs dont la pérennité de l'exploitation est menacée par le projet;
- les mesures favorisant l'intégration paysagère du site et l'aménagement des dispositifs ou périmètres d'isolement, en tenant notamment compte de la typologie des constructions à ériger et de la sensibilité des propriétés existantes concernées;
- les mesures prises pour maintenir l'accessibilité aux terres et bâtiments;
- la vérification de la capacité géotechnique du sol et du sous-sol.

**Art. 5.**

Le Ministre de l'Aménagement du Territoire est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Namur, le 22 avril 2004.

Le Ministre-Président,

J.-Cl. VAN CAUWENBERGHE

Le Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement,

M. FORET

Le plan peut être consulté auprès de la Direction générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine, rue des Brigades d'Irlande 1 à 5100 Jambes, et auprès de l'administration communale concernée.

[Plan modifié](#)  
[Avis de la CRAT](#)