

**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 Tubize (Tubize et Saintes) (planche 39/1N)**

Cet arrêté fait l'objet d'un recours en suspension introduit devant le Conseil d'Etat sous le numéro G /A 156.410/XIII-3522 (M.B. du 04/11/2004, p. 74584)

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, notamment modifié par les arrêtés de l'Exécutif régional wallon des 6 septembre 1991 et 6 août 1992;

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 Tubize (Tubize et Saintes) à proximité de la zone d'activité économique de Saintes (planche 39/1 N);

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 Tubize (Tubize et Saintes) à proximité de la zone d'activité économique de Saintes (planche 39/1 N);

Vu les réclamations et observations, émises lors de l'enquête publique qui s'est déroulée à Tubize entre le 27 octobre 2003 et le 10 décembre 2003, qui portent sur les thèmes suivants:

- la justification des besoins au regard des documents régionaux d'orientation;
- l'impact sur l'emploi;
- l'accessibilité au site et la mobilité;
- l'impact sur la fonction agricole;
- l'information du citoyen;
- l'impact sur le cadre de vie;
- les contraintes géologiques et hydrogéologiques;
- la présence d'une ligne à haute tension;
- l'impact foncier et l'impact sur le voisinage;

Vu l'avis favorable du conseil communal de Tubize en date du 22 janvier 2004;

Vu l'avis favorable conditionné relatif au 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 Tubize (Tubize et Saintes) émis par la CRAT le 26 mars 2004;

Vu l'avis défavorable 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 tant la CRAT que le CWEDD, malgré les réclamations émises lors de l'enquête publique, estiment que l'auteur a livré une étude de qualité satisfaisante, même s'ils relèvent quelques manquements ou imprécisions, qui ne sont cependant pas de nature à vicier l'appréciation du projet, l'ensemble des éléments de fait indispensables à la décision du Gouvernement étant mis à sa disposition;

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 à l'horizon 2010;

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); qu'il a considéré que la région Ouest du territoire de l'IBW, constituant le territoire de référence pour le présent arrêté, 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; qu'il a estimé en outre que, afin d'assurer un maillage correct de ce territoire, il convenait de réserver de nouveaux espaces à l'activité économique sur les communes de Tubize et Nivelles;

Considérant que l'étude d'incidences a confirmé la pertinence de la délimitation du territoire de référence ainsi que l'existence des besoins socio-économiques de ce territoire, dans l'horizon de temps défini par le Gouvernement; que, quant à l'ampleur de ces besoins, elle les a majorés pour les porter à 110 à 115 hectares de superficie brute;

Considérant que tant la CRAT que le CWEDD confirment la pertinence du projet par rapport aux besoins concrets existants; que, si certains réclamants ont contesté la pertinence de la délimitation du territoire de référence, en ce qu'il serait artificiellement limité au territoire géré par l'IBW et en ce qu'il inclut la ville de Nivelles comme pôle principal, alors qu'elle est distante du site de plus d'une demi-heure, en n'y étant reliée que par la route et les poids lourds, et ne reprend pas les villes, plus proches et aisément accessibles par transports en commun ou transports doux, de Halle et Enghien, la CRAT relève que cette définition est conforme aux objectifs définis dans l'avant-projet et qu'elle ne peut être remise en cause sans que les objectifs fondamentaux du plan le soient également; que, de toute façon, la critique n'est pas de nature à remettre en cause le projet puisque l'étude d'incidences a démontré qu'il était de nature à rendre le pôle de Tubize attractif et à lui insuffler une dynamique de développement qui pallie les difficultés économiques importantes liées à la crise sidérurgique; que la proximité des villes de Halle et Enghien constitue un atout supplémentaire à cet égard;

Validation du projet

Considérant que l'arrêté du 18 octobre 2002 est fondé sur la considération que la zone retenue présente les meilleures synergies avec les équipements existants dans le territoire de référence;

Considérant que l'étude d'incidences a estimé fondée l'option de l'avant-projet de plan modificatif en ce qu'il vise l'inscription d'une zone d'activité économique mixte de 71 hectares sur le territoire de la commune de Tubize (Tubize et Saintes), en vue de permettre l'accueil d'entreprises non polluantes;

Considérant qu'en conséquence, le Gouvernement a confirmé son option dans l'arrêté du 18 septembre 2003;

Considérant que la CRAT valide également cette décision;

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 qu'aucune alternative de localisation n'a été dégagée par l'auteur de l'étude d'incidences, le site proposé étant le plus adéquat pour répondre aux objectifs de la révision du plan de secteur;

Considérant que la CRAT se rallie à cette analyse;

Considérant que le CWEDD la remet en cause, en soulevant différentes objections, qui seront rencontrées ci-après, et en suggérant que des alternatives, tenant à la réhabilitation de SAED, soient étudiées; qu'il estime que les raisons avancées par l'auteur de l'étude d'incidences pour éliminer ces alternatives ne sont pas fondées; que, selon lui, le temps nécessaire à assurer la réhabilitation des sites et à assurer leur

accessibilité n'est pas un obstacle dans la mesure où l'aménagement de la zone en projet requerrait un temps équivalent; qu'il estime qu'une démarche de réhabilitation d'un ou plusieurs SAED du centre ville participerait davantage à restaurer l'image de la ville que la création d'une ZAE décentrée;

Considérant cependant que, comme le Conseil communal le relève, plusieurs des sites envisagés, situés au centre ville ne peuvent convenir à des activités économiques générant un charroi important; qu'ils doivent être réservés à des affectations plus adaptées à leur localisation, comme le logement ou le commerce; que, d'autre part, le site de Clabecq - Duferco Sud nécessite, avant toute nouvelle affectation, un vaste programme d'assainissement et de dépollution, qui ne pourra être mené à bien dans un temps compatible avec la réalisation des objectifs du plan;

Considérant que le CWEDD relève également que le Conseil communal de Tubize a souhaité initier des procédures de PCAD destinant la zone étudiée à des activités de loisirs, dès avant la modification du plan de secteur; qu'il craint que les actions juridiques en cours prolongent encore le délai de remise à disposition de ces terrains; que plusieurs réclamants dénoncent également ce qu'ils estiment être une incompatibilité entre ces projets et dénoncent le flou que ces contradictions entretiennent sur le sort exact des terrains et sur l'impact du projet sur l'environnement;

Considérant que le Conseil communal, tout en annonçant son intention d'étudier l'affectation possible d'une partie de la zone à des activités de loisirs, s'est clairement prononcé en faveur du projet du Gouvernement; qu'il précise que, dans l'hypothèse où cette intention se concrétiserait, ce serait par la voie d'un PCAD, comprenant une étude d'incidences, qui permettrait de rencontrer les diverses questions posées par les réclamants qu'il est donc prématuré de tenir compte de ce projet communal, qui n'est pas arrivé à un stade d'avancement suffisant pour que son impact éventuel puisse être évalué et qu'il remette en cause le projet du Gouvernement;

Examen des alternatives de délimitation et de mises en oeuvre

Considérant, d'autre part, que l'étude d'incidences a mis en évidence que les inconvénients présentés par la zone en projet pouvaient être sérieusement atténués, si sa délimitation était modifiée de façon à, il est vrai en amputant sa surface de 9 hectares, lui donner une configuration adéquate, dont résulterait une petite diminution des déplacements des terres, une meilleure protection du vallon du Stierbecq, la réduction de la destruction de milieu de grande valeur biologique, la suppression des expropriations, la diminution des nuisances pour l'habitat, la réduction de l'atteinte à la fonction agricole, le désenclavement d'un espace agricole, la préservation du périmètre de remembrement;

Considérant que, dans son arrêté du 18 septembre 2003, le Gouvernement a estimé qu'il résultait de cette étude comparative que la solution la meilleure pour rencontrer ses objectifs consistait à retenir le projet initial, en revoyant son périmètre selon les suggestions formulées par l'auteur de l'étude d'incidences et, dès lors, de retenir comme projet de révision du plan de secteur l'inscription de cette zone selon une délimitation modifiée;

Considérant que la CRAT approuve cette décision;

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:

– Justification des besoins au regard des documents régionaux d'orientation

Des réclamants dénoncent une contrariété du projet avec les grandes options du CWATUP, du SDER, de la DPR, du CAWA ou du PEDD. Pour l'essentiel, ils soulignent que le projet sacrifie de bonnes terres agricoles, alors que des friches industrielles importantes subsistent à proximité, et qu'il ne s'inscrirait pas dans la structure spatiale du SDER.

La CRAT rejette pertinemment ces objections.

Il convient, tout d'abord, de souligner que l'auteur de l'étude d'incidences a conclu à la compatibilité du projet avec le CWATUP, le SDER, le PEDD, le CAWA et la DPR.

Outre que, comme cela a déjà été indiqué, les SAED proches ne sont pas susceptibles de rencontrer les objectifs du plan prioritaire, la CRAT relève que le projet ne remet pas en cause le principe de renforcement de la centralité, qu'il participe au recentrage de l'urbanisation, qu'il étend la dynamique spatiale suprarégionale de la Wallonie, par sa proximité avec la région flamande et le pôle bruxellois et qu'il participe à la restructuration économique du pôle de Tubize.

Il ne compromet aucune zone de grand intérêt biologique et répond à plusieurs des priorités inscrites dans le CAWA et la DPR.

– Impact sur l'emploi

Des réclamants estiment que l'évaluation des emplois qui pourraient être créés sur le site est trop optimiste. Il n'y aurait pas de bilan réellement énoncé entre l'installation d'une ZAE sur des terres agricoles réquisitionnées ou sur des SAED.

Les évaluations ont pourtant été effectuées selon les règles habituellement utilisées, même si l'auteur de l'étude d'incidences aboutit à des conclusions un peu moins optimistes. Quoi qu'il en soit, ces divergences ne conduisent pas à une remise en cause du projet.

– Accessibilité à la zone et mobilité

Des réclamants dénoncent d'abord l'absence de multimodalité de la zone. Elle ne serait pas desservie par les transports en commun, l'accès aux piétons serait difficile, elle n'est raccordée ni au chemin de fer, ni à la voie d'eau, au contraire du site Clabecq-Duferco.

Quant à la multimodalité, l'arrêté du 18 octobre 2002 soulignait déjà que les entreprises qui s'installeraient dans la zone pourront utilement recourir aux services de la plateforme de Dourges (La Louvière).

Quant à l'accès pour les personnes, il faut rappeler que le site est proche des communes de Halle et

Enghien, aisément accessibles tant par les transports en commun que par les modes de transport doux. D'autres réclamants soulignent que la chaussée de Hondzocht est déjà encombrée aux heures de pointe et que l'implantation de la zone ne fera qu'aggraver ces difficultés.

La CRAT souligne cet aspect. Elle estime indispensable la création d'un nouvel accès au site. Elle remarque que l'aménagement du carrefour Hondzocht - Andrain serait la solution la plus efficace mais qu'il est situé en Région flamande. Deux solutions alternatives pourraient être envisagées: la création d'un nouvel accès autoroutier à hauteur de la rue des Frères Verkleeren, mais son prix grèverait fortement le coût d'aménagement de la zone et il serait situé à 1200 m à peine de l'accès actuel, ce qui n'est guère admissible en terme de sécurité; et l'aménagement de l'entrée par le chemin de la Lieux.

Le Gouvernement constate que plusieurs solutions sont envisageables pour résoudre les problèmes d'accessibilité au site qui ne sont donc pas dirimants. Vu ces propositions multiples, il convient de commander que le CCUE détermine la solution la plus adaptée, tenant compte des contraintes évoquées ci-dessus et de la manière dont la zone sera effectivement mise en oeuvre. Le CCUE étudiera et organisera également les sorties de secours, l'accessibilité aux champs et les possibilités de parage.

– Impact sur la fonction agricole

Plusieurs réclamants dénoncent l'impact que le projet aura sur la fonction agricole, en ce qu'il mobilise des terres agricoles d'excellente qualité. Ils dénoncent, plus particulièrement les conséquences que la mise en oeuvre du projet aura sur trois exploitations, dont une partie significative des terres seront expropriées.

Le Conseil communal de Tubize s'est néanmoins déclaré favorable au projet, en soulignant, d'une part, que le préjudice subi par les exploitants serait compensé par les indemnités d'expropriation qu'ils obtiendront et, d'autre part, que la balance des intérêts penchait en faveur de l'incidence économique et sociale du projet, notamment en terme de création d'emplois.

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.

Dans son arrêté du 18 octobre 2002, le Gouvernement, conscient de cet impact sur la fonction agricole avait déjà précisé que celui-ci se justifiait, notamment, par son caractère marginal par rapport à la

superficie agricole utile dans le territoire de référence, au regard du nombre d'emplois créés et du développement économique induit par sa localisation et les atouts ci-avant énumérés.

Par son arrêté du 18 septembre 2003, le Gouvernement a arrêté une alternative de délimitation qui limite l'impact sur la fonction agricole, en excluant du périmètre de la zone une partie de l'exploitation de M. Decroly, notamment son écurie et une partie importante de ses terres.

D'autre part, dans ses considérations générales, le CWEDD demande que les agriculteurs bénéficient d'un suivi lors de la mise en oeuvre de la zone d'activité sur les terres qu'ils exploitent.

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. Cette mesure est de nature à rencontrer les objectifs du CWEDD énoncés ci-dessus.

Enfin, l'existence d'une opération de remembrement toujours en cours n'est pas un obstacle dirimant au projet. L'article 46, §1<sup>er</sup>, al. 2, 4°, a été modifié par le décret du 18 juillet 2002 afin de supprimer toute opposition de principe à l'inscription d'une ZAE au sein d'un périmètre de remembrement. Les articles 9 et 25 de la loi du 12 juillet 1976 relative au remembrement légal des biens ruraux ne s'appliquent pas en l'occurrence puisque, d'une part, il ne s'agit nullement de l'hypothèse d'un congé donné à un exploitant et que, d'autre part, il s'agit d'ici de la mise en oeuvre normale de l'affectation légalement prévue par le plan de secteur.

Si l'on peut bien sûr regretter que le présent projet contredise partiellement les objectifs qui étaient poursuivis par l'opération de remembrement, il faut bien noter, en l'occurrence, que, d'une part, la phase d'échange des exploitations a été finalisée par un acte du 7 novembre 1997 alors que la phase d'échange des propriétés n'a pas encore débuté et, que, d'autre part, les fins prioritaires poursuivies par le présent arrêté doivent prévaloir sur les inconvénients qui résulteront de l'expropriation d'une partie des terres remembrées.

– Information du citoyen

Des réclamants regrettent qu'aucune information n'ait été donnée concernant la construction d'une nouvelle route.

La CRAT fait observer qu'il ne s'agit que d'une suggestion, parmi d'autres, de l'auteur d'incidences pour améliorer l'accessibilité au site.

D'autres regrettent qu'il n'y ait eu à disposition qu'un exemplaire de l'étude d'incidences ou que le terme " mixte " qui qualifie la zone d'activité économique ne soit pas mieux défini.

Comme la CRAT l'a indiqué, la procédure a été menée conformément au prescrit des articles 42 et 43 du code. Le caractère mixte d'une zone d'activité économique est, quant à lui, défini par l'article 30 du CWATUP.

– Impact sur le cadre de vie

Des réclamants craignent que le projet n'altère leur cadre de vie. Ils dénoncent une modification du paysage dont dispose Tubize et l'impact paysager très important pour les habitants de la chaussée de Hondzocht.

La CRAT relaie ces craintes.

Le Conseil communal a constaté que la variante de délimitation et de mise en oeuvre retenue dans l'arrêté du 18 septembre 2003 permettait de limiter l'impact sur le vallon du Stierbecq, dès lors que sa partie amont et sa source seraient exclues du périmètre de la zone en projet, et d'éviter l'enclavement du bois existant, en limitant, du même coup, l'impact paysager pour les habitants de la chaussée de Hondzocht et du chemin de la Lieux

Pour le reste, les volets " paysage " et " urbanisme et architecture " du CCUE permettront d'assurer une suffisante intégration paysagère de la zone.

D'autres réclamants dénoncent les nuisances sonores et les vibrations qui pourraient être engendrées par le charroi routier ainsi que la pollution atmosphérique qui pourrait être liée à l'installation d'entreprises sur le site.

Comme énoncé ci-dessus, le CCUE déterminera, parmi les solutions possibles, la plus adéquate pour

permettre la gestion du charroi supplémentaire et l'accès au site, tenant compte, notamment de l'ampleur des nuisances que chaque solution emporte pour les riverains.

Quant à la pollution atmosphérique, comme la CRAT le souligne, ces questions ne peuvent être abordées que dans le cadre de la délivrance des permis d'environnement.

– Contraintes géologiques et hydrogéologiques

Des réclamants attirent l'attention sur le caractère pentu du site. L'étude d'incidences a attiré l'attention sur le fait que cette caractéristique impliquait des précautions particulières lors de la construction des bâtiments. Ces préoccupations seront rencontrées par les impositions du CCUE et lors de la délivrance des permis d'urbanisme ou permis uniques.

Certains réclamants font valoir des risques de pollution des eaux de surface, notamment des nombreuses sources que compte le site. La saturation du réseau d'égouttage de la rue d'Hondzocht est également dénoncée.

La CRAT relève que la future station d'épuration, calculée pour un traitement de 25.000 EH devrait permettre d'intégrer la réalisation du projet.

Le CCUE devra, de toute façon, définir l'ensemble des mesures qui permettront la prise en compte des différentes difficultés dénoncées.

– Servitudes existant sur le site

Des réclamants rappellent que le site est traversé par une ligne électrique à très haute tension. Ils rappellent les dégâts causés par l'effondrement d'un pylône en 1991.

La CRAT relève que la présence de cette ligne ne constitue pas un obstacle à l'urbanisation. Elle fait également état de la présence de deux conduites de gaz à haute et moyenne pression et de quatre pipelines Total Fina proches et parallèles à la conduite de gaz haute pression. De plus, deux canalisations d'eau traversent ou bordent le site.

Les précautions nécessaires pour assurer la compatibilité entre ces installations et les entreprises qui s'établiront sur le site seront définies par le CCUE et lors de la délivrance des permis.

– Impact foncier - Impact sur le voisinage

Des réclamants considèrent que l'implantation de la zone entraînera une dévaluation de leurs immeubles.

D'autres souhaitent une série de mesures de protection et d'isolement.

La CRAT, s'appuyant sur l'étude d'incidences, répond opportunément que ces remarques sont peu fondées, compte tenu de l'imposition d'un périmètre d'isolement et des différentes mesures qui seront imposées par le CCUE pour assurer l'intégration du projet dans son environnement.

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 à 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, Nivelles, 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 que, dans le cas présent, le CCUE sera complété par des mesures spécifiques, allant au delà du prescrit de l'article 31 *bis* du CWATUP et de sa circulaire d'application du 29 janvier 2004, pour assurer une meilleure protection de l'environnement: que ces mesures spécifiques doivent être considérées comme des mesures favorables à l'environnement, qui viennent compléter les mesures de réaffectation de SAED, en application de l'article 46, §1<sup>er</sup>, alinéa 2, 3<sup>o</sup>, du CWATUP;

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;

Considérant que le CWEDD a émis, dans ses différents avis, une série de recommandations générales relatives à la mise en oeuvre éventuelle des projets, notamment en matière de gestion des eaux, de l'air, des déchets des mouvements de terre, de suivi des exploitations agricoles affectées par les projets, de mobilité et d'accessibilité, d'intégration paysagère et d'intégration de la végétation;

Considérant que le Gouvernement avait largement anticipé ces recommandations, d'abord en proposant au Parlement l'adoption de l'article 31 *bis* du CWATUP, qui prévoit que les nouvelles zones d'activité économique feront l'objet d'un CCUE, ensuite en définissant le contenu de ce CCUE par la circulaire qu'il a adoptée le 29 janvier 2004;

Considérant que certaines des recommandations formulées par le CWEDD apportent des précisions qui paraissent opportunes, soit de façon générale, soit pour le présent projet, en fonction des caractéristiques qui viennent d'être décrites; qu'elles devront y être intégrées par le rédacteur du CCUE;

Considérant, en conséquence, que le CCUE devra en tout cas contenir les différents éléments ci-dessous énumérés:

- les mesures prises pour assurer la protection du vallon du Stierbecq,
- 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 prises pour permettre un traitement adéquat de la gestion des eaux, en particulier des eaux usées;
- les mesures d'isolement de la zone au Nord-Est, par rapport au village de Tubize et aux habitants de la chaussée de Hondzocht,
- les mesures destinées à garantir l'intégration paysagère du projet;
- les précautions nécessaires pour assurer la compatibilité de la ligne à haute tension, des 2 conduites de gaz, des 4 pipe-lines Total Fina et de 2 conduites d'eau présents sur le site, avec les entreprises qui s'installeront sur le site,
- la vérification de la capacité géotechnique du sol et du sous-sol;
- un plan d'occupation progressive de la zone, secteur par secteur, en tenant compte de l'occupation actuelle du site par les exploitants;
- les mesures relatives à la mobilité, interne et externe à la zone, des biens et des personnes, notamment l'aménagement concret de l'accès au site, des sorties de secours, l'accessibilité aux champs, les possibilités de parcage et la sécurisation des espaces réservés à la circulation cycliste et piétonne;

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, qui comprend l'inscription, sur le territoire de la commune de Tubize (Tubize et Saintes) (planche 39/1N), d'une zone d'activité économique mixte.

#### **Art. 2.**

La prescription supplémentaire suivante, repérée \*R 1.5, est d'application dans une zone située entre le bois présent au centre de la zone et le vallon d'Achonfosse:

« La partie de la zone d'activité économique repérée \*R 1.5 est réservée à la constitution d'un périmètre d'isolement. Le périmètre constitue également un périmètre de liaison écologique ».

#### **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 assurer la protection du vallon du Stierbecq,
- 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 prises pour permettre un traitement adéquat de la gestion des eaux, en particulier des eaux usées,
- les mesures d'isolement de la zone au Nord-Est, par rapport au village de Tubize et aux habitants de la chaussée de Hondzocht,

- les mesures destinées à garantir l'intégration paysagère du projet;
- les précautions nécessaires pour assurer la compatibilité de la ligne à haute tension, des 2 conduites de gaz, des 4 pipe-lines Total Fina et de 2 conduites d'eau présents sur le site, avec les entreprises qui s'installeront sur le site,
- la vérification de la capacité géotechnique du sol et du sous-sol,
- un plan d'occupation progressive de la zone, secteur par secteur, en tenant compte de l'occupation actuelle du site par les exploitants;
- les mesures relatives à la mobilité, interne et externe à la zone, des biens et des personnes, notamment l'aménagement concret de l'accès au site, des sorties de secours, l'accessibilité aux champs, les possibilités de parcage et la sécurisation des espaces réservés à la circulation cycliste et piétonne.

**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**

début