

## MINISTERE DE LA REGION WALLONNE

[C – 2004/27107]

**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, 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 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 œuvre 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'eu 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 œuvre 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, entouré de zones occupés 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, un 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 œuvre 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 attire 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 œuvre

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 œuvre 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 31bis 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 ‰ 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 œuvre 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'acquiescer 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 œuvre 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 œuvre 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 Trois 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 œuvre de la zone

La CRAT relève que les différentes réclamations qui ont trait à la mise en œuvre 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 œuvre 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 œuvre 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 œuvre 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 :

**Article 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 31bis 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.

L'avis de la CRAT est publié ci-dessous.

---

**Avis 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 Nivelles (Nivelles et Thisnes) en extension de la zone d'activité de Nivelles-Sud (planche 39/7s)**

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

Vu le Schéma de Développement de l'Espace Régional (S.D.E.R.) adopté par le Gouvernement wallon, 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 septembre 2003 adoptant la révision de la planche 39/7S 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;

Vu les réclamations et observations émises par les particuliers, les associations de personnes lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20 octobre au 3 décembre 2003 inclus et répertoriées comme suit :

1. PH. GLIBERT (mandataire des copropriétaires de la Ferme et de la Vieille Cour à Thisnes)  
Rue de la Déportation, 26  
6500 Beaumont
2. SPRL Immobilière NETENS  
Avenue de Vaillampont, 13  
1420 Thisnes
3. L. et F. IMSCHOOT  
Camino Fuente de la Jumquera 100, casa 8  
50012 Zaragoza (Espana)
4. R. FONTAINE  
Rue L. Deleroix  
1400 Nivelles  
Et A.M. HALLET  
Vieux Chemin de Seneffe, 7  
1400 Nivelles
5. B. CHARLIER – VAN LANDUYT  
D. LORIES - CHARLIER  
Ferme de Spilmont  
1400 Nivelles



6. Famille B. DEPUYDT  
Ferme de la Brassine  
Avenue de Vaillampont, 12  
1402 Thisnes
7. B. CHARLIER – D. VROMAN – J. SULMON et O. SULMON  
Agriculteurs
8. Pétition de +/- 80 personnes  
E. DECAT  
Chemin de Hututre, 1  
1400 Nivelles  
L. INGELREST  
Chemin de Hututre, 20  
1400 Nivelles  
J.-P. RENAULT  
Chaussée de Charleroi, 56  
1400 Nivelles
9. Fédération Wallonne de l'Agriculture – J.P. CHAMPAGNE  
Chaussée de Namur, 47  
5030 Gembloux

Vu l'avis favorable hors délai du Conseil communal de la ville de Nivelles, du 26 janvier 2004;

Vu le dossier d'enquête publique transmis le 20 janvier 2004 par Monsieur M. FORET, Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement à la Commission Régionale d'Aménagement du Territoire et mis à la disposition des membres de sa section Aménagement normatif;

Vu les situations existantes et juridiques du secteur;

La Commission Régionale d'Aménagement du Territoire émet en date du 19 mars 2004 un avis défavorable à la modification de la planche 39/7S du plan de secteur de Nivelles en vue de l'inscription d'une zone d'activité économique mixte de 49,9 ha en extension de la zone d'activité économique mixte existante de Nivelles-Sud, sur le territoire de la commune de Nivelles;

La CRAT justifie son avis par les considérations suivantes :

#### I. Considérations générales

##### 1. Besoins et Emploi

- ➔ \* Constatant que, au sein du territoire de référence, l'étude d'incidences met en évidence de l'analyse des besoins, une sur-pondération de l'espace destiné à l'activité économique dans les communes de Nivelles et Tubize un réclamant se demande pourquoi encore renforcer ce déséquilibre alors que le CAWA et le PEDD prônent un équilibre durable entre les besoins économiques, sociaux et environnementaux.

Il estime discutable non seulement le territoire de référence mais également l'estimation des besoins en espace pour les entreprises à l'horizon 2012. Pour lui, le calcul basé sur l'extrapolation linéaire des besoins constitue une base critiquable et il demande de reconsidérer le fait qu'il demeure une quarantaine d'ha disponibles pour la localisation d'entreprises de standing élevé dans le parc « Portes de l'Europe ».

Un autre réclamant rappelle que l'IBW a racheté l'ancien circuit automobile de Nivelles, il y a quelques années.

Cette zone, enlevée à la production agricole il y a plus de trente ans, est actuellement pratiquement à l'abandon et pourrait, en créant moins de nuisances, servir à installer la zone d'activité économique.

Selon d'autres réclamants, l'option de l'IBW de segmenter les différents zonings en catégories de standing différent n'est pas analysée de manière transversale par l'auteur de l'étude. Présupposer que le zoning de Nivelles Nord (ancien circuit automobile de Baulers rebaptisé « Les Portes de l'Europe ») atteint le taux de remplissage de 53 % est totalement erroné voire mensonger quand il reste honteusement et désespérément vide.

La conjugaison de ces deux éléments n'exonère pas la Région wallonne de considérer qu'une centaine d'ha sont directement libres et utilisables à Nivelles.

Il existe 3 parcs de haut standing à moins de 15 minutes de Nivelles (Louvain-la-Neuve, Gosselies et Gembloux-Les Isnes).

Par absence de vision dépassant les limites de l'IBW et de la province, ce projet n'est pas conforme au SDER.

L'accent mis à plusieurs reprises sur l'hétérogénéité du territoire de référence par l'auteur de l'étude d'incidences, est relevé par un réclamant.

Il estime qu'un projet ne peut être considéré comme pertinent que dans la mesure où il répond à certains objectifs du Gouvernement et tout particulièrement celui de sa localisation sur le territoire de la commune concernée. Pour lui, le territoire de référence n'est pas pertinent.

D'autres encore contestent la définition du territoire de référence. Il s'agit d'une zone « bassement administrative et politique » décidée par l'IBW qui n'a aucun fondement en aménagement du territoire. Cela conduit erronément à imaginer un besoin de terrain industriel à Nivelles alors que de nombreux terrains de friches industrielles sont disponibles dans les trois communes limitrophes du Hainaut et peuvent bénéficier d'aides européennes à la réhabilitation :

Braine-le-Comte :	22 sites pour 96,8 ha
Seneffe :	45 sites pour 56,2 ha
Pont-à-Celles/	37 sites pour 57,6 ha

Ils estiment également que les critères économiques pris en considération ne tiennent pas compte de l'évolution régionale :

- fermeture des forges de Clabecq et efforts de reconversion prioritaire de la province de Brabant (création du Centre national de football),

- redéploiement de la région de Charleroi, de ses 1 158 ha de friches et de l'aéroport régional de Gosselies (développement bimodal),
- proximité du canal du Centre et développement du transport fluvial (développement trimodal),
- échec des connexions existantes avec le chemin de fer dans le zoning actuel,
- évolution en tandem avec Louvain-la-Neuve par la route N 25 (cohésion transversale du Brabant wallon),
- octroi de subsides régionaux pour l'assainissement de SAED (Denolin à Braine-l'Alleud; Henricot 2 à Court-St-Etienne; Gervais-Danone à Orp-Jauche,
- connexion avec le RER au Nord de Nivelles à Baulers soit à l'opposé de la ville.
- déblocage du dossier de l'auto-gare à Manage

D'autres mettent en cause les chiffres ambitieux de 900 emplois nouveaux au regard du nombre d'emplois effectivement créés à ce jour lors des extensions précédentes du zoning.

D'autres encore, reconnaissent le sérieux de la méthodologie mise en œuvre par la Région wallonne pour arriver à cerner à la fois les besoins et les localisations les plus appropriées.

Néanmoins, la philosophie sous-tendant la dynamique du plan prioritaire actuel semble particulièrement perverse; ils expriment la crainte que les nouvelles zones d'activité ne soient pas un espace de création d'emplois, mais simplement des délocalisations d'entreprises, justifiées par des évolutions techniques de développement économique durable et d'aménagement du territoire.

Un réclamant fait également état du fait que des espaces autrefois dévolus à l'activité économique sont disponibles sur le territoire de la région et que tous ne sont pas pollués au point de ne pas être disponibles directement. Il se réfère au rapport annuel 2002 de la SPAQuE qui évalue à 12 050 ha les sites d'activité économique désaffectés.

- ➔ La CRAT constate que l'étude d'incidences considère que « le territoire défini est hétérogène puisqu'il regroupe plusieurs entités et régions dont les dynamiques sont différentes. Trois bassins d'emplois constituent ce territoire et peuvent être identifiés sur base de l'influence des pôles locaux autour des pôles de Tubize, Nivelles et Braine-l'Alleud. Ces pôles connaissent des évolutions récentes relativement contrastées. Il semble donc, a priori, difficile de réfléchir de la même manière pour ces différents bassins d'emplois.

Enfin, il paraît évident du point de vue macroscopique que les logiques de développement de ces pôles sont différentes. 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 et observe une croissance économique importante ces dernières années. » (p. 22 du Rapport final)

C'est en cela qu'elle justifie l'inscription de deux zones d'activité économique, l'une à Nivelles, l'autre à Tubize.

Par contre, elle ne prend pas en compte dans l'estimation des besoins le parc d'activités dit « Des Portes de l'Europe » du fait de ses caractéristiques propres et de sa récente mise en œuvre ce qui aboutirait à conclure à l'absence de besoins.

Dès lors, sur base des ventes observées entre 1995 et 2000, l'étude conclut à un besoin de 110 à 115 ha bruts pour le territoire de référence et valide ainsi les besoins pour Nivelles considérant que les 43 ha de l'avant projet sont suffisants pour soutenir la dynamique actuelle de l'entité.

La CRAT ne peut se rallier à cette démonstration.

Le projet de Nivelles n'a pas été introduit avec les autres dossiers de l'IBW lors de l'appel à projets lancé par le Gouvernement wallon. L'intercommunale avait misé sur l'inscription de nouvelles zones dans le Brabant Ouest et dans le Brabant Est.

Le projet de Nivelles n'a donc pas été soumis à l'examen de la grille de critères arrêtée par le Gouvernement.

La CRAT se pose de plus, des questions quand elle constate que la zone d'activité « Portes de l'Europe » présente des difficultés de démarrage. Cette zone de quelque 85 ha se répartit pour moitié en un parc d'affaires et pour moitié en un parc pour PME /PMI innovantes. L'une et l'autre option ne remportent pas plus de succès dans la mesure où les bureaux construits dans le parc d'affaires restent inoccupés.

Occuper en premier lieu une zone d'activité équipée est de nature à rencontrer l'article 1<sup>er</sup> du CWATUP et à répondre au principe du recentrage de l'urbanisation prôné par le SDER, alors qu'accepter le projet, c'est poursuivre le mitage de la zone agricole entamé par la première extension de la zone d'activité de Nivelles Sud au-delà de la rocade R 24.

Pour respecter les principes du développement durable et l'article 1<sup>er</sup>, § 1<sup>er</sup> du CWATUP, l'urbanisation sud de la ville de Nivelles ne devait pas déborder de cette rocade. La CRAT ne peut donc soutenir un projet qui accentue encore ce phénomène de désurbanisation.

Quant à l'évaluation du nombre d'emplois susceptibles d'être créés dans la zone, l'étude d'incidences l'établit à 950 emplois sur base d'une moyenne calculée à partir du nombre d'emplois à l'ha des zones d'activité de Nivelles-Sud et de Tubize-Saintes. (p. 187 du Rapport final)

La CRAT prend également acte des autres remarques.

## 2. Variante de localisation

Un réclamant propose d'implanter la zone d'activité économique sur le site de l'ancien circuit de Nivelles pratiquement à l'abandon.

Il estime que le charroi pourrait alors rejoindre l'autoroute Bruxelles - Paris (E 19) et l'autoroute de Wallonie (E 42) sans subir ni créer des encombrements routiers aux alentours de Nivelles.

La CRAT prend acte de cette remarque qui rejoint son avis.

## 3. Activités autorisées dans la zone d'activité économique

- ➔ Des réclamants demandent que toutes les garanties soient prises pour que les commerces, les services et les bureaux soient interdits dans la nouvelle zone. Ils sont d'avis qu'ils doivent être implantés dans les centres urbains. Ils font part que l'extension aménagée et construite récemment reproduit les mêmes erreurs que l'on trouve dans la zone de Nivelles-Sud.

Pour eux, la zone actuelle de Nivelles-Sud et ses extensions couvrent une surface très étendue et participent à donner une image inesthétique de l'entrée de la ville. En effet, l'incohérence urbanistique de la zone et ses vastes espaces inutilisés sont reproduits dans l'extension.

- ➔ La CRAT prend acte de cette remarque et fait remarquer que l'arrêté du Gouvernement du 18 septembre 2003 impose la prescription supplémentaire \*R1.1. qui interdit l'implantation des commerces de détail et des services à la population.

## 4. Accessibilité du site - Mobilité

- ➔ Des réclamants s'opposent à un accès à la zone projetée par la route N 586. Cet accès nuirait de manière irréversible aux habitants des hameaux Trois Tilleuls, Hututu et Bois de Nivelles ainsi qu'à ceux de l'avenue de Vaillompont, créant une augmentation substantielle du trafic sur ces axes.

Ils considèrent par ailleurs que des mesures alternatives (train-bus-vélo) doivent être envisagées simultanément au développement d'un tel projet. Ces mesures devront permettre de diminuer, canaliser le trafic routier ce qui ne rendrait plus nécessaire l'accès via la route N 586.

D'autres relèvent la saturation actuelle de la rocade sud aux heures de pointe et que le surplus de circulation généré par la nouvelle zone se ressentira inévitablement au rond-point du « Shopping Center – Nivelles-Sud » qui, actuellement aux heures de pointe, engendre des encombrements s'étendant jusqu'au centre de Nivelles. La situation ne fera donc que s'aggraver.

- La CRAT prend acte de ces remarques et se rallie au point de vue des réclamants d'autant qu'il corrobore ce qui est constaté dans l'étude d'incidences.

En effet, l'étude déclare que « l'accès au site peut se concevoir aisément par le rond-point de la rue de l'industrie qui permet de rejoindre le site via la rue de l'Industrie ou le chemin de la Vieille Cour. Mais ce rond-point connaît d'importants problèmes de saturation qui altéreront fortement l'accessibilité de la ZAE (...).

« L'accès pourrait dès lors être envisagé depuis la RN 586, qui est peu urbanisée au sud de la R 24(...). Cet accès via la route N 586 nécessite de mettre à gabarit le chemin de Spilmont et le pont qui passe au-dessus de la voie ferrée » (p.192 du Rapport final).

Cette référence à l'étude concerne l'avant-projet tel qu'il a été soumis à étude d'incidences; or, le Gouvernement a retenu l'alternative de délimitation qui, selon l'étude d'incidences, n'est plus accessible par la RN 586. Dès lors, les seuls accès possibles se feront par la rue de l'Industrie et le chemin de la Vieille Cour, ce qui aura pour conséquence de faire passer l'ensemble du trafic généré par la nouvelle zone d'activité par la rocade R 24.

Dans les effets du projet sur la mobilité, l'étude reconnaît que l'augmentation du trafic n'altérera pas la sécurité (vitesse réduite, absence d'habitat) mais les problèmes de saturation qui ont déjà lieu aux heures de pointe seront accentués (p.231 du Rapport final).

Ce point de vue de l'étude est également un des éléments qui a conduit la CRAT à rendre un avis défavorable au projet. En outre, alors que l'avant-projet situé le long du chemin de fer pourrait prétendre à la bimodalité, le projet retenu par le Gouvernement en s'écartant vers l'Est, rend le projet monomodal.

#### 5. Impact sur l'agriculture

- Des réclamants s'opposent au projet en ce qu'il porte atteinte à des exploitations agricoles mais également au secteur agricole.

Ainsi, ces réclamants dénoncent le fait que :

- berceau de la rivière « La Thisnes », la plaine susceptible d'être intégrée dans la ZAE est une des plus belles et des plus fertiles autour de Nivelles. Changer sa vocation serait une aberration du point de vue écologique et agricole;
- l'avant-projet concerne 4 exploitations agricoles dont la ferme du réclamant qui devrait être amputée de 17 ha (17 % de l'exploitation).

La variante reporte la superficie à exproprier sur une seule exploitation agricole dont le chef d'exploitation est âgé de 55 ans et est sans successeur; il est donc demandé de suivre cette variante de délimitation qui rencontre les besoins estimés sur des terres de moins bonne valeur agronomique;

- un réclamant, exploitants agricoles, rejette l'alternative dite « Sablon des Carmes » qui enlèverait 20 ha de son exploitation alors qu'il a déjà eu à subir des expropriations pour le ring 24 et la RN 25;
- Contrairement à ce qu'avance l'étude que la nouvelle délimitation n'affecte qu'une seule exploitation, les 4 exploitations initialement concernées le restent avec la variante. L'étude n'a pas tenu compte des parcelles cadastrales qui restent amputées de quelque 25 % de leur superficie (parcelles cadastrées 7ème Division – Section D n°11, 10b, 10c, 9 f, 9c, 7a, 6bet 6 a).

Les réclamants demandent d'exclure ces parcelles pour que seule une exploitation soit affectée par le projet comme le signale l'étude d'incidences.

- Un réclamant s'insurge contre la comparaison « emploi agricole/emploi des autres secteurs de l'économie » dont les termes doivent être : surface économique désaffectée/zone d'activité économique. La Région wallonne va-t-elle poursuivre la politique du chancre industriel au détriment de l'activité agricole.

Le rapport de la Conférence Permanente du Développement territorial de septembre 2002 préconise largement l'extension de la zone agricole et ce, pour la majorité des plans de secteurs. A contrario, ce rapport estime suffisant l'espace dévolu à l'activité économique pour les 10 prochaines années pour autant que les opérateurs économiques s'entendent entre eux.

- L'impact du plan prioritaire sur le secteur agricole a systématiquement été sous-estimé. La perte de 1480 ha aura notamment pour effet de réduire la production de céréales de 7.800 tonnes (estimation basée sur le rendement de la région et compte tenu de la rotation des cultures).

Cette diminution de l'offre accélérera la restructuration des organismes stockeurs et des pertes d'emplois devront être déplorées tant au niveau des secteurs de l'amont que de l'aval de l'agriculture...

Nos besoins intérieurs de l'ordre de 15 millions de tonnes ne sont plus couverts que par une production de 5 millions de tonnes. La région dépendra davantage des exportations et devra assumer des coûts de transport supérieurs à ceux d'aujourd'hui.

- L'étude d'incidences ne mentionne pas les effets de l'impact du retrait de surfaces sur l'activité agricole. Qu'en est-il du calcul du taux de liaison au sol ? En cas d'expropriation de bâtiments, qu'en est-il des difficultés liées à l'octroi du permis unique ? Qu'en est-il de la recherche de contrats d'épandage ?

L'impact du projet sur le monde agricole est totalement sous-estimé. Les effets induits ne sont pas décrits. La Réforme de la PAC conditionne l'octroi des aides au revenu des agriculteurs au respect de la « conditionnalité ». Cet aspect de la problématique agricole n'est même pas évoqué. Or, le respect de la conditionnalité nécessitera des superficies supplémentaires.

- La CRAT prend acte de ces remarques et confirme que de son point de vue, l'étude présente des lacunes importantes dans son analyse de l'agriculture. Elle se limite à des constats sans en examiner les conséquences, non seulement sur la viabilité des exploitations concernées, mais également sur le secteur agricole proprement dit en tant que secteur économique.

L'étude d'incidences évoque, page 124 du Rapport final, le fait que quatre agriculteurs sont concernés par le site de l'avant-projet et donne pour chacun d'eux les superficies concernées.

La variante de délimitation proposée réduit sensiblement l'impact pour une des exploitations qui occupe 3 personnes et reporte sur une société agricole qui semble désireuse de se débarrasser de toute sa propriété la majorité des terres à exproprier (p.160 du Rapport final).

La CRAT constate que l'enquête montre que les trois autres agriculteurs restent concernés par la variante de délimitation sans pour autant signaler les superficies concernées.

## 6. Mise en œuvre de la zone d'activité

Différentes remarques ont trait à la mise en œuvre de la zone d'activité économique. Si la CRAT peut comprendre l'inquiétude de certains réclamants concernant cette mise en œuvre et les nuisances qui en découleront, celle-ci n'est pas du ressort direct de la présente enquête.

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.

### 6.1. Les nuisances

➤ — Des réclamants craignent l'inévitable augmentation du trafic routier lourd qui entraînera des nuisances pour la population (pollution- bruit-accidents...).

— L'étude d'incidences ignore totalement la propriété « Les Maraches » qui subira en direct toutes les nuisances visuelles et sonores de la zone en projet et qui se trouve à 25m de sa limite Est.

D'autres réclamants considèrent que les hameaux (Bois de Nivelles, Hututu et Trois Tilleuls) ne sont pas pris en compte du point de vue des nuisances visuelles et de bruit et de pollution atmosphérique dans l'étude. Ils réclament la création d'une ceinture verte afin de maintenir l'aspect rural à la zone en projet et d'empêcher toute extension future vers le sud.

— Un autre estime que la qualité des eaux de la Thisnes s'en trouverait fortement dégradée et ce préjudice s'étendrait sur tout son bassin.

➤ La CRAT prend acte de ces remarques. Elle note que le projet retenu par le Gouvernement wallon réduira les incidences du projet sur les hameaux, Bois de Nivelles, Hututu et Trois Tilleuls. Elle constate que l'étude reconnaît qu'il y aura altération de la qualité visuelle dans la mesure où « la capacité d'absorption du paysage agricole du site pour le type d'infrastructure prévue par l'avant-projet et sa variante de délimitation est faible. En effet, les composantes de l'avant-projet et de sa variante présentent un net contraste avec le caractère et l'échelle des composantes du paysage existant » (page 182 du Rapport final). « La ferme de la Vieille Cour, la ferme Spilmont et la ferme de la Brassine seront les trois bâtiments qui verront leur paysage familier modifié de manière fortement significative » (page 183 du Rapport final).

La CRAT confirme que la propriété « Les Maraches » est ignorée dans l'étude.

La CRAT rappelle que l'article 30 du CWATUP impose la réalisation d'un périmètre ou d'un dispositif d'isolement à l'intérieur du périmètre de la zone d'activité. Il fera l'objet d'un volet particulier du cahier des charges urbanistique et environnemental.

### 6.2. La création d'un Comité de suivi

La CRAT prend acte de la proposition des réclamants de l'installation d'un Comité de suivi (ou d'accompagnement) destiné à permettre un dialogue continu entre les citoyens, l'opérateur et les entreprises de la zone. Un tel comité permet également de garantir le respect des contraintes imposées au nouveau zoning.

Une telle proposition peut faire l'objet d'une disposition du cahier des charges urbanistique et environnemental à l'élaboration duquel les autorités communales seront associées.

### 6.3 L'impact foncier

Le réclamant, propriétaire des Maraches, s'oppose au projet qui lui portera un préjudice tant qualitatif que financier puisque sa propriété se situera à quelque 25 m de la zone projetée.

La CRAT prend acte de cette opposition et de ces remarques.

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

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 considérée comme une mesure favorable à la protection de l'environnement puisqu'il s'agit d'une imposition de l'article 30 du CWATUP.

Elle prend acte que pour des réclamants, l'implantation de nouvelles zones d'activité économique dans l'ouest du Brabant Wallon devrait privilégier en priorité la remise en activité de chancres industriels tels que l'ancien site de la Brugeoise et Nivelles (Nivelles) ou Duferco (Clabecq).

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

L'étude d'incidences a été réalisée par le bureau d'études ARIES Consultants dûment agréé pour ce type de projets.

La CRAT estime l'étude satisfaisante dans la mesure où, bien que répondant point par point au cahier des charges, elle reste assez superficielle dans son analyse et présente ainsi des lacunes.

Ainsi, son analyse des impacts du projet sur le secteur agricole est fragmentaire. De même, elle rejette trop facilement les variantes situées au nord de Nivelles qui paraissent pourtant meilleures du point de vue mobilité et accessibilité et qui ont beaucoup moins d'incidences sur l'habitat.

## II. Considérations particulières

### 1. Ph. GLIBERT

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

### 2. SPRL Immobilière Notens

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

### 3. L. et F. IMSEHOOT

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

### 4. R. FONTAINE et A.M. HALLET

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

### 5. B. CHARLIER-VAN LANDUYT et D. LORIES - CHARLIER

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

### 6. DEPUYDT B-C-C et C.

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

### 7. CHARLIER B. - VROMAN D. - SULMAN J. - Mme R.. SULMAN

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

### 8. DECAT E. - INGELREST L. - RENAULT J.P.

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

La CRAT acte également qu'aucune liste de quelque 80 signataires de cette pétition n'était jointe à la lettre qui par ailleurs, n'est pas l'original mais une photocopie.

9. FWA – J.P. CHAMPAGNE

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

## ÜBERSETZUNG

### MINISTERIUM DER WALLONISCHEN REGION

[C – 2004/27107]

#### **22. APRIL 2004 — Erlass der Wallonischen Regierung zur endgültigen Verabschiedung der Revision des Sektorenplans Nivelles zwecks der Eintragung eines gemischten Gewerbegebiets auf dem Gebiet der Gemeinde Nivelles (Nivelles und Thisnes) in Erweiterung des Gewerbegebiets Nivelles-Süd (Karte 39/7S)**

Die Wallonische Regierung,

Aufgrund des wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau und das Erbe, insbesondere der Artikel 22, 23, 30, 35, 37, 41 bis 46 und 115;

Aufgrund des von der Regierung am 27. Mai 1999 verabschiedeten Entwicklungsplans des regionalen Raumes (SDER);

Aufgrund des Königlichen Erlasses vom 1. Dezember 1981 zur Festlegung des Sektorenplans Nivelles;

Aufgrund des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 18. Oktober 2002 über den Beschluss der Revision des Sektorenplans Nivelles und über die Annahme des Vorentwurfs zur Abänderung des Plans zwecks der Eintragung eines gemischten Gewerbegebiets auf dem Gebiet der Gemeinde Nivelles (Nivelles und Thisnes) in Erweiterung des Gewerbegebiets Nivelles-Süd (Karte 39/7S);

Aufgrund des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 18. September 2003 zur Annahme des Revisionsentwurfes des Sektorenplans Nivelles zwecks der Eintragung eines gemischten Gewerbegebiets auf dem Gebiet der Gemeinde Nivelles (Nivelles und Thisnes) in Erweiterung des Gewerbegebiets Nivelles-Süd (Karte 39/7S);

Aufgrund der Beschwerden und Bemerkungen, die bei der öffentlichen Untersuchung eingereicht wurden, die vom 20. Oktober 2003 bis zum 3. Dezember 2003 in der Gemeinde Nivelles stattfand, und die sich auf folgende Themen beziehen:

- die Rechtfertigung des Bedarfs, insbesondere im Hinblick auf die in den vorhandenen Gebieten und in den stillgelegten Gewerbebetriebsgeländen verfügbaren Flächen;
- die wirtschaftlichen Auswirkungen in Form der Schaffung von Arbeitsplätzen;
- die im Gewerbegebiet zugelassenen Tätigkeiten;
- die Zweckmäßigkeit, die eine oder die andere Standortalternative zu wählen;
- die Einwirkungen des Projekts auf die Fauna und die Flora, das Oberflächen- und das Grundwasser und die akustische Umgebung;
- die Einwirkungen des Projekts auf die Mobilität;
- die Auswirkungen des Projekts auf die Landwirtschaft;
- die Durchführungsmodalitäten des Projekts;

Aufgrund des außerhalb der Frist erteilten günstigen Gutachtens des Gemeinderats von Nivelles vom 26. Januar 2004;

Aufgrund des ungünstigen Gutachtens des CRAT vom 19. März 2004 über die Abänderung der Karte 29/7S des Sektorenplans Nivelles zwecks der Eintragung eines 49,9 Hektar großen gemischten Gewerbegebiets in Erweiterung des bestehenden gemischten Gewerbegebiets Nivelles-Süd auf dem Gebiet der Gemeinde Nivelles;

Aufgrund des günstigen Gutachtens des Wallonischen Umweltrats für eine nachhaltige Entwicklung vom 4. März 2004 über die Qualität der Umweltverträglichkeitsprüfung und über die Qualität der nichttechnischen Zusammenfassung und seines unter Bedingungen günstigen Gutachtens über die Zweckmäßigkeit des Projekts;

Validierung der Umweltverträglichkeitsprüfung

In der Erwägung, dass die Regierung in ihrem Beschluss vom 18. September 2003 der Ansicht war, dass die Umweltverträglichkeitsprüfung sämtliche für die Beurteilung der Zweckmäßigkeit und der Angemessenheit des Projekts erforderlichen Elemente umfasste, und sie deshalb als vollständig betrachtet hat;

In der Erwägung, dass der CWEDD zwar der Ansicht ist, dass der Autor eine Umweltverträglichkeitsprüfung von guter Qualität durchgeführt hat, jedoch die als zu schnell erachtete Verwerfung bestimmter Alternativen (Park "Portes de l'Europe" "Zentrum" und "Ost") und das Fehlen bestimmter Erläuterungen oder Definitionen insbesondere zum Begriff des Pols und zu den Inhalten der Artikel 1 und 46 des wallonischen Gesetzbuchs bedauert;

In der Erwägung, dass der CRAT der Ansicht ist, dass die Umweltverträglichkeitsprüfung zwar zufriedenstellend ist, in ihrer Analyse einer Reihe von Fragestellungen aber an der Oberfläche bleibt, nämlich bei den Auswirkungen auf den Agrarsektor und der Zweckmäßigkeit der Wahl der nördlich von Nivelles liegenden Varianten;

In der Erwägung, dass die Umweltverträglichkeitsprüfung die Wirkung auf die regionale Landwirtschaft, auf die örtliche Landwirtschaft und auf die betroffenen Betreiber (mit Identifizierung der betroffenen Personen oder Gesellschaften, Alter des Betreibers, Art der Landwirtschaft, Gesamtfläche des Betriebs, Fläche im Projektgelände und damit Anteil, den der Betreiber zu verlieren droht, Identifizierung der Betriebe, deren Lebensfähigkeit bedroht wäre, Anzahl der in den Betrieben beschäftigten Personen, Auswirkungen auf die Zugänglichkeit der Flächen, Qualität der betroffenen Flächen) mit der gewünschten Präzision bestimmt und der Regierung damit die sachdienlichen Elemente in die Hand gegeben hat, um in voller Kenntnis der Sachlage eine Entscheidung treffen zu können; dass der CWEDD diesen Standpunkt insoweit bestätigt, als er erklärt, dass er "das Vorhandensein einer Bestandsaufnahme der Auswirkungen des Projekts eines gemischten Gewerbegebiets auf die landwirtschaftliche Tätigkeit" zu würdigen weiß, in deren Rahmen "die Betriebe in einem Verzeichnis erfasst und die betroffenen Flächen in eine Karte sowohl für die Variante als auch für den Vorentwurf aufgenommen" wurden;

In der Erwägung, dass die Umweltverträglichkeitsprüfung eine Analyse der wirtschaftlichen, sozialen und umweltbezogenen Merkmale des als Referenzgebiet herangezogenen Gebiets vorgenommen hat, die insbesondere ein Inventar der Umweltgefährdungen umfasst, in dem die NATURA 2000-Gebiete, die Wasserentnahmestellen, die unter Schutz gestellten Stätten oder Immobiliargüter, die Umkreise von landschaftlichem Interesse, die Forstgebiete, die Naturkatastrophen ausgesetzten Stätten und die erschließbaren Vorkommen des Untergrunds ausgewiesen sind; dass

die Prüfung auf dieser Grundlage die eventuellen Standortvarianten sowohl in den verstädterbaren Gebieten als auch in den in einem nicht für die Verstädterung bestimmten Gebiet enthaltenen Räumen identifiziert hat; dass jeder der sechs gewählten potenziellen Standorte Gegenstand einer vergleichenden Analyse seiner Potenzialitäten und Schwächen und einer Zusammenfassung war, in der Gründe dafür angeführt wurden, warum der fragliche Standort ausgewählt wurde oder nicht; dass auf diese Weise nur der Standort genannt "Sablon des Carmes" als Variante betrachtet wurde, die eine detailliertere Analyse rechtfertigt; dass diese Methodik sowohl den Vorschriften im Artikel 42, Abs. 2 als auch dem Lastenheft entspricht und es ermöglicht hat, die Daten herauszuheben, die es der Regierung erlauben, die möglichen Alternativen zu beurteilen;

In der Erwägung schließlich, dass dem Autor der Umweltverträglichkeitsprüfung nicht ernsthaft der Vorwurf gemacht werden kann, sich in einer Reihe von Sachverhalten, bei denen objektiv eine gewisse Ungenauigkeit besteht, etwa bei der Bedarfsbestimmung, nicht festgelegt zu haben; dass Gleiches für den Vergleich eines konkreten Projekts mit sehr allgemeinen Richtlinien gilt, wie sie im Artikel 1 des CWATUP enthalten sind; dass vom Autor einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht verlangt werden kann, das er die Definition aller in Verweisung auf geltende Rechtsnormen wie den SDER oder das wallonische Gesetzbuch verwendeten Begriffe angibt oder kommentiert, die der Verwaltung leicht an anderer Stelle einsehen kann; dass im Übrigen die Artikel 1 und 46 in der Prüfung wiedergegeben und kommentiert werden (S. 14-15);

In der Erwägung, dass das Büro ARIES seinen Auftrag angemessen erfüllt hat, als es die Grenzen seiner Tätigkeit objektiv aufgezeigt und auf die Schwierigkeiten hingewiesen hat, vor denen es stand, und es der Regierung damit ermöglicht hat, ihre Beurteilung in Kenntnis der Sachlage abzugeben;

In der Erwägung, dass die Umweltverträglichkeitsprüfung die Vorschriften des Artikels 42 des CWATUP und des Lastenheftes erfüllt, wie dies der CRAT festgestellt hat; dass die Regierung ausreichend informiert ist, um in Kenntnis der Sachlage zu beschließen;

#### Bedarfsentsprechung des Projekts

In der Erwägung, dass das Ziel der Regierung darin besteht, den für die kommenden zehn Jahre geschätzten, für die Wirtschaftstätigkeit erforderlichen Raumbedarf innerhalb kurzer Zeit zu decken;

In der Erwägung, dass die Regierung auf der Grundlage eines von der DGEE erstellten Berichts und der Analyse, die sie darüber vorgenommen hat, durch ihren Erlass vom 18. Oktober 2002 die Auffassung vertritt, dass das Gebiet der "Intercommunale du Brabant Wallon" (IBW) in drei Unterräume aufgeteilt werden muss: den Westen (Region Nivelles), das Zentrum (Region Wavre) und den Osten (Region Jodoigne); dass diese Aufteilung zwar keinen absoluten Charakter aufweist, aber einer wirtschaftlichen Realität entspricht; dass diese Räume auf drei verschiedenen Achsen liegen und damit Bewerber-Investoren betreffen, deren Kriterien für die Niederlassungswahl nicht notwendigerweise austauschbar sind;

In der Erwägung, dass zur Sicherstellung einer korrekten Vermaschung der Unterregion Westen von Wallonisch-Brabant neue Räume für Wirtschaftstätigkeiten in den Gemeinden Tubize und Nivelles reserviert werden müssen; dass diese beiden Gebietskörperschaften eine unterschiedliche Entwicklung aufweisen; dass der Pol Tubize auf der Achse Brüssel-Lille liegt und vor einer wirtschaftlichen Umstellungsproblematik steht, während sich die Gemeinde Nivelles auf der Achse Brüssel-Charleroi-Mezières befindet (im Sinne des SDER) und in den letzten Jahren ein starkes wirtschaftliches Wachstum erlebt hat; dass sich die Regierung dafür entschieden hat, die beiden Pole durch die Eintragung neuer gemischter Gewerbegebiete in den Sektorenplan zu stärken, um einerseits die wirtschaftliche Umstellung von Tubize zu fördern und andererseits die Entwicklungsdynamik, von der Nivelles heute gekennzeichnet ist, nicht zu bremsen; dass die beiden Projekte, wie weiter unten dargelegt wird, den durch den SDER festgesetzten Zielen entsprechen; dass die Umweltverträglichkeitsprüfung diese Ziele validiert und zugleich daran erinnert hat, dass der Westen von Wallonisch-Brabant nicht als abgeschlossener Raum betrachtet werden kann, der nicht im Austausch mit seinen Nachbargebieten steht; dass dieser Vorbehalt auf der Feststellung des zwischen den im Referenzgebiet vorhandenen oder zu schaffenden Gewerbegebieten und anderen Ansiedlungsorten (in Brüssel oder auf dem Gebiet anderer Interkommunalen) beruht; dass diese Sachlage keinesfalls dem Willen entgegensteht, die wirtschaftliche Entwicklung der beiden Pole Nivelles und Tubize zu fördern; dass, was insbesondere Nivelles betrifft, der hohe Verkaufsrhythmus in den letzten Jahren zeigt, dass diese Gebietskörperschaft attraktiv genug ist, um dem Wettbewerb der Nachbargebiete Paroli zu bieten;

In der Erwägung, dass die Regierung in ihrem Erlass vom 18. Oktober 2002 der Ansicht war, dass die Region Westen des Gebiets der IBW insgesamt einen auf zehn Jahre berechneten Bedarf an für die wirtschaftliche Tätigkeit bestimmten Grundstücken aufweist, der auf etwa 85 Hektar Nettofläche geschätzt wird, zu denen pauschal 10% Fläche, die für die technische Ausstattung des Gebiets notwendig sind, hinzuzufügen sind, so dass eine Fläche von etwa 94 Hektar als Gewerbegebiet einzutragen ist;

In der Erwägung, dass die Umweltverträglichkeitsprüfung das Bestehen dieses sozioökonomischen Bedarfs in dem von der Regierung festgelegten Zeithorizont bestätigt hat; dass der jährliche Verkaufsrhythmus auf der Grundlage der im Zeitraum 1995-2000 (6 Jahre) erzielten Verkäufe 9,7 ha pro Jahr beträgt; dass dies den Bedarf für das gesamte Referenzgebiet mit dem Horizont 2012 auf 110 bis 115 Hektar Bruttofläche erhöht (S. 46);

In der Erwägung, dass aus der Umweltverträglichkeitsprüfung hervorgeht, dass die bestehenden Gewerbegebiete mit Ausnahme des Standorts "Portes de l'Europe", auf den bei der Analyse der Alternativen eingegangen wird, entweder gesättigt sind oder nur noch kleine Flächen anzubieten haben (S. 43-44 und S. 47); dass es somit zweckmäßig ist, innerhalb kurzer Zeit ein neues Grundstücksangebot aufzulegen;

In der Erwägung, dass angesichts dieser Sachverhalte der von der Umweltverträglichkeitsprüfung geschätzte und durch das im Projekt eingetragene Gebiet konkretisierte Bedarf angemessen bewertet wurde;

#### Validierung des Projekts

In der Erwägung, dass die Regierung ihre Entscheidung auch durch die folgenden Erwägungen rechtfertigt:

- die Gemeinde Nivelles;

stellt nach der vorhandenen Dynamik und der räumlichen Struktur des SDER einen Pol im Referenzgebiet dar;

- liegt in einem Entwicklungsgebiet und in einem Fördergebiet der europäischen Entwicklungsfonds;

- liegt in dem auf Brüssel ausgerichteten Zusammenarbeitsbereich;

- liegt auf einer Hauptverkehrsachse (Brüssel-Charleroi);

- das Gebiet ist an der Neuausrichtung der Verstädterung beteiligt, da es an das Ballungsgefüge des Pols angrenzt; außerdem greift es insofern in eine vorhandene Verstädterung über, als es die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebiets zum Ziel hat, was die Herbeiführung von Synergien mit den Unternehmen vor Ort und eine bessere Nutzung der vorhandenen Ausstattungen ohne größere Verstärkung ermöglicht; der Standort weist eine hervorragende Zugänglichkeit auf der Straße auf, zum Ring R24 über den aktuellen Kreisverkehr an der Kreuzung der Rue de l'Industrie, der umgebaut wird; dass die Verstädterung der Gebietskörperschaft bereits außerhalb der Entlastungsstraße R24 erfolgt ist;

- wenn das betreffende Gebiet keinen Schienenanschluss erhält, können die Unternehmen, deren Niederlassung im Gebiet genehmigt wird (umweltschonende Unternehmen) sinnvollerweise die Dienste der multimodale Plattform in La Louvière (Garocentre) in Anspruch nehmen;
- außerdem ist es laut SNCB möglich, das Gebiet durch Errichtung einer Direktverbindung zu zumutbaren Kosten an die Linie 124 anzuschließen;
- der Standort wird zwar gegenwärtig von keiner Buslinie angefahren, die TEC-Linien 70, 73, 568 und 19 verkehren jedoch in Standortnähe und im Rahmen des RER-Projekts soll in Kürze ein neuer Bahnhof Nivelles-Süd entstehen, der das Gebiet verkehrstechnisch versorgt;
- das Projekt gefährdet weder ein durch das Naturschutzrecht geschütztes Element noch ein Element des kulturellen Immobiliärerbes noch ein Fassungschutzgebiet;
- das Projekt fällt nicht in den Bereich der interessanten Ausblicke;
- der Standort unterliegt keiner größeren Einschränkung;

In der Erwägung, dass der Wille zur Neuausrichtung der Verstädterung in den Städten, die der wichtigste Niederlassungsort für Wirtschaftstätigkeiten bleiben müssen, im Einklang mit der Sorge stehen muss, die Qualität der Lebensumwelt zu bewahren; dass an leicht zugänglichen und damit in der Regel am Stadtrand liegenden Orten nicht auf die Schaffung von speziell für Wirtschaftstätigkeiten bestimmten Gebieten verzichtet werden darf; dass einige Tätigkeiten auf Grund der Externalitäten, die sie hervorrufen, in der Tat mit wohngebietlicher Nachbarschaft unvereinbar sind; dass eine auf Wohngebiete konzentrierte und das Phänomen der Gewerbegebiete (oder Sondergebiete) übergehende wirtschaftliche Entwicklung wenig realistisch ist; dass, um den Tätigkeiten im Stadtzentrum nicht zu schaden, es den Einzelhändlern und den Betrieben für Dienstleistungen an die Bevölkerung nicht erlaubt ist, sich im Gebiet anzusiedeln, außer wenn sie Hilfstätigkeiten zugunsten der in dem Gebiet zugelassenen Aktivitäten ausüben;

#### Prüfung der Standortalternativen

In der Erwägung, dass die Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Artikel 42, Absatz 2, 5° des wallonischen Gesetzbooks und gemäß dem Sonderlastenheft nach Alternativen gesucht hat; dass sich diese Alternativen auf die Standortwahl, die Abgrenzung oder auch die Errichtung des in den Sektorenplanentwurf einzutragenden Gebiets beziehen können;

In der Erwägung, dass die Möglichkeiten der Unternehmensniederlassung insofern keine Befriedigung der Nachfrage mehr erlauben, als die vorhandenen Gewerbebetriebe gegenwärtig gesättigt sind oder kurz davor stehen; dass die Stadt Nivelles gemäß der Polrolle, die ihr der SDER zuweist, in der Lage sein muss, ihre Entwicklung fortzusetzen und die Bedürfnisse ihrer Bevölkerung zu befriedigen; dass der legitime Ehrgeiz einer wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung insbesondere die Möglichkeit beinhalten muss, den Unternehmen einen attraktiven und leicht zugänglichen Aufnahmebereich zu bieten, Bedingungen, denen die speziell für Wirtschaftstätigkeiten bestimmten Zonen nachkommen; dass die Effektivität eines solchen Gebiets eine Größe und eine Ausstrahlung voraussetzt, die ihm eine regionale Dimension bieten;

In der Erwägung, dass generell die stillgelegten Gewerbebetriebsgelände insofern nicht das einzige Niederlassungsangebot an Unternehmen darstellen können, als diese Gelände meist schwer zugänglich, von Wohngebieten umgeben oder kurz- oder mittelfristig auf Grund der Verseuchung ihres Bodens nicht verfügbar sind; dass die Umweltverträglichkeitsprüfung im Übrigen wie folgt klarstellt: "Die Gemeinde Nivelles weist ein stillgelegtes Gewerbebetriebsgelände (La Brugeoise - Lager Grand-Marquais, das Gegenstand eines PCA insbesondere zwecks der Eintragung von Wohnraum ist) auf. Diese Gebiete erlauben es zudem nicht, den mit dem Horizont 2012 geschätzten, für die Wirtschaftstätigkeit erforderlichen Raumbedarf innerhalb kurzer Zeit zu decken." (S. 68);

In der Erwägung, dass die in den Wohngebieten verfügbaren Flächen schwach und in Anbetracht ihrer Lage innerhalb des städtischen Gefüges oft ungeeignet sind; dass die eingetragenen Bauerwartungsgebiete in der Regel von geringer Größe sind und an dichte Wohngebiete angrenzen oder sogar von solchen umgeben sind; dass es im Übrigen geboten ist, der Erweiterung bestehender Gewerbegebiete Vorrang einzuräumen, um von der Synergie mit den Unternehmen vor Ort und einer besseren Nutzung der vorhandenen Ausstattungen zu profitieren; dass das Gebiet genannt "Nivelles-Nord" von Gebieten von landschaftlichem Interesse von hohem Wert umgeben ist und in der Nähe eines dichten Wohngebiets und von Schuleinrichtungen liegt, bei denen die Gefahr besteht, dass es unvereinbare Belästigungen hervorruft; dass, wie die Umweltverträglichkeitsprüfung klarstellt, ein solches Gebiet logischer für eine gemischte Zweckbestimmung geeignet ist, die den Übergang zwischen dem Stadtkern von Nivelles, der Freizeitdomäne "La Porte" und "Le Fonteneau" und dem Gewerbegebiet "Portes de l'Europe" herstellt;

In der Erwägung, dass der Standort "Portes de l'Europe" insofern keine brauchbare Alternative darstellen kann, als dieses Gebiet für einen Park mit Luxusbüros und innovativen Unternehmen bestimmt ist; dass es geboten ist, solche Aktivitäten nicht mit KMU/KMB zu vermischen, die sich in Parks mit allgemeiner Ausrichtung niederlassen wie im Gebiet Nivelles-Süd; dass seine Einrichtung 2001 erfolgt ist und es selbstverständlich noch zu früh ist, den Erfolg dieses Projekt zu beurteilen; dass die Verkäufe in einem neuen Park oft nur langsam anlaufen, solange die ersten Unternehmen noch nicht angesiedelt sind, was andere Unternehmen anlockt; dass in diesem Fall der Standort teilweise in Zusammenarbeit mit privaten Partnern betrieben wird, die ein Optionsrecht auf ca. 30 Hektar haben; dass neben diesem Optionsrecht vier weitere Optionsrechte für eine Fläche von insgesamt 8 Hektar eingeräumt wurden;

In der Erwägung, dass der Standort "Sablon des Carmes" neben einem großen Wohngebiet liegt, das aus den Vierteln "Quatre Vents" und "Vent Chemin" besteht, die durch die unmittelbare Nähe eines Gewerbegebiets unter Belästigungen und Störungen der Nachbarschaft zu leiden hätten; dass dieses Gebiet auch physisch durch die Eisenbahnlinie vom vorhandenen Gewerbegebiet getrennt wäre und somit nicht von der Synergie mit den Unternehmen vor Ort und einer besseren Nutzung der vorhandenen Ausstattungen profitieren könnte; dass es von einer Scheitellinie und von einer Hochspannungsleitung gekreuzt wird; dass diese Alternative ein Agrargebiet umschließt, dessen Erhaltung auf absehbare Zeit nicht mehr viel Sinn hat; dass die Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Funktion somit umso bedeutender sind;

#### Prüfung der Abgrenzungs- und Umsetzungsalternativen

In der Erwägung, dass die Umweltverträglichkeitsprüfung hervorhebt, dass die Nachteile, die das Projektgebiet aufweist, deutlich verringert werden könnten, wenn seine Abgrenzung dergestalt neu abgesteckt würde, dass, ohne die Fläche merklich zu verändern, ihm eine passendere Gestalt gegeben wird, die zu einer spürbar weniger starken Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Funktion, zu reduzierten Auswirkungen auf die Flora und die Fauna und zu weniger starken landschaftlichen und akustischen Auswirkungen für den Sprimont-Hof führen würden; dass diese Alternative im Gegenzug stärkere Auswirkungen für das Thines-Tal, die Höfe "La Brassine" und "La Vieille Cour" (weiter entfernt) sowie für das abgelegene Wohnhaus am Ort genannt "Les Maraches" mit sich bringt; dass diese Einwirkungen durch die Schaffung eines Abschirmstreifens abgemildert werden können; dass dieser Abschirmstreifen im Rahmen des Städtebau- und Umweltlastenhefts wie weiter unten angegeben genau untersucht werden muss; dass die Regierung in diesem Zusammenhang der Ansicht ist, dass die Nachteile, die diese Abgrenzungsalternative aufweist, die Vorteile für die landwirtschaftliche Funktion, die angesichts der Knappheit und des Preises von Grundstücken in Nivelles ein wichtiger Faktor ist, nicht aufwiegen (Umweltverträglichkeitsprüfung, S. 120);

#### Berücksichtigung der allgemeinen Empfehlungen des CWEDD

In der Erwägung, dass der CWEDD in seinen verschiedenen Gutachten eine Reihe allgemeiner Erwägungen zum Revisionsverfahren und allgemeiner Empfehlungen zur etwaigen Umsetzung von Projekten abgegeben hat;

In der Erwägung, dass er zunächst der Ansicht ist, dass die für die Durchführung des vorrangigen Plans geleistete Bewertungsarbeit nur zielführend ist, wenn die Ansiedlung von Infrastruktur an eine dem Unternehmenszusammenschluss eigene neue Bewertung der Ein- und Auswirkungen gebunden ist; dass er fordert, dass bei der Niederlassung von Betrieben eine Umweltbewertung für jede Benutzungsphase des Gewerbegebiets durchgeführt wird, damit ein Gesamtüberblick auf dessen Ebene erzielt werden kann;

In der Erwägung, dass das CCUE, dessen Aufstellung durch den Artikel 31*bis* des CWATUP vorgeschrieben ist, eine Gültigkeitsdauer von höchstens zehn Jahren haben wird; dass seine Erneuerung notwendigerweise eine erneute Lageprüfung voraussetzt und die Anpassung seiner Bestimmungen an die Entwicklung, die vor Ort festgestellt wurde, und an die ergänzenden Daten, die in der Zwischenzeit erhoben wurden, ermöglichen wird; dass diese Neuprüfung gegebenenfalls die Gelegenheit bieten wird, die Wiederverwendungs- oder Veränderungsverfahren einzuleiten, die zweckdienlich erscheinen sollten; dass es dieses Verfahren somit erlauben wird, der vom CWEDD unterbreiteten Anregung weitgehend entgegenzukommen;

In der Erwägung, dass der CWEDD anschließend an seine Empfehlungen zu den Beziehungen zwischen Mobilität, Verkehr und Raumordnung erinnert; dass er sich darüber freut, dass auf dem Wege des CCUE die Erstellung von Mobilitätsplänen auferlegt wird, die die Nutzung sanfter Verkehrsträger und öffentlicher Verkehrsmittel fördern; dass er darauf besteht, dass die Sicherheit des Fußgänger- und Radfahrerverkehrs in den neuen Gewerbegebieten gewährleistet wird;

In der Erwägung, dass diese Anregung zweckdienlich erscheint; dass es geboten ist, diese Sicherheitsgewährleistung zu den Auflagen zu nehmen, die das CCUE enthalten muss;

In der Erwägung im Übrigen, dass der Wunsch nach einer Versorgung der neuen Gewerbegebiete mit öffentlichen Verkehrsmitteln nicht im Widerspruch zu der von der Regierung verfolgten Politik steht; dass das wallonische TEC-Netz so organisiert ist, dass die wichtigsten Verkehr erzeugenden Orte des Gebiets versorgt werden und dass, da es sich im Wesentlichen um ein Straßenverkehrsnetz handelt, es mühelos entsprechend der Entwicklung der Verkehrsströme erzeugenden Orte ohne signifikante Investitionen angepasst werden kann; dass andererseits die Eisenbahn angesichts ihrer strukturellen Kosten nur auf langen Strecken und bei hohem Verkehrsaufkommen eine sachdienliche Lösung für Mobilitätsprobleme darstellt; dass die Eisenbahn daher, was den überwiegenden individuellen Beförderungsbedarf der KMU betrifft, die sich in den neu geschaffenen Gewerbegebieten ansiedeln dürfen, nur kombiniert mit anderen Verkehrsmitteln, die im Wesentlichen die Straße benutzen, eingesetzt werden kann; dass die vom CWEDD vorgegebenen Ziele einer dauerhaften Mobilität somit nur durch eine Intermodalität Schiene-Straße erreicht werden können, die in die von den CCUE verlangten Mobilitätspläne integriert wird;

#### Besondere Erwägungen

In der Erwägung, dass die folgenden besonderen Sachverhalte zu berücksichtigen sind:

— Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Funktion

Mehrere Beschwerdeführer und der CRAT bedauern die Auswirkungen des Projekts auf die landwirtschaftliche Funktion.

Der gesamte vorrangige Gewerbegebietsplan wird zur Zweckbestimmung einer Fläche von höchstens 1200 Hektar zum Gewerbegebiet führen, von denen ein beträchtlicher Teil gegenwärtig als Agrargebiet ausgewiesen ist, d.h. ca. 1,5% der landwirtschaftlichen Nutzfläche in der Wallonischen Region (nach den von der DGA veröffentlichten Daten, 756.567 Hektar im Jahr 2002, dem letzten Jahr, für das Zahlen vorliegen). Unter Berücksichtigung der Zeit, die für die Verwirklichung dieser neuen Zweckbestimmungen und der Phasierung, die durch die CCUE vorgegeben wird, erforderlich ist, lässt sich abschätzen, dass sich dieser Prozess der Zweckbestimmungsänderung über rund zehn Jahre erstrecken wird.

Der Verlust dieser Flächen kann folglich nur äußerst geringfügige Auswirkungen auf die auf regionaler Ebene vorgesehene landwirtschaftliche Bewirtschaftung haben.

Zunächst wird in Anbetracht der Erhöhung der landwirtschaftlichen Produktivität der Verlust von Anbauflächen weitgehend kompensiert werden. Wenn Inter-Environnement-Wallonie und der CRAT darauf hinweisen, dass der Verlust landwirtschaftlicher Flächen einen Produktionsrückgang bei Weizen von ca. 7.800 Tonnen pro Jahr mit sich bringen soll, so lässt sich dazu sagen, dass der Produktivitätsanstieg (laut der DGA ein durchschnittlicher Produktivitätszuwachs von 100 kg/ha/Jahr) so hoch ist, dass der Produktionsanstieg (190.000 Tonnen auf zehn Jahre) angesichts der für diese Anbauart bestimmten Hektarzahl in der Region (190.000) fast das Zweieinhalbfache des angezeigten Verlusts ausmachen dürfte.

Zwar steht eine negative Wirkung einiger Abänderungen des Sektorenplans auf bestimmte Betriebe zu befürchten, dem Flächenverlust, den sie erleiden werden, müssen jedoch die landwirtschaftlichen Flächen gegenübergestellt werden, die jedes Jahr Gegenstand einer Grundstücksübertragung sind, nämlich 9.000 Hektar.

Wie oben erwähnt dürfte die Umsetzung des vorrangigen Gewerbegebietsplans zehn Jahre lang ca. 120 Hektar pro Jahr der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung entziehen. Die Kompensation dieser Verluste für die betroffenen Landwirte wird demnach nur 1,3% aller jährlichen Agrargrundstücksübertragungen ausmachen, die zudem im allgemeinen Kontext der Zusammenlegung von bewirtschafteten Flächen zu größeren Einheiten stehen.

Folglich lässt sich abschätzen, dass die durch die Sektorenplanabänderungen geschädigten Landwirte Flächen finden können, um den Bedarf ihrer Betriebe zu decken.

Selbst wenn sie vielleicht nicht dieselben Merkmale aufweisen, insbesondere bei der Bewirtschaftungsbequemlichkeit, so dürften sie doch das Überleben einer großen Zahl von Betrieben unter annehmbaren Bedingungen ermöglichen. Der übrige entstandene Schaden wird durch die Enteignungsentschädigungen ersetzt werden.

Die von der Regierung gewählte Abgrenzungsalternative vermindert diese Auswirkungen insofern deutlich, als dann nur noch ein Betrieb betroffen ist. Um auch diese Einwirkung noch zu verringern, wird der Westumkreis des Gewerbegebiets so reduziert, dass die Katasterparzellen 7. Abteilung, Sektion D, Nr. 11, 10b, 10c, 9f, 9c, 7a, 6b und 6a nicht mehr abgetrennt werden.

Zudem lassen sich die mit der Verpflichtung zur Ausbringung von Tierzucht abwässern verbundenen Schwierigkeiten durch den Abschluss eines Ausbringungsvertrags für die zahlreichen benachbarten landwirtschaftlichen Flächen lösen.

Die etwaigen Entschädigungsanträge werden im Rahmen der Enteignungsverfahren abgewickelt werden. Laut Artikel 16 der Verfassung haben Enteignete Anspruch auf eine gerechte Entschädigung, die alle erlittenen Schäden ersetzen und es ihnen ermöglichen muss, Land als Ersatz des verlorenen Landes zu erwerben. Auch der Betriebsgewinnausfall in der Zeit, die notwendig ist, um neue Flächen zu finden, wird ersetzt.



Die Regierung ist der Ansicht, dass die Revision des Sektorenplans Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Funktion hat, die durch ihre Geringfügigkeit im Vergleich mit der landwirtschaftlichen Nutzfläche im Referenzgebiet, angesichts der Zahl der geschaffenen Arbeitsplätze (die sozioökonomischen Auswirkungen des Projekts sollen sich in der Schaffung von rund 950 Arbeitsstellen vor Ort niederschlagen) und der sich ergebenden wirtschaftlichen Entwicklung gerechtfertigt sind.

Das CCUE wird jedoch, insbesondere durch Organisation einer Phasierung der Bebauung des Gebiets, die geeigneten Maßnahmen zur weitestmöglichen Begrenzung dieser Auswirkungen festlegen. Außerdem muss es als der natürlichen und menschlichen Umgebung förderliche Maßnahme eine Notiz enthalten, in der im Einzelnen die Ressourcen aufgeführt sind, die den Landwirten, bei denen der Fortbestand des Betriebs durch das Projekt bedroht ist, zur Verfügung gestellt werden können.

— Anfechtung der Stichhaltigkeit des Projekts und der Arbeitsplätze, die es schaffen kann

Einige Beschwerdeführer bestreiten, dass die Zahl der Arbeitsplätze, die im Gewerbegebiet geschaffen werden könnten, so hoch sein wird wie angekündigt. Sie befürchten auch, dass die neuen Niederlassungen vor allem durch Standortverlagerung erfolgen, so dass nur wenig neue Stellen entstehen würden.

Die Zahl der besetzten Arbeitsplätze im neuen Gewerbegebiet soll sich in einer Größenordnung von 950 Einheiten bewegen. Diese Zahl entspricht den derzeit bei der "Intercommunale du Brabant Wallon" (IBW) gebräuchlichen Normen, die den Kaufbewerbern über ein Lastenheft vorgibt, mindestens 20 Personen pro Hektar zu beschäftigen. Aus den Statistiken, die von der IBW vorgelegt wurden, die etwa 850 Hektar Gewerbegebiete mit über 16.000 Beschäftigten verwaltet, geht hervor, dass die Zahl der neuen Arbeitsplätze in der Regel in der Nähe von 60% liegt. Ebenso berücksichtigt werden müssen die indirekten Stellen, die 40% der Zahl der besetzten direkten Stellen ausmachen. Selbst wenn es zu Standortverlagerungen kommt, ist zu beobachten, dass sich der Arbeitgeber nach und nach dafür entscheidet, in der Nähe wohnendes Personal einzustellen oder durch solches zu ersetzen.

Die Umweltverträglichkeitsprüfung (S. 47), die sich auf die Statistiken des ONSS, des FOREM und des INS, auf die Studie der SEGEFA und auf Altal "Repères pour une dynamique territoriale" gestützt hat, bestätigt diese Daten.

— Auswirkungen auf die Mobilität

Die Umweltverträglichkeitsprüfung zieht in diesem Zusammenhang den Schluss, dass ihres Erachtens "kein Element, das die Errichtung des Gebiets grundlegend in Frage stellt, hervorgehoben wurde. Das im Wesentlichen auf der Straße beruhende Zugänglichkeitsprofil des Standorts wird die Überlastungsprobleme der R24 jedoch verschärfen." (S. 191).

Die Stauverkehrslage auf dem Nivelier Ring reicht in die Zeit vor diesem Projekt zurück und tritt im Wesentlichen in den Stoßzeiten auf. Es muss die Durchführung mehrerer kombinierter Lösungen ins Auge gefasst werden. Zum einen ist das Verbindungsprojekt zwischen der RN25 und der R24 geeignet, die Situation zu verbessern, ebenso wie der Bau eines RER-Bahnhofs in Nivelles. Zum anderen prüft das MET gegenwärtig die Verbreiterung der Kreisverkehre auf der R24, um ihre Kapazität zu erhöhen. Schließlich muss das Städtebau- und Umweltlastenheft mit dem Ziel, die Auswirkungen der vorliegenden Revision auf diese Situation zu verringern, die Maßnahmen vorschlagen, die umgesetzt werden, um die öffentlichen Verkehrsmittel zu fördern.

Wie dem auch sei, erfordert die Sättigung der vorhandenen Gewerbegebiete, die keine Befriedigung der Nachfrage von Investoren erlaubt, die Zuverfügungstellung von Flächen innerhalb kurzer Zeit. Das Phänomen der Überlastung der R24, dessen Folge lediglich eine geringere Flüssigkeit des Verkehrs (und damit eine Wartezeit vor der Einfahrt in die Kreisverkehre) ist, ist nicht geeignet, dieses wirtschaftliche Ziel in Frage zu stellen.

Im Übrigen muss die Schaffung einer Nebenzufahrt zum Standort zwischen dem Projektgebiet und der RN586 am Ort genannt "Le Hututu" über die vorhandene Brücke über der Eisenbahn und danach durch das Agrargebiet ermöglicht werden, um diese Verkehrseinwirkung zu reduzieren. In Anbetracht des gegenwärtig starken Verkehrs auf der RN586 ist diese Situation nicht geeignet, die Lebensverhältnisse der Anwohner der Orte genannt "Le Hututu" und "Les Trois Tilleuls" zu verändern. Das CCUE wird die entsprechenden Modalitäten der konkreten Umsetzung prüfen.

— PEDD, CAWA und regionalpolitische Erklärung

Einige Beschwerdeführer sind der Ansicht, dass das betroffene Projekt von etlichen in diesen Dokumenten enthaltenen Richtlinien abweicht. In Wirklichkeit definieren diese Dokumente allgemeine Ziele, die nicht notwendigerweise den Zwängen eines konkreten Projekts entsprechen. So wurde dargelegt, dass der festgestellte Bedarf die Ansiedlung eines Gewerbegebiets in Nivelles rechtfertigt und der gewählte Standort der geeignetste ist.

— Errichtung des Gewerbegebiets

Der CRAT weist darauf hin, dass die Beschwerden, die sich auf die Errichtung des Gewerbegebiets beziehen, nicht in die direkte Zuständigkeit der Untersuchung fallen, sondern im Rahmen der Aufstellung des Städtebau- und Umweltlastenhefts behandelt werden müssen. Angesichts des Fehlens einer kommunalen Städtebauordnung in Nivelles wird dieses CCUE zudem völlig freie Hand haben, die Maßnahmen anzuordnen, die zweckmäßig erscheinen.

— Auswirkungen auf die Luft

Laut der Umweltverträglichkeitsprüfung (S. 162) stellt die Eintragung des Gewerbegebiets keinen Faktor dar, der die Luftqualität spürbar verändert. Diese Feststellung drängt sich umso mehr auf, als das Gebiet für gemischte Wirtschaftstätigkeiten bestimmt ist, von denen mittlere und große Industriebetriebe ausgeschlossen sind.

— Lärmauswirkungen

Da ihm die Unternehmen, die sich im Gewerbegebiet niederlassen werden, nicht bekannt waren, hat der Autor der Umweltverträglichkeitsprüfung den maximalen Geräuschpegel, der in den verschiedenen Gewerbegebietsteilen erzeugt werden kann, so berechnet, dass er, abgeschwächt durch die Entfernung, in den Wohngebieten unter den Schwellenwerten bleibt. Diese Daten, die unter Berücksichtigung aller in Standortnähe gelegenen Wohnhäuser aktualisiert werden, werden die Ausrichtung der Unternehmensniederlassungen im Rahmen des Städtebau- und Umweltlastenhefts ermöglichen, in dem außerdem die Errichtung von Abtrennvorrichtungen oder Abtrennräumen festzulegen ist.

Die Umweltverträglichkeitsprüfung zieht den Schluss, dass das Gewerbegebiet ebenso wie das Verkehrsaufkommen, das durch sie entstehen wird, keine signifikanten Lärmeinwirkungen hervorrufen dürften.

— Auswirkungen auf das Wasser

Zur Frage der Abwasserbewirtschaftung weist die Umweltverträglichkeitsprüfung (S. 167) darauf hin, dass die Abwasserkanalisation durch den Anschluss an die vorhandenen Ausrüstungen mit leichten topographischen Umgestaltungen erfolgen kann. Die Kapazitäten dieser Ausrüstungen (Kanalisationsnetz und Kläranlagen) reichen bei weitem aus, um das zusätzliche Abwasseraufkommen zu absorbieren.

Das abfließende Oberflächenwasser, das durch ein getrenntes Netz aufgefangen wird, kann in den Bach Thines abgeleitet werden, ohne dass dies eine Verschmutzungsgefahr für die Oberflächengewässer mit sich bringt (Umweltverträglichkeitsprüfung, S. 169). Die Anlegung eines Umwetterbeckens muss zwar im Rahmen der Errichtung des Gebiets geprüft werden, die Umweltverträglichkeitsprüfung bestätigt jedoch bereits die technische Machbarkeit einer solchen Anlagemodalität.

Was die Auswirkungen auf die Oberflächengewässer angeht, muss die Verschmutzungsgefahr durch angemessene Baumaßnahmen und -methoden gebannt werden, die im Rahmen des Städtebau- und Umweltlastenhefts und der zu erteilenden Genehmigungen erfasst werden müssen. Diese Gefahr ist in Anbetracht dieser Sachverhalte gering (Umweltverträglichkeitsprüfung, S. 170).

— Landschaftliche Auswirkungen und Schaffung von Abschirmstreifen

Das Gebiet, auf das sich der vorliegende Erlass bezieht, liegt in einem verstreuten und wenig dichten Wohngebiet ("Les Maraches", Höfe "La Vieille Cour", Sprimont, La Brassine, Vaillanpont, Viertel "Le Hututu" und "Les Trois Tilleuls" ...). Jedes dieser verstärkten "Einsprengsel" weist auf Grund der Entfernung, die es vom Gewerbegebiet trennt, des Geländereiefs oder auch der Ausrichtung der betroffenen Bauten eine andere Situation auf. Im Städtebau- und Umweltlastenheft muss daher eine präzise Analyse dieser besonderen Situationen vorgenommen werden, um die landschaftlichen Auswirkungen in einem Höchstmaß zu begrenzen.

Die Schaffung von Abtrennvorrichtungen oder Abschirmstreifen ist Aufgabe des Städtebau- und Umweltlastenhefts, das auf diese Weise die Typologie (Außenmaße, Zweckbestimmung...) der anzusiedelnden Unternehmen oder auch die Ausrichtung der Bauten berücksichtigen kann, um die Breite und Gestaltung zu bestimmen, die es am besten ermöglichen, den besonderen Gefährdungen jedes betroffenen baulichen Eigentums Rechnung zu tragen. Diese Räume müssen auch eine ökologische Vermaschung erlauben.

Aus diesem Grund, und um eine einheitliche und optimale Bewirtschaftung dieser Pufferräume zu gestatten, ist es vorzuziehen, sie als gemischtes Gewerbegebiet zu erhalten, anstatt um das Gebiet herum einen Grüngürtel anzulegen. Auf jeden Fall wird im Artikel 30 des wallonischen Gesetzbuches vorgeschrieben, dass diese Gebiete "einen Abschirmstreifen" umfassen oder "mit einer Abtrennvorrichtung" ausgestattet sind. Der Betreiber kann diese Räume dadurch vorschriftsgerecht gestalten und im Bedarfsfall Zuschüsse in Anspruch nehmen.

Im Übrigen muss auch das Grüngürtel berücksichtigt werden, das bereits das Thines-Tal, den Ort genannt "Les Maraches" und den Hof "La Vieille Cour" schützt.

In Anbetracht der aktuellen Lage und der Maßnahmen, die ergriffen werden können, hat es letztlich nicht den Anschein, dass die landschaftlichen und Grundstücksauswirkungen geeignet sind, das Projekt in Frage zu stellen.

— Begleitausschuss

In Anbetracht der begrenzten Zahl der durch die Errichtung des Gebiets betroffenen Personen stellt die Einsetzung eines solchen Begleitausschusses eine Maßnahme dar, die unverhältnismäßig erscheint und im Bedarfsfall durch direkte und individuelle Kontakte zwischen dem Betreiber und den Bürgern ersetzt werden kann.

— Abhaltung der öffentlichen Untersuchungen und Information der Bevölkerung

Die öffentlichen Untersuchungen wurden unter strenger Einhaltung der Vorschriften des wallonischen Gesetzbuchs abgehalten. Die Regierung hat der Öffentlichkeit zudem eine Website zur Verfügung gestellt, in der das Projekt vorgestellt wird. Alle diese Sachverhalte haben zu einer korrekten Information der Bevölkerung beigetragen, die sich in hohem Maße äußern konnte.

Begleitmaßnahmen

In der Erwägung, dass der Artikel 46, § 1, Abs. 2, 3° des CWATUP vorsieht, dass die Eintragung eines neuen Gewerbegebiets entweder die Wiederverwendung von stillgelegten Gewerbegebieten oder die Verabschiedung anderer umweltschützender Maßnahmen oder eine Kombination dieser beiden Begleitungsarten voraussetzt;

In der Erwägung, dass die Begleitmaßnahmen einerseits von der tatsächlichen Umweltqualität des zur Verstärkung verwendeten Umkreises und andererseits vom objektiven Beitrag dieser Begleitmaßnahmen abhängen müssen;

In der Erwägung, dass die Rehabilitation von stillgelegten Gewerbebetriebsgeländen ein wichtiger Teil dieser Umweltbegleitmaßnahmen bleibt;

In der Erwägung, dass die Regierung im Rahmen der Begleitmaßnahmen zur vorliegenden Sektorenplanrevision die Wiederverwendung einer bestimmten Zahl von stillgelegten Gewerbegebieten wählt;

In der Erwägung, dass bei der Bewertung des Verhältnisses zwischen den Begleitmaßnahmen und den Projekten für die Eintragung von neuen Gewerbegebieten sinnvollerweise zum einen die differenzierten Auswirkungen der Rehabilitation von stillgelegten Gewerbebetriebsgeländen entsprechend ihres Standorts und ihrer Verseuchung und zum anderen die Umweltauswirkungen der Schaffung eines neuen Gewerbegebiets, die je nach seinen Merkmalen und seiner Lage schwanken, zu berücksichtigen sind; dass es daher den Anschein hat, dass unter Einhaltung des Verhältnismäßigkeitsprinzips eine schwere Rehabilitation eine stärkere Belastung darstellen muss als die Rehabilitation eines weniger verschmutzten Geländes, dass die Auswirkungen der umweltschützenden Maßnahmen nach der Wirkung, die man vernünftigerweise von ihnen erwarten kann, eingeschätzt werden müssen und dass diese Maßnahmen umso umfangreicher oder weniger umfangreich sein müssen, als die Schaffung des neuen Gewerbegebiets erhebliche oder weniger erhebliche Auswirkungen auf seine Umwelt hat;

In der Erwägung, dass im vorliegenden Fall, da keine Elemente vorliegen, die die Objektivierung der Faktoren zur vollständigen Beurteilung dieser Gewichtungen und Auswirkungen erlauben, die Regierung es für zweckmäßig erachtet, sowohl um die Vorschriften des Artikels 46, § 1, Abs. 2, 3° des CWATUP sicher einzuhalten, als auch in der ihr eigenen Sorge, die Wiederverwendung von stillgelegten Gewerbegebieten, sofern dies zumutbar möglich ist, zu fördern, eine strenge Auslegung dieses Textes vorzunehmen und einen Schlüssel einzuhalten, der ungefähr einem m<sup>2</sup> wiederverwendetem stillgelegtem Gewerbegebiet für einen m<sup>2</sup> nicht verstärkter Flächen, die künftig für Wirtschaftstätigkeiten bestimmt sind (allerdings unter Abzug der früher für Wirtschaftstätigkeiten bestimmten und in nicht verstärkter Gebiete zurückgestuften Flächen), entspricht;

In der Erwägung, dass die im Artikel 46, § 1, Abs. 2, 3° des CWATUP vorgesehene Begleitung auf regionaler Ebene beurteilt werden kann; dass, da das vorliegende Projekt in einen vorrangigen Plan eingetragen wird, der die gesamte Region mit neuen Gewerbegebieten versorgt, der obige Schlüssel somit global angewandt werden kann und der Ausgleich zwischen allen aus nicht verstärkter Gebieten zur Verwendung für Wirtschaftstätigkeiten herausgenommenen Flächen einerseits (allerdings unter Abzug der früher für Wirtschaftstätigkeiten bestimmten und in nicht verstärkter Gebiete zurückgestuften Flächen) und allen Flächen wiederverwendeter stillgelegter Gewerbegebiete andererseits erfolgen kann;

In der Erwägung jedoch, dass es in der Sorge um eine ausgewogene geographische Verteilung, da die neuen Gebiete, die der vorrangige Plan für Wirtschaftstätigkeiten bestimmt, auf das Gebiet der gesamten Region verteilt sind, zweckmäßig erscheint, darauf zu achten, dass auch die stillgelegten Gewerbebetriebsgelände ausgewogen verteilt sind;

In der Erwägung, dass zur Verwirklichung dieses Ziels die Region in fünf ausgeglichene und geographisch einheitliche Sektoren aufgeteilt wurde; dass das vorliegende Projekt somit in einen Projektkomplex (Hélicine - Jodoigne - Orp-Jauche, Tubize, Mons - Vieille-Haine, La Louvière - Plat Marais, Soignies - Braine-le-Comte und Pont-à-Celles - Viesville - Luttre) eingeordnet wurde;

In der Erwägung, dass die Regierung hinsichtlich der Begleitmaßnahmen beschließt, die Wiederverwendung der folgenden Gelände in Betracht zu ziehen:

— AISEAU-PRESLES	Papiermühle und umfriedeter Bereich La Papinière
— AISEAU-PRESLES	Nr. 5 Oignies
— ANDERLUES	Bahnhof und Lagerhallen
— ANDERLUES	Gerberei, Place de la Gare
— BERNISSART	Hobby
— BERNISSART	Le Rivage
— BRAINE-L'ALLEUD	Etablissements Denolin
— BRAINE-LE-COMTE	Sämerei Tassignon
— CHARLEROI	Brauerei Grenier
— CHARLEROI	Gießereien und Ofengießereien Charleroi
— CHARLEROI	Druckerei Parent
— CHARLEROI	Glaserei Lerminiaux
— CHATELET	Nr. 9 Le Gouffre
— COLFONTAINE	Les Wagnaux
— ECAUSSINNES	Geschäft Mika shoe
— ESTINNES	Getreidehandel Coproleg
— FARCIENNES	Getreidesilo Pochet
— FONTAINE-L'EVEQUE	Sitz Nr. 2 Calvaire
— FRASNES-LEZ-ANVAING	Kino und Festsaal Le Palace
— FRASNES-LEZ-ANVAING	Bahnhof
— HAM-SUR-HEURE-NALINNES	Bahnhof Ham-sur-Heure
— HONNELLES	Brauerei und Mälzerei Le Raimbaix
— LE ROEULX	Zementwerk Thieu
— LES BONS VILLERS	Café Baudet
— LES BONS VILLERS	Geschäft Spar
— MERBES-LE-CHATEAU	Bahnhof La Buisserie
— MONS	Bahnhof Jemappes
— MONS	Café au Phare
— MONS	Landesschießstand
— MONS	Bahnhof Havré-Stadt
— MONS	Phosphatanlagenplatz
— MONS	Ölmühlen Grisard
— MONTIGNY-LE-TILLEUL	Le Foyer
— MORLANWELZ	Bahnhof Carnières
— NIVELLES	Schlachthof
— ORP-JAUCHE	Molkerei Gervais-Danone
— QUAREGNON	Nopri, Schuhmacherwerkstatt und Pommes-frites-Bude
— QUAREGNON	Brauerei Plumet
— QUAREGNON	Handelsgeschäft "Le Versailles"
— QUAREGNON	Elektrizitätswerk
— QUAREGNON	Transfer des SNCV-Depots
— QUIEVRAIN	Schlachthof
— REBECQ	Hennegauer Ziegeleien
— SOIGNIES	Gerbereien Van Cutsem
— SOIGNIES	Gerbereien Spinette

die insgesamt eine mindestens gleichwertige Fläche ausmachen;

In der Erwägung, dass es, wie der CWEDD betont hat, hinsichtlich der umweltschützenden Maßnahmen des Artikels 46, § 1, Absatz 2, 3° des CWATUP nicht zulässt, dass darunter Schutzmaßnahmen aufgenommen werden, die entweder in Anwendung des CWATUP oder einer anderen geltenden Regelung vorgeschrieben sind; dass die Regierung trotzdem unterstreichen möchte, dass sie in der Sorge um die Wahrung des Umweltschutzes parallel zur Aufstellung des vorrangigen Plans, in dessen Rahmen der vorliegende Erlass steht, einen neuen Artikel 31bis des CWATUP verabschiedet hat, in dem vorgeschrieben wird, dass jedes neue Gewerbegebiet von einem CCUE begleitet wird, der die Vereinbarkeit des Gebiets mit seiner Umwelt sicherstellt;

In der Erwägung, dass auf diese Weise die durch diesen Artikel auferlegte Verpflichtung mehr als bei weitem erfüllt wird;

CCUE

In der Erwägung, dass in Ausführung des Artikels 31*bis* des CWATUP vor der Realisierung des Gewerbegebiets ein CCUE nach den Leitlinien des ministeriellen Rundschreibens vom 29. Januar 2004 aufgestellt wird, in dem auf jeden Fall die im Folgenden aufgeführten Bestandteile enthalten sein müssen:

- die getroffenen Maßnahmen, um eine angemessene Behandlung der Wasserbewirtschaftung, und insbesondere der Abwässer, zu ermöglichen;
- die getroffenen Maßnahmen, um die Verschmutzung des Grundwassers zu verhindern;
- die Maßnahmen zur internen und externen Mobilität von Gütern und Personen im Gewerbegebiet, einschließlich der Gewährleistung der Sicherheit der für den Fahrrad- und Fußgängerverkehr reservierten Bereiche und der Maßnahmen zur Förderung der öffentlichen Verkehrsmittel. Es muss insbesondere die Schaffung einer Nebenzufahrt zum Standort zwischen dem Projektgebiet und der RN586 am Ort genannt "Le Hututu" über die vorhandene Brücke über der Eisenbahn und danach durch das Agrargebiet prüfen;
- einen schrittweisen Benutzungsplan des Gewerbegebiets Sektor für Sektor unter bestmöglicher Berücksichtigung der aktuellen Benutzung des Geländes durch die Landwirtschaft. Dieser Benutzungsplan muss den Standort der Unternehmen entsprechend ihrer akustischen und visuellen Auswirkungen genau angeben;
- eine Notiz, in der im Einzelnen die Ressourcen aufgeführt sind, die den Landwirten, bei denen der Fortbestand des Betriebs durch das Projekt bedroht ist, zur Verfügung gestellt werden können;
- die Maßnahmen zur Förderung der landschaftlichen Integration des Standorts und die Anlegung von Abtrennvorrichtungen oder Abschirmstreifen unter besonderer Berücksichtigung der Typologie der zu errichtenden Bauten und der Gefährdung der betroffenen vorhandenen Eigentume;
- die getroffenen Maßnahmen, um die Zugänglichkeit der Grundstücke und Gebäude zu erhalten;
- die Überprüfung der geotechnischen Tauglichkeit des Bodens und des Untergrunds;

Schlussfolgerungen

In der Erwägung, dass sich aus allen diesen Entwicklungen ergibt, dass das vorliegende Projekt am besten geeignet ist, unter Einhaltung der im Artikel 1 des wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau und das Erbe erwähnten Ziele, den Bedarf an Gewerbegebieten im betroffenen Referenzgebiet zu befriedigen;

Nach Beratung,

Auf Vorschlag des Ministers der Raumordnung, des Städtebaus und der Umwelt,

Beschließt:

**Artikel 1** - Die Regierung verabschiedet endgültig die Revision des Sektorenplans Nivelles zwecks der Eintragung eines gemischten Gewerbegebiets auf dem Gebiet der Gemeinde Nivelles (Nivelles und Thisnes) in Erweiterung des Gewerbegebiets Nivelles-Süd (Karte 39/7S).

**Art. 2** - Die folgende, unter der Abkürzung \*R 1.1. vermerkte zusätzliche Vorschrift findet in dem durch den vorliegenden Erlass in den Plan eingetragenen gemischten Gewerbegebiet Anwendung:

« Es ist den Einzelhändlern und den Betrieben für Dienstleistungen an die Bevölkerung nicht erlaubt, sich in dem mit \*R 1.1 gekennzeichneten Gebiet anzusiedeln, außer wenn sie Hilfstätigkeiten zugunsten der in dem Gebiet zugelassenen Aktivitäten ausüben. »

**Art. 3** - Die Revision wird gemäß dem beiliegenden Plan verabschiedet.

**Art. 4** - Das gemäß dem Artikel 31*bis* des CWATUP aufgestellte CCUE enthält auf jeden Fall die folgenden Bestandteile:

- die getroffenen Maßnahmen, um eine angemessene Behandlung der Wasserbewirtschaftung, und insbesondere der Abwässer, zu ermöglichen;
- die getroffenen Maßnahmen, um die Verschmutzung des Grundwassers zu verhindern;
- die Maßnahmen zur internen und externen Mobilität von Gütern und Personen im Gewerbegebiet, einschließlich der Gewährleistung der Sicherheit der für den Fahrrad- und Fußgängerverkehr reservierten Bereiche und der Maßnahmen zur Förderung der öffentlichen Verkehrsmittel. Es muss insbesondere die Schaffung einer Nebenzufahrt zum Standort zwischen dem Projektgebiet und der RN586 am Ort genannt "Le Hututu" über die vorhandene Brücke über der Eisenbahn und danach durch das Agrargebiet prüfen;
- einen schrittweisen Benutzungsplan des Gewerbegebiets Sektor für Sektor unter bestmöglicher Berücksichtigung der aktuellen Benutzung des Geländes durch die Landwirtschaft. Dieser Benutzungsplan muss den Standort der Unternehmen entsprechend ihrer akustischen und visuellen Auswirkungen genau angeben;
- eine Notiz, in der im Einzelnen die Ressourcen aufgeführt sind, die den Landwirten, bei denen der Fortbestand des Betriebs durch das Projekt bedroht ist, zur Verfügung gestellt werden können;
- die Maßnahmen zur Förderung der landschaftlichen Integration des Standorts und die Anlegung von Abtrennvorrichtungen oder Abschirmstreifen unter besonderer Berücksichtigung der Typologie der zu errichtenden Bauten und der Gefährdung der betroffenen vorhandenen Eigentume;
- die getroffenen Maßnahmen, um die Zugänglichkeit der Grundstücke und Gebäude zu erhalten;
- die Überprüfung der geotechnischen Tauglichkeit des Bodens und des Untergrunds.

**Art. 5** - Der Minister der Raumordnung wird mit der Durchführung des vorliegenden Erlasses beauftragt.

Namur, den 22. April 2004.

Der Minister-Präsident,

J.-Cl. VAN CAUWENBERGHE

Der Minister der Raumordnung, des Städtebaus und der Umwelt,

M. FORET

Der Plan kann bei der Generaldirektion der Raumordnung, des Wohnungswesens und des Erbes, rue des Brigades d'Irlande 1 in 5100 Jambes, und bei der betroffenen Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Das Gutachten des CRAT ist hiernach veröffentlicht.

## VERTALING

## MINISTERIE VAN HET WAALSE GEWEST

[C - 2004/27107]

**22 APRIL 2004. — Besluit van de Waalse Regering houdende de definitieve goedkeuring van de herziening van het gewestplan Nijvel met het oog op de opnemings van een gemengde bedrijfsruimte op het grondgebied van de gemeente Nijvel (Nijvel en Thisnes) als uitbreiding van de bedrijfsruimte van Nijvel-Zuid (blad 39/7 S)**

De Waalse Regering,

Gelet op het CWATUP (Waals Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Patrimonium), meer bepaald de artikels 22, 23, 30, 35, 37, 41 tot 46 en 115;

Gelet op het SDER (Gewestelijk Ruimtelijk Ontwikkelingsplan - GROEP) goedgekeurd door de Regering op 27 mei 1999;

Gelet op het koninklijk besluit van 1 december 1981 tot invoering van het gewestplan Nijvel,

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 18 oktober 2002 tot herziening van het gewestplan Nijvel en tot goedkeuring van het voorontwerp tot wijziging van het plan met het oog op de opnemings van een gemengde bedrijfsruimte op het grondgebied van de gemeente Nijvel (Nijvel en Thisnes) als uitbreiding van de bedrijfsruimte van Nijvel-Zuid (blad 39/7 S);

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 18 september 2003 houdende de goedkeuring van het ontwerp tot herziening van het gewestplan Nijvel met het oog op de opnemings van een gemengde bedrijfsruimte op het grondgebied van de gemeente Nijvel (Nijvel en Thisnes) als uitbreiding van de bedrijfsruimte van Nijvel-Zuid (blad 39/7 S);

Gelet op de klachten en opmerkingen die werden geuit tijdens het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 20 oktober 2003 tot en met 3 december 2003, in de gemeente Nijvel met betrekking tot volgende thema's :

- de verantwoording van de behoeften, met name ten opzichte van de beschikbare ruimtes in de bestaande gebieden en in de afgedankte bedrijfsruimtes;
- de economische weerslag wat nieuwe werkgelegenheid betreft;
- de toegelaten activiteiten in de bedrijfsruimte;
- de opportuniteit om het ene of het andere lokaliseringsalternatief in aanmerking te nemen;
- de gevolgen van het ontwerp voor de fauna en de flora, het oppervlakte- en het grondwater, de geluidsomgeving;
- de gevolgen van het ontwerp voor de mobiliteit;
- de invloed van het ontwerp op de landbouw;
- de modaliteiten voor de uitvoering van het ontwerp;

Gelet op het gunstige advies dat de gemeenteraad van Nijvel op 26 januari 2004 buiten de termijn uitbracht;

Gelet op het ongunstige advies dat de CRAT (Gewestelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening) op 19 maart 2004 uitbracht inzake de wijziging van blad 29/7S van het gewestplan Nijvel met het oog op de opnemings van een gemengde bedrijfsruimte van 49,9 hectare als uitbreiding van de bestaande gemengde bedrijfsruimte van Nijvel-Zuid, op het grondgebied van de gemeente Nijvel;

Gelet op het gunstige advies over de kwaliteit van de effectenstudie en over de kwaliteit van de niet-technische samenvatting en het gunstige advies met voorwaarden over de opportuniteit van het ontwerp, uitgebracht door de Waalse Milieuraad voor Duurzame Ontwikkeling (CWEDD) op 4 maart 2004;

Validatie van de effectenstudie

Overwegende dat de Regering, in haar besluit van 18 september 2003, van mening is dat de effectenstudie al de nodige elementen bevatte om te oordelen over de opportuniteit en de afstemming van het ontwerp en deze dan ook als volledig beschouwt;

Overwegende dat de CWEDD van mening is dat de auteur een studie van goede kwaliteit afleverde, ook al betreft de Raad dat bepaalde alternatieven al te snel opzij werden geschoven (Park « Les Portes de l'Europe » « centrum » en « Oost »), en dat bepaalde uitleg of definities ontbreken, met name over de notie « pool' en over de inhoud van de artikels 1 en 46 van het Waals Wetboek;

Overwegende dat de CRAT van mening is dat de studie bevredigend is, maar oppervlakkig blijft in haar analyse van bepaalde kwesties, namelijk de invloed op de landbouwsector en de opportuniteit om bepaalde varianten ten noorden van Nijvel in overweging te nemen;

Overwegende dat de effectenstudie, met de gewenste nauwkeurigheid, de invloed heeft bepaald op de regionale landbouw, op de lokale landbouw en de betrokken exploitanten (met identificatie van de betrokken personen of bedrijven, de leeftijd van de exploitant, het type landbouw, de totale oppervlakte van de exploitatie, de oppervlakte op de ontwerp-site en dus het deel dat de exploitant kan verliezen, de identificatie van de exploitaties die in gevaar komen, het aantal tewerkgestelde personen in deze exploitaties, de impact op de bereikbaarheid van de gronden, de kwaliteit van de gronden in kwestie), wat de Regering de nuttige elementen aanreikt om met kennis van zaken te kunnen beslissen; dat de CWEDD dit standpunt bevestigt gezien hij op de hoogte was van « het bestaan van een inventaris van de gevolgen van het ontwerp voor een gemengde bedrijfsruimte op de landbouwactiviteit : er werd een lijst opgesteld van de exploitanten en de betrokken oppervlaktes werden op kaart gezet, zowel voor de variatie als voor het voorontwerp »;

Overwegende dat de effectenstudie een analyse maakte van de economische, de sociale en milieukennissen van het referentiegebied, met onder meer een inventaris van de gevoelige kwesties op milieuvlak in het kader van de NATURA 2000 sites, de winningspunten, de beschermde sites of onroerende goederen, de oppervlaktes met een landschappelijk belang, de bosgebieden, de sites die onderhevig zijn aan natuurrisico's en de benutbare bronnen van de ondergrond; dat de studie op deze basis, de eventuele lokaliseringsvarianten heeft aangemerkt, zowel binnen de bebouwde zones als binnen de ruimtes die als niet voor bebouwing bestemde zones zijn ingekleurd; dat voor alle zes aangemerkte mogelijke sites een vergelijkende analyse werd uitgevoerd van hun mogelijkheden en zwaktes en een synthese ter verantwoording van de motieven om de site in kwestie al of niet in aanmerking te nemen; aldus werd enkel de zogenoemde site « Sablon des Carmes » beschouwd als variatie die verdere analyse verantwoordde; dat deze methodologie zowel beantwoordt aan het bepaalde van artikel 42, lid 2, als aan het bestek en het mogelijk maakte om de gegevens te distilleren die de Regering in staat stelden om de mogelijke alternatieven te beoordelen;

Overwegende tot slot dat het in alle ernst de auteur van de effectenstudie niet kwalijk kan genomen worden dat hij de knoop niet heeft doorgemaakt inzake bepaalde elementen waarrond objectief nog enige onduidelijkheid bestaat, zoals bijvoorbeeld de omlijnings van de behoeften; dat dit ook geldt als het gaat om de vergelijking tussen een concreet

ontwerp en zeer algemene richtlijnen, zoals deze die vervat zijn in artikel 1 van het CWATUP; dat van de auteur van de effectenstudie niet kan verwacht worden dat hij alle termen die verwijzen naar vigerende juridische normen, zoals het SDER (GROP) of het Waals Wetboek, kan definiëren of toelichten, en waarvan de burger trouwens makkelijk kennis kan nemen; dat bovendien de artikels 1 en 46 in de studie zijn opgenomen en toegelicht (pp. 14-15);

Overwegende dat het bureau ARIES zijn opdracht naar behoren heeft vervuld met de objectieve begrenzing van zijn tussenkomst en met het voorleggen van de moeilijkheden waar het mee te maken kreeg, wat aldus de Regering in staat stelt om een oordeel te geven met kennis van zaken;

Overwegende dat de effectenstudie beantwoordt aan het bepaalde van artikel 42 van het CWATUP en van het bestek, zoals de CRAT aangaf; dat de Regering voldoende voorgelicht is om met kennis van zaken uitspraak te kunnen doen;

Afstemming van het ontwerp op de behoeften

Overwegende dat de Regering zich tot doel stelde om, op korte termijn, te voldoen aan de behoeften aan benodigde ruimte voor de economische activiteit tegen 2010;

Overwegen dat, op basis van een rapport dat het DGEE (Directoraat-Generaal Economie en Tewerkstelling) opstelde, en van de analyse die ze er van maakte, de Regering met haar besluit van 18 oktober 2002, van mening was dat het grondgebied van de Intercommunale du Brabant Wallon (IBW) in drie subruimtes diende opgesplitst : West (regio Nijvel), Centrum (regio Waver) en Oost (regio Geldenaken); dat deze opsplitsing wel niet absoluut is, maar toch overeenstemt met een economische werkelijkheid; dat deze ruimtes gelegen zijn op drie verschillende assen en dus kandidaat-investeerdere betreffen wiens keuzecriteria voor de keuze van een vestigingsplaats niet noodzakelijk onderling verwisselbaar zijn;

Overwegende dat, met het oog op een correcte vermazing van de subregio van het westen van Waals Brabant, nieuwe ruimtes dienen voorbehouden voor de economische activiteit in de gemeentes Tubeke en Nijvel; dat deze twee entiteiten verschillend evolueren; dat de pool van Tubeke gelegen is op de as Brussel-Rijsel en het hoofd moet bieden aan een problematiek van economische reconversie, terwijl de entiteit van Nijvel zich bevindt op de as Brussel-Charleville-Mezières (in de zin van het SDER-GROP), en de jongste jaren economisch sterk groeit : dat de Regering de keuze maakte om de twee polen te versterken, door nieuwe gemengde bedrijfsruimtes op te nemen in het gewestplan om, enerzijds, de economische reconversie van Tubeke te bevorderen en anderzijds, geen rem te zetten op de ontwikkelingsdynamiek die Nijvel vandaag kenmerkt; dat beide ontwerpen, zoals hierna wordt uiteengezet, beantwoorden aan de doelstellingen van het GROP; dat de effectenstudie deze doelstellingen bekrachtigde, en er daarbij ook aan herinnerde dat het westen van Waals Brabant niet kan beschouwd worden als een gesloten doos zonder enige wisselwerking met de nabijgelegen gebieden; dat dit voorbehoud gegrond is op de vaststelling dat de concurrentie tussen de bestaande of aan te leggen bedrijfsruimtes op het referentiegebied en andere vestigingsplaatsen (in Brussel of op het grondgebied van andere intercommunales); dat deze feitelijke toestand geenszins in tegenspraak is met het voornemen om de economische ontwikkeling van de twee polen Nijvel en Tubeke te bevorderen; dat voornamelijk wat Nijvel betreft, het hoge verkoopritme van de voorbije jaren aantoonde dat deze entiteit voldoende aantrekkelijk is om het hoofd te bieden aan de concurrentie van de omliggende gebieden;

Overwegende dat de Regering in haar besluit van 18 oktober 2002, meende dat de globale behoeften aan terreinen voor economische activiteiten voor de westelijke regio van het grondgebied van de IBW over tien jaar op zowat 85 hectare netto-oppervlakte kunnen geraamd worden, waar forfaitair 10 % oppervlakte dient aan toegevoegd voor de technische uitrusting van de zone, of een oppervlakte van zowat 94 hectare die dient opgenomen als bedrijfsruimte;

Overwegende dat de effectenstudie het bestaan van deze socio-economische behoeften, binnen de termijn die de Regering bepaalde, heeft bevestigd; dat, op basis van de verkopen die gebeurden tijdens de periode 1995-2000 (6 jaar), het huidige verkoopritme ligt op 9,7 ha per jaar; dat dit, voor het hele referentiegebied, de behoeften tegen 2012 brengt op een bruto-oppervlakte van 110 tot 115 hectare (p. 46);

Overwegende dat uit de effectenstudie blijkt dat de bestaande bedrijvenparken verzadigd zijn, ofwel nog slechts oppervlaktes van kleiner formaat bieden (pp. 43-44 en 47), met uitzondering van de zogenoemde site van « Les Portes de l'Europe » waarvan sprake zal zijn bij de analyse van de alternatieven; dat dus op korte termijn een nieuw aanbod van vastgoed dient geboden;

Overwegende dat, op grond van deze elementen, de behoeften die de effectenstudie raamt en die concreet worden voldaan door de zone die in het ontwerp is ingeschreven, passend werden beoordeeld;

Validatie van het ontwerp

Overwegende dat de Regering haar beslissing tevens verantwoordt met volgende overwegingen :

- de gemeente Nijvel :
- vormt een pool op het referentiegebied overeenkomstig de huidige dynamiek en de ruimtelijke structuur van het SDER-GROP;
- is opgenomen in een ontwikkelingsgebied en in een zone die in aanmerking komt voor de Europese ontwikkelingsfondsen;
- is gelegen in een samenwerkingsgebied dat op Brussel gericht is;
- gelegen is op een belangrijke verkeersas (Brussel-Charleroi);
- de zone draagt bij tot de stadsinbreiding, gezien ze paalt aan het bindweefsel van de pool; ze is bovendien geënt op een bestaande bebouwing gezien ze de uitbreiding van een bestaande bedrijfsruimte beoogt, wat het mogelijk maakt om synergieën te smeden met de reeds gevestigde bedrijven en om de bestaande uitrusting beter te benutten zonder ze significant op te voeren; de site is uitstekend aangesloten op het wegennet, op de ring R24 via de huidige rotonde, op de kruising van de rue de l'Industrie, die heraangelegd zal worden; dat de bebouwing van de entiteit al gebeurde buiten de ringweg R24;
- de zone in kwestie is niet aangesloten op het spoor, maar de bedrijven die de toelating zullen krijgen om er zich te vestigen (niet-vervuilende bedrijven) kunnen nuttig gebruik maken van de diensten van het multimodaal platform van La Louvière (Garocentre);
- bovendien is het, volgens de NMBS, mogelijk om deze te verbinden met de lijn 124, met de aanleg tegen een redelijke kostprijs van een rechtstreekse aansluiting;
- momenteel doet geen enkele buslijn de site aan, maar de lijnen TEC 70, 73, 568 en 19 rijden vlakbij, en in het kader van het GEN-project, zou binnenkort een nieuw station Nijvel-Zuid worden ingericht, zodat de zone dan ook zou bediend worden;
- het ontwerp doet geen afbreuk aan een element dat beschermd wordt door de wetgeving op het natuurbehoud, noch aan een element van het cultureel onroerend erfgoed, noch aan een beschermd waterwingebied;
- het ontwerp staat nergens in het blikveld van interessante uitkijkpunten;
- de site is niet onderworpen aan enige belangrijke dwingende voorwaarde;

Overwegende dat de wens om in te breiden in de steden, waar de economische activiteiten op de eerste plaats moeten gevestigd worden, moet sporen met de bekommernis om de kwaliteit van het leefkader te handhaven; dat niet kan overwogen worden af te zien van de aanleg van zones die speciaal bestemd zijn voor economische activiteiten op makkelijk bereikbare plaatsen die dus meestal in de rand van de stadsentiteiten gelegen zijn; dat inderdaad bepaalde activiteiten, door de externaliteiten die ze meebrengen, onverzoenbaar zijn met woningen in de omgeving; dat een economische ontwikkeling die geconcentreerd is in woongebieden, zonder oog voor het verschijnsel van industriezones (of gespecialiseerde zones) weinig realistisch is : dat om niet nadelig te zijn voor de activiteiten van het stadscentrum, de kleinhandels en de diensten voor de bevolking niet toegelaten zijn in de zone, behalve als ze horen bij de activiteiten die wel toegelaten zijn in de zone;

#### Onderzoek van de lokaliseringsalternatieven

Overwegende dat, overeenkomstig artikel 42, lid 2, 5° van het Waals Wetboek, en het bijzonder bestek, de effectenstudie alternatieven heeft gezocht; dat deze alternatieven betrekking kunnen hebben op de lokalisering, de afbakening of de uitvoering van het in het ontwerp gewestplan op te nemen gebied;

Overwegende dat de vestigingsmogelijkheden voor bedrijven niet langer voldoen aan de vraag in die zin dat de bestaande parken momenteel helemaal of bijna verzadigd zijn; dat de stad Nijvel verder moet kunnen evolueren en de behoeften van haar bevolking invullen, overeenkomstig haar rol als pool die het SDER-GROP haar toebedeelt; dat de terechte ambitie van een economische en sociale ontwikkeling onder meer inhoudt dat bedrijven zich moeten kunnen vestigen op aantrekkelijke plaatsen die makkelijk bereikbaar zijn, voorwaarden waaraan de gebieden die bestemd zijn voor economische activiteiten aan voldoen; dat de efficiëntie van een dergelijke zone een formaat en een uitstraling veronderstellen die ze een regionale dimensie verlenen;

Overwegende dat, in het algemeen gezien, de afgedankte bedrijfsruimtes niet het enige aanbod mogen zijn voor de vestiging van de bedrijven in die zin dat deze terreinen meestal moeilijk toegankelijk zijn, omgeven zijn door bewoonde zones of onbeschikbaar zijn op korte of middellange termijn, door de vervuiling van hun bodem; dat bovendien de effectenstudie stelt dat « de gemeente Nijvel beschikt over een afgedankte bedrijfsruimte (site la Brugeoise – entrepôt Grand-Marquais die deel uitmaakt van een GPA om er onder meer woongelegenheden op te nemen). Bovendien maken deze zones niet mogelijk om, op korte termijn, te beantwoorden aan de geraamde benodigde ruimtebehoeften voor de economische activiteit, tegen 2012) » (p. 68);

Overwegende dat de beschikbare oppervlaktes in de woongebieden gering en vaak ongeschikt zijn wegens hun ligging binnen het stedelijk weefsel; dat de opgenomen gebieden waarvan de bestemming nog niet vaststaat meestal van klein formaat zijn en palen aan, of zelfs omgeven zijn door, dichtbevolkte woongebieden; dat het bovendien zaak is om voorrang te verlenen aan de uitbreiding van bestaande bedrijfsruimtes om voordeel te halen uit de synergie met de bestaande bedrijven en uit een betere benutting van de bestaande uitrusting; dat de zogenoemde zone « Nijvel-Noord » omgeven is door gebieden met een hoge landschappelijke waarde en zich dicht bij een dichtbevolkt woongebied en schoolinstellingen bevindt, waarvoor ze hinder kan veroorzaken; dat zoals de effectenstudie stelt, een dergelijke zone logischerwijze eerder bestemd is voor een gemengde bestemming als overgang tussen de stadskern van Nijvel, het recreatiedomein van La Porte en Fonteneau en het bedrijvenpark van Les Portes de l'Europe;

Overwegende dat de site « Les Portes de l'Europe » geen geldig alternatief kan zijn in die zin dat deze zone bestemd is voor een kantoorpark van hoge standing en voor innoverende bedrijven; dat het zaak is om dergelijke activiteiten niet te mengen met de KMO/KMI die zich vestigen in algemeen gerichte parken, zoals de zone Nijvel-Zuid; dat de uitvoering dateert van 2001 en dat het uiteraard te vroeg is om het succes van dit project te beoordelen; dat de verkoop in een nieuw park vaak traag op gang komt zolang de eerste bedrijven er nog niet zijn, wat andere aantrekt; dat in dit geval de site deels geëxploiteerd wordt in samenwerking met privé-partners die beschikken over een optie op ongeveer 30 hectare; dat hiernaast nog vier andere opties met betrekking tot een totale oppervlakte van 8 hectare, werden verleend;

Overwegende dat de site « Sablon des Carmes » paalt aan een uitgestrekt woongebied, dat bestaat uit de wijken « Quatre Vents » en « Vert Chemin », dat hinder en buurtoverlast zou ondervinden door de onmiddellijke nabijheid van een gemengde bedrijfsruimte; dat deze zone ook fysiek gescheiden zou zijn van de bestaande zone, door de spoorweg, en dus geen voordeel kan halen uit de synergie met de reeds gevestigde bedrijven en een betere benutting van de bestaande uitrusting; dat ze doorkruist wordt door een kamlijn en door een hoogspanningslijn; dat dit alternatief een landbouwzone omsluit waarvan het behoud, op termijn, niet veel zin meer heeft; dat de invloed op de landbouwfunctie des te groter is;

#### Onderzoek van de alternatieven voor afbakening en uitvoering

Overwegende dat de effectenstudie duidelijk maakt dat de nadelen van de ontwerpzone heel wat verminderd zouden kunnen worden, als de afbakening hertekend werd zodat, zonder de oppervlakte aanzienlijk te wijzigen, het gebied een configuratie zou krijgen die geschikter is, met als gevolg heel wat minder aantasting van de landbouwfunctie, minder invloed op de fauna en flora en op het landschap en minder lawaaihinder voor de hoeve van Sprimont; dat dit alternatief echter leidt tot een grotere invloed voor de Thines-vallei, de hoeves « La Brassine » en « La Vieille Cour » (die verder ligt), en ook voor de afgezonderde woning in de wijk « Les Maraches »; dat deze gevolgen zullen afgezwakt worden door de aanleg van een afzonderingsmarge; dat deze laatste net moet bestudeerd worden in het kader van het Stedenbouwkundig en Milieubestek (CCUE), zoals hierna aangegeven; dat aldus de Regering van mening is dat de nadelen van dit afbakingsalternatief niet opwegen tegen de voordelen inzake de landbouwfunctie, een belangrijk gegeven gezien de schaarste en de prijs van de gronden in Nijvel (effectenstudie, p. 120);

#### Overwegingen met betrekking tot de algemene aanbevelingen van de CWEDD

Overwegende dat de CWEDD in zijn verschillende adviezen, een reeks algemene aanbevelingen heeft gedaan met betrekking tot de herzieningsprocedure en algemene aanbevelingen met betrekking tot de eventuele uitvoering van de ontwerpen;

Overwegende dat hij, allereerst, meent dat de evaluatie inzake de uitvoering van het prioritaire plan enkel relevant zal zijn als de uitbouw van de infrastructuur gekoppeld wordt aan de voorwaarde van een nieuwe beoordeling van de gevolgen die eigen zijn aan de groepering van bedrijven; dat hij vraagt om, bij de vestiging van de vestigingen, een milieubeoordeling uit te voeren, per fase van ingebruikname van het activiteitengebied, met het oog op een algemeen overzicht;

Overwegende dat het CCUE (Stedenbouwkundig en Milieubestek), waarvan de opstelling wordt opgelegd door het artikel 31bis van het CWATUP, maximaal tien jaar geldig zal zijn; dat de hernieuwing noodzakelijkerwijze een nieuw onderzoek van de situatie zal inhouden en het mogelijk zal maken om de bepalingen aan te passen aan de evolutie die op het terrein zal vastgesteld worden en aan de bijkomende gegevens die in tussentijd werden verzameld; dat desgevallend, dit vernieuwd onderzoek de gelegenheid zal zijn om de procedures voor herbestemming of bestemmingswijziging die aangewezen lijken, in te zetten; dat deze procedure het dus mogelijk zal maken om ruimschoots tegemoet te komen aan de suggestie van de CWEDD;

Overwegende dat, vervolgens, de CWEDD herinnert aan zijn aanbevelingen betreffende de relaties tussen mobiliteit, vervoer en ruimtelijke ordening; dat hij verheugd is over de verplichting, door middel van het CCUE, om mobiliteitsplannen op te maken die het mogelijk zullen maken om het gebruik van zachte vervoersvormen en van het openbaar vervoer te bevorderen; dat hij aandringt op een beveiligd verkeer van voetgangers en fietsers in de nieuwe bedrijfsruimte;

Overwegende dat deze suggestie gepast lijkt; dat dient opgelegd dat deze beveiliging deel uitmaakt van de verplichtingen die het CCUE zal moeten bevatten;

Overwegende dat, voor het overige, de wens dat de nieuwe bedrijfsruimtes worden bediend door het openbaar vervoer niet in tegenspraak is met het beleid dat de Regering voert; dat het net van de Waalse TEC-maatschappijen zodanig georganiseerd is dat de belangrijkste plaatsen van het grondgebied die verkeer in de hand werken, worden aangedaan en dat, gezien dit voornamelijk over de weg gebeurt, het vlot aan te passen is naargelang van de evolutie van de lokaties die verkeersstromen in de hand werken, zonder investeringen van betekenis; dat, anderzijds, gezien de structurele kosten, de spoorweg enkel voor lange afstanden en grote volumes een pertinente oplossing biedt voor de mobiliteitsproblemen; dat, zodoende, voor de meeste individuele vervoerbehoefden van de KMO's, die zich zullen vestigen in de nieuwe aangelegde bedrijfsruimtes, de spoorweg enkel kan gebruikt worden in combinatie met andere vervoermiddelen, die voornamelijk over de weg gaan; dat het dus aan de hand van een intermodaal spoor-wegvervoer is, dat wordt opgenomen in de door de CCUE's opgelegde mobiliteitsplannen, dat de doelstellingen van duurzame mobiliteit die de CWEDD vastlegde, zullen gehaald kunnen worden;

Bijzondere overwegingen

Overwegende dat dient rekening gehouden met volgende bijzondere elementen :

— Invloed op de landbouwfunctie

Een aantal reclamanten en de CRAT betreuren de invloed van het ontwerp op de landbouwfunctie.

Het hele prioritaire plan voor een bedrijfsruimte (ZAE) zal leiden tot de bestemming, als bedrijfsruimte, van maximaal 1200 hectare, waarvan een beduidend gedeelte momenteel als landbouwgebied ingekleurd is, of ongeveer 1,5 ‰ van de nuttige landbouwoppervlakte in het Waals Gewest (volgens de gegevens die het DGA (Directoraat-Generaal Landbouw) publiceerde, 756.567 hectare in 2002, het laatste jaar waarvoor de cijfers beschikbaar zijn). Rekening houdend met de benodigde tijd voor de uitvoering van deze nieuwe bestemmingen en met de fasering die de CCUE's opleggen, kan worden geraamd dat dit proces voor de bestemmingswijziging zich over een tiental jaren zal spreiden.

Het verlies van deze oppervlaktes kan dus slechts een zeer marginale invloed hebben op de landbouwexploitatie, op regionaal niveau gezien.

Eerst en vooral, rekening houdend met de verhoging van de landbouwproductiviteit, zal het verlies aan landbouwgronden ruim gecompenseerd worden : Inter-Environnement-Wallonie en de CRAT geven wel aan dat het verlies aan landbouwgronden de graanproductie met ongeveer 7.800 ton zou verminderen, maar anderzijds blijkt dat de productiviteitsstijging (volgens het DGA een gemiddelde productiviteitswinst van 100 KG/ha/jaar) zodanig is dat, gezien het aantal hectare dat voor deze teelt in het Gewest bestemd is (190.000), de productiviteitsstijging (190.000 ton op tien jaar) zowat 2,5 keer het aangeklaagde verlies zou moeten bedragen.

Vervolgens, zo een negatieve invloed van bepaalde wijzigingen van het gewestplan op welbepaalde exploitaties te vrezen valt, dient een parallel getrokken te worden tussen het verlies aan gronden dat ze zullen lijden, en de oppervlakte aan landbouwgronden die elk jaar onroerend goed worden, namelijk 9.000 hectare.

Zoals voormeld, zou de uitvoering van het Prioritaire ZAE-plan gedurende 10 jaar ongeveer 120 hectare per jaar moeten onttrekken aan de landbouwexploitatie. De compensatie van deze verliezen voor de betrokken landbouwers zal dus slechts 1,3 ‰ van alle jaarlijkse eigendomsovergang van landbouwgronden vertegenwoordigen, wat trouwens kadert in een algemene context van groepering van de geëxploiteerde gronden tot grotere gehelen.

Bijgevolg kan gesteld worden dat de landbouwers die nadelen ondervinden van de gewestplanwijzigingen, gronden zullen kunnen vinden om te voldoen aan de behoeften van hun exploitaties.

Ook al zullen deze, misschien, niet dezelfde kenmerken vertonen, inzake exploitatiefaciliteiten met name, toch zouden ze mogelijk moeten dat een groot aantal exploitaties, in aanvaardbare omstandigheden, kunnen overleven. Het saldo van de geleden schade zal gecompenseerd worden door onteigeningsvergoedingen.

Het afbakingsalternatief dat de Regering in aanmerking neemt, verkleint deze impact aanzienlijk in die zin dat het dan nog slechts om één exploitatie zou gaan. Om deze gevolgen nog verder in te dijen, zal de Westelijke omtrek van de bedrijfsruimte nog verder worden verkleind om zo de percelen onder kadaster 7de divisie, sectie D, nr. 11, 10b, 10c, 9f, 9c, 7a, 6b en 6a niet meer af te snijden.

Daarnaast kunnen de problemen door de verplichting tot de spreiding van de dierlijke mest opgelost worden met een spreidingscontract op de vele nabijgelegen landbouwgronden.

De vergoedingsaanvragen worden geregeld in het kader van de onteigeningsprocedures. Volgens artikel 16 van de Grondwet hebben de onteigenden recht op een billijke vergoeding die alle geleden verlies moet compenseren en ze in staat moet stellen om gronden te verwerven die de verloren gronden vervangen. Zo ook is het verlies aan bedrijfswinst gedurende de nodige tijd om nieuwe gronden te vinden, vergoed.

De Regering meent dat de herziening van het plan een invloed heeft op de landbouwfunctie die verantwoord wordt door het marginale karakter ten opzichte van de nuttige totale landbouwoppervlakte in het referentiegebied, ten overstaan van het aantal gecreëerde arbeidsplaatsen (de socio-economische impact van het ontwerp zou zich moeten vertalen in zowat 950 nieuwe arbeidsplaatsen op de site), en van de bijhorende economische ontwikkeling.

Het CCUE zal echter, onder meer met een fasering van de ingebruikname van de zone, de gepaste maatregelen bepalen om deze impact zoveel mogelijk te beperken. Als gunstige maatregel voor het natuurlijke en het menselijke leefmilieu moet het een nota bevatten met alle details over de middelen die ter beschikking kunnen gesteld worden van de landbouwers om de exploitatie die door het ontwerp in gevaar komt, in stand te houden.

— Betwisting van de relevantie van het ontwerp en van de arbeidsplaatsen die het kan creëren

Reclamanten betwisten dat het aantal arbeidsplaatsen dat in de zone gecreëerd kan worden, zo hoog ligt als aangekondigd. Ze vrezen ook dat vooral delokalisatie de reden voor nieuwe vestigingen zou zijn, wat weinig nieuwe arbeidsplaatsen zou meebrengen.

Het aantal banen in de nieuwe bedrijfsruimte zou 950 moeten bedragen. Dit cijfer beantwoordt aan de normen die de Intercommunale du Brabant Wallon momenteel hanteert met de verplichting, via een bestek, voor de kandidaat-kopers om minstens 20 personen per hectare te werk te stellen. Uit de statistieken van de IBW, die ongeveer 850 hectare bedrijfsruimte beheert waar meer dan 16.000 personen werken, blijkt dat het aantal nieuwe arbeidsplaatsen meestal om en bij de 60 ‰ ligt. Het is tevens zaak om rekening te houden met de onrechtstreekse jobs, voor 40 ‰ van het aantal rechtstreekse arbeidsplaatsen. Zelfs bij eventuele delokalisaties wordt gesteld dat de werkgever geleidelijk personeel uit de buurt inschakelt als vervanging of aanwerft.

De effectenstudie (p. 47), die zich baseerde op de statistieken van het RSZ, de FOREM, het NIS, op de studie van de SEGEFA en op de Atlas « Repères pour une dynamique territoriale », bevestigt deze gegevens.



— Invloed op de mobiliteit

De effectenstudie besluit in dat opzicht met de mening dat « geen enkel element dat de uitvoering van het gebied fundamenteel in vraag stelt, werd uitgelicht. Wel zal het bereikbaarheidsprofiel van de site, voornamelijk over de weg, de problemen van de verzadiging van de R24 nog benadrukken » (p. 191).

De situatie van de overbelasting van de ring van Nijvel bestond al voor huidig ontwerp en doet zich voornamelijk voor tijdens de piekuren. De invoering van een aantal gecombineerde oplossingen moet overwogen worden. Enerzijds is het project voor de verbinding tussen de RN25 en de R24 van die aard dat het de situatie kan verbeteren, net zoals de bouw van een GEN-station in Nijvel. Anderzijds bestudeert het MET momenteel de verbreding van de rotondes op de R24 om hun capaciteit op te trekken. En tot slot, om de impact van huidige herziening op deze situatie te beperken, zal het stedenbouwkundig en milieubestek de maatregelen moeten bepalen die voorhanden zijn om het openbaar vervoer te bevorderen.

In ieder geval noodzaakt de verzadiging van de bestaande bedrijfsruimtes, die belet om in te gaan op de vraag van de investeerders, de terbeschikkingstelling van oppervlakte op korte termijn. Het verschijnsel van de verzadiging op de R24, die enkel tot gevolg heeft dat het verkeer minder vlot gaat (en dat er dus moet gewacht worden om de rotonde op te gaan), is niet van die aard om deze economische doelstelling in vraag te stellen.

Bovendien dient de aanleg van een tweede toegang tot de ontwerpsite mogelijk gemaakt, tussen het ontwerpgebied en de RN586 op de zogenoemde lokatie « le Hututu », langs de bestaande spoorwegbrug en verder door de landbouwzone, om deze invloed op het verkeer in te dijken. Gezien er momenteel heel wat verkeer is op de RN586, is deze situatie niet van die aard om het leefkader van de woningen in de genoemde lokaties « le Hututu » en « aux Troix Tilleuls » te wijzigen. Het CCUE zal de concrete uitvoeringsmodaliteiten onderzoeken.

— Het PEDD (Milieuplan Duurzame Ontwikkeling), het CAWA en de Regionale

Beleidsverklaring

Bepaalde reclamanten zijn van mening dat overwogen ontwerp afwijkt van bepaalde richtlijnen in deze documenten. In werkelijkheid leggen deze algemene doelstellingen vast die niet noodzakelijkerwijze sporen met de beperkingen van een concreet ontwerp. Zo werd uiteengezet dat de vastgestelde behoeften de vestiging van een bedrijfsruimte in Nijvel verantwoordend en dat de gekozen lokatie het meest geschikt was.

— De uitvoering van de zone

De CRAT stipt aan dat de verschillende klachten die betrekking hebben op de uitvoering van de zone niet rechtstreeks onder het onderzoek vallen, maar moeten geregeld worden in het kader van de opstelling van het stedenbouwkundig en milieubestek. Daarnaast zal dit CCUE, gezien er geen gemeentelijk stedenbouwkundig reglement bestaat in Nijvel, alle vrijheid hebben om de maatregelen uit te vaardigen die relevant worden geacht.

— Invloed op de lucht

Volgens de effectenstudie (p. 162), is de opnemings van de bedrijfsruimte geen factor die de luchtkwaliteit aanzienlijk kan wijzigen. Deze vaststelling weegt des te meer door gezien de zone bestemd is voor gemengde economische activiteiten met uitsluiting van de grote en middelgrote industrieën.

— Geluidsimpact

Gezien de bedrijven die zich in de zone zullen vestigen, nog niet bekend zijn, heeft de effectenstudie het maximale geluidsniveau berekend dat mag gehaald worden in de verschillende delen van de ruimte opdat dit niveau, dat getemperd wordt door de afstand, in de woonzones onder de toelaatbare drempels zou blijven. Deze gegevens, die werden geactualiseerd op basis van alle woningen in de buurt van de site, zullen het mogelijk maken om de vestiging van bedrijven aan te sturen, in het kader van het stedenbouwkundig en milieubestek, dat ook de aanleg van de afzonderingsvoorzieningen of -ruimtes zal moeten bepalen.

De effectenstudie besluit met de mening dat de bedrijfsruimte, en het transportverkeer dat eruit zal voortvloeien, geen lawaai van betekenis zou moeten veroorzaken.

— Invloed op het water

Inzake het beheer van het afvalwater, voert de effectenstudie (p. 167) aan dat de afwatering kan gebeuren door aansluiting op de bestaande uitrusting, mits enkele kleine topografische aanpassingen. Deze uitrusting (net en zuiveringsstation) heeft een capaciteit die ruim volstaat om dit extra afvalwater te verwerken.

Het afvloeiingswater, dat wordt opgevangen in een gescheiden net, kan afgevoerd worden in de beek van de Thines zonder dat dit enig vervuilingrisico inhoudt voor het oppervlaktewater (effectenstudie, p. 169). De aanleg van een stormbekken zal moeten bestudeerd worden in het licht van de uitvoering van de zone, maar de effectenstudie bevestigt al de technische haalbaarheid van dergelijke modaliteit.

Inzake de invloed op het grondwater zal het vervuilingrisico beheerst moeten worden door gepaste maatregelen en bouwmethodes, die moeten uitgezet worden in het stedenbouwkundig en milieubestek en de af te leveren vergunningen. Dit risico is, op grond van deze elementen, gering (effectenstudie, p. 170).

— De invloed op het landschap en de aanleg van afzonderingsomtrekken

De in huidig besluit bedoelde zone kadert in een verspreid en weinig dicht woongebied (Les Maraches, Hoes van Vieille Cour, Sprimont, La Brassine, Vaillanpont, de wijken van « Hututu » en « Trois Tilleuls », ...). Voor al deze « vakken » ligt de situatie inzake de afstand tot de zone, het reliëf van het terrein of ook nog de oriëntatie van de gebouwen in kwestie anders. Er dient een nauwkeurige analyse van deze specifieke situaties te gebeuren, in het stedenbouwkundig en milieubestek, om deze invloed op het landschap maximaal te beperken.

De aanleg van de afzonderingsvoorzieningen of -marges dient vastgelegd in het stedenbouwkundig en milieubestek, dat aldus rekening kan houden met de typologie (omvang, bestemming, ...) van de te vestigen bedrijven, of ook de oriëntatie van de gebouwen, om zo de breedte en de inrichting te bepalen die het mogelijk zal maken om maximaal rekening te houden met de specifieke tere punten van elke betrokken constructie. Deze ruimtes zouden ook een ecologische vermazing mogelijk moeten maken.

Om deze reden, en teneinde een eenvormig en optimaal beheer van deze bufferruimtes mogelijk te maken, is het te verkiezen om ze als gemengde bedrijfsruimte te behouden eerder dan, rond de zone, een gordel van groenruimtes aan te leggen. In ieder geval legt het artikel 30 van het Waals Wetboek op dat dergelijke zones « een afzonderingsomtrek of -voorziening » dienen te hebben. Zo kan de operator de inrichting van deze ruimtes beheersen, zonodig met subsidies.

Daarnaast dient ook rekening gehouden met de zone groengebieden die de vallei van de Thines, de lokatie « Les Maraches » en de hoeve van Vieille-Cour al beschermt.

Uiteindelijk, gezien de huidige situatie en de maatregelen die kunnen genomen worden, lijkt de invloed op het landschap en op het vastgoed niet van die aard om het ontwerp in vraag te stellen.

— Opvolgcomité

Gezien het aantal personen dat bij de uitvoering van de zone betrokken is, beperkt is, is de oprichting van een opvolgcomité een maatregel die niet verhouding lijkt te staan en kan dit zo nodig vervangen worden door rechtstreekse en individuele contacten tussen de operator en de burgers.

— Het verloop van het openbaar onderzoek en de informatie aan de bevolking

Het openbaar onderzoek verliep strikt volgens de voorschriften van het Waals Wetboek. Bovendien stelde de regering het publiek een website ter beschikking die het ontwerp voorstelde. Al deze elementen samen verschaften juiste informatie aan de bevolking die zich op grote schaal kon uitdrukken.

Begeleidende maatregelen

Overwegende dat artikel 46, § 1, lid. 2, 3° van het CWATUP voorziet dat de opnemings van een nieuwe bedrijfsruimte gepaard gaat met de herbestemming van afgedankte bedrijfsruimtes, of de invoering van andere maatregelen om het milieu te beschermen, of een combinatie van deze twee begeleidende vormen;

Overwegende dat de begeleidende maatregelen, enerzijds moeten geënt zijn op de intrinsieke milieukwaliteit van de perimter die voor bebouwing bestemd is, en anderzijds, op de objectieve inbreng van deze begeleidende maatregelen;

Overwegende dat het herstel van afgedankte bedrijfsruimtes een groot deel blijft innemen van deze milieugerichte begeleidende maatregelen;

Overwegende dat de Regering, in het kader van de begeleidende maatregelen bij huidige gewestplanherziening, de herbestemming van een aantal afgedankte bedrijfsruimtes in aanmerking neemt;

Overwegende dat, in de beoordeling van de verhouding tussen de begeleidende maatregelen en de ontwerpen voor de opnemings van nieuwe bedrijfsruimtes, het redelijk is om rekening te houden met, enerzijds de verschillende impact van het herstel van de afgedankte bedrijfsruimtes naargelang van hun ligging en hun vervuiling, en anderzijds met de invloed op het milieu van de aanleg van een nieuwe bedrijfsruimte, die wisselt naargelang van de kenmerken en van de ligging; dat aldus blijkt dat, met naleving van het evenredigheidsbeginsel, een ingrijpende renovatie zwaarder moet wegen dan het herstel van een minder vervuilde site, dat de invloed van milieuvriendelijke maatregelen moet beoordeeld worden op basis van het effect dat er redelijkerwijze kan van verwacht worden en dat deze maatregelen van meer of minder belang moeten zijn naarmate de aanleg van het nieuwe gebied aanzienlijke of minder aanzienlijke gevolgen heeft voor zijn omgeving;

Overwegende dat in dit geval, bij gebrek aan de elementen die het mogelijk maken om objectief inzicht te bieden in de factoren die het mogelijk maken om dit gewicht en deze invloed volledig te beoordelen, de Regering het opportuun acht, zowel om zeker de voorschriften van het artikel 46, § 1, lid 2, 3° van het CWATUP na te leven als in het raam van haar bekommernis om zoveel als redelijk mogelijk is, de voorkeur te geven aan de herbestemming van afgedankte bedrijfsruimtes, om deze tekst strikt te interpreteren en een sleutel te hanteren die bij benadering overeenkomt met een m<sup>2</sup> herbestemming van een afgedankte bedrijfsruimte (SAED) voor een m<sup>2</sup> niet voor bewoning bestemde ruimte, die voortaan bestemd wordt voor economische activiteiten (evenwel met aftrek van de vroeger voor de economische activiteit bestemde oppervlaktes en die opnieuw geklasseerd zijn als niet voor bewoning bestemde gebieden);

Overwegende dat de begeleiding die voorzien is door artikel 46, § 1, lid 2, 3° van de CWATUP op regionaal niveau kan beoordeeld worden; dat daar huidig ontwerp kadert in een prioritair plan om het hele Gewest te voorzien van nieuwe ruimtes voor economische activiteiten, voornoemde sleutel dus globaal kan toegepast worden, waarbij de compensatie kan gebeuren tussen alle oppervlaktes die onttrokken zijn aan gebieden die niet voor bewoning bestemd zijn om voor de economische activiteit bestemd te worden (evenwel met aftrek van de vroeger voor de economische activiteit bestemde zones die opnieuw werden geklasseerd als gebieden die niet voor bebouwing bestemd zijn), enerzijds, en het geheel van de herbestemde SAED, anderzijds;

Overwegende echter dat, in een streven naar billijke geografische spreiding, het opportuun lijkt, gezien de nieuwe ruimtes die het prioritair plan bestemt voor de economische activiteit over het grondgebied van het hele Gewest gespreid zijn, om erover te waken dat de SAED ook evenwichtig gespreid zijn;

Overwegende dat, om deze doelstelling in te vullen, het Gewest ingedeeld werd in vijf evenwichtige en geografisch homogene gebieden; dat huidig ontwerp dus in een geheel van ontwerpen werd opgenomen (Hélécine – Geldenaken – Orp-Jauche, Tubeke, Bergen – Vieille-Haine, La Louvière – Plat Marais, Zinnik – s Gravenbrakel en Pont-à-Celles – Viesville – Luttre);

Overwegende dat, als begeleidende maatregel, de Regering beslist om rekening te houden met de herbestemming van volgende sites :

— AISEAU-PRESLES	Papierfabriek en « Clos de la Papinière »
— AISEAU-PRESLES	n°5 Oignies
— ANDERLUES	Stations en entrepots
— ANDERLUES	Looierij, place de la Gare
— BERNISSART	Hobby
— BERNISSART	Le Rivage
— EIGENBRAKEL	Firma Denolin
— 's GRAVENBRAKEL	Graan- en zaadhandel Tassignon
— CHARLEROI	Brouwerij Grenier
— CHARLEROI	Gieterij en kachelfabriek van Charleroi
— CHARLEROI	Drukkerij Parent
— CHARLEROI	Glasmakerij Lerminiaux
— CHATELET	n°9 du Gouffre
— COLFONTAINE	les Wagnaux
— ECAUSSINNES	Winkel Mika shoe
— ESTINNES	Graanhandel Coproleg
— FARCIENNES	Graansilo Pochet
— FONTAINE-L'EVEQUE	Zetel n°2 Calvaire
— FRASNES-LEZ-ANVAING	Bioscoop en feestzaal Le Palace

— FRASNES-LEZ-ANVAING	Station
— HAM-SUR-HEURE-NALINNES	Station van Ham-sur-Heure
— HONNELLES	Brouwerij en mouterij Raimbaix
— LE ROEULX	Cementbedrijf van Thieu
— LES BONS VILLERS	Café Baudet
— LES BONS VILLERS	Spar winkel
— MERBES-LE-CHATEAU	Station van La Buissière
— BERGEN	Station van Jemappes
— BERGEN	Café au Phare
— BERGEN	Nationale Schietbaan
— BERGEN	Station van Havré-Ville
— BERGEN	Fosfaatmijn
— BERGEN	Oliefabriek Grisard
— MONTIGNY-LE-TILLEUL	Le Foyer
— MORLANWELZ	Station van Carnières
— NIJVEL	Slachthuis
— ORP-JAUCHE	Melkerij Gervais-Danone
— QUAREGNON	Nopri, schoenmakerij en frituur
— QUAREGNON	Brouwerij Plumet
— QUAREGNON	Handelszaak "le Versailles"
— QUAREGNON	Elektriciteitscentrale
— QUAREGNON	Transfer NMVB-stelplaats
— QUIEVRAIN	Slachthuis
— REBECQ	Henegouwse Steenbakkerij
— ZINNIK	Looierij Van Cutsem
— ZINNIK	Looierij Spinette

die een minstens gelijkaardige oppervlakte beslaan;

Overwegende dat, inzake de milieubescherpende maatregelen, zoals de CWEDD beklemtoonde, het artikel 46, § 1, lid 2, 3° van het CWATUP niet mogelijk maakt om de beschermende maatregelen op te nemen die opgelegd zijn in toepassing van het CWATUP, of van een andere vigerende reglementering; dat de Regering er niettemin op staat om te benadrukken dat, in een streven om het milieu te beschermen, ze, gelijklopend met de uitvoering van het prioritaire plan waarin huidig besluit kadert, een nieuw artikel 31bis van het CWATUP heeft goedgekeurd, dat oplegt dat elke nieuwe bedrijfsruimte gepaard moet gaan met een CCUE dat instaat voor de compatibiliteit van het gebied met zijn omgeving;

Overwegende dat aldus meer dan ruim is voldaan aan de verplichting die dit artikel oplegt;

CCUE

Overwegende dat in uitvoering van artikel 31bis van het CWATUP, een CCUE zal opgemaakt worden voorafgaand aan de uitvoering van het gebied, volgens de richtlijnen van de ministeriële omzendbrief van 29 januari 2004, waarin in ieder geval op volgende elementen wordt ingegaan;

- de maatregelen voor een gepaste behandeling van het waterbeheer, in het bijzonder het afvalwater;
- de maatregelen om de vervuiling van de grondwaterlaag te verhinderen;
- de maatregelen in verband met de mobiliteit in en buiten de zone, van de goederen en personen, met inbegrip van de beveiliging van de ruimtes die bestemd zijn voor het verkeer van fietsers en voetgangers en voor de bevordering van het openbaar vervoer. In het bijzonder zal het de mogelijkheid onderzoeken van de aanleg van een secundaire toegang tot de site tussen de ontwerpzone en de RN586 op de zogenoemde lokatie « le Hututu », via de bestaande spoorwegbrug en verder door de landbouwzone;
- een plan voor de geleidelijke ingebruikname van de zone, sector per sector, zo goed mogelijk rekening houdend met de huidige bezetting van de site door de landbouw
- dit ingebruiknameplan zal de ligging van de bedrijven moeten bepalen, naar gelang van hun invloed op het geluid en het uitzicht;
- een nota die de middelen uiteenzet die ter beschikking kunnen gesteld worden van de landbouwers, van wie het voortbestaan van de exploitatie door het ontwerp bedreigd wordt;
- de maatregelen die de landschappelijke integratie en de aanleg van afzonderingsvoorzieningen of -marges bevorderen, rekening houdend met de typologie van de op te trekken constructies en met de kwetsbaarheid van de betrokken bestaande eigendommen;
- de maatregelen om de gronden en gebouwen toegankelijk te houden;
- de controle van de geotechnische capaciteit van de bodem en van de ondergrond;

Conclusie

Overwegende dat uit al deze ontwikkelingen blijkt dat huidig ontwerp het best geschikt is om, in naleving van de doelstellingen van artikel 1 van het Waalse Wetboek Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Patrimonium, te kunnen voldoen aan de behoeften aan ruimtes voor de economische activiteit, in het betrokken referentiegebied;

Na beraadslaging,

Op voorstel van de Minister van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Milieu,

Besluit :

**Artikel 1.** De Regering keurt definitief de herziening van het gewestplan Nijvel goed, met het oog op de opnemering van een gemengde bedrijfsruimte in Nijvel (Nijvel en Thisnes), als uitbreiding van de bedrijfsruimte van Nijvel-Zuid (blad 39/7S) :

**Art. 2.** Het volgend bijkomend voorschrift, onder \*R 1.1, is van toepassing in de gemengde bedrijfsruimte die bij huidig besluit in het gewestplan is opgenomen :

« Kleinhandel en dienstverlening aan de bevolking worden niet toegelaten in het gebied onder \*R 1.1, behalve als zij bij de in het gebied toegelaten activiteiten horen ».

**Art. 3.** De herziening wordt goedgekeurd overeenkomstig het plan in bijlage.

**Art. 4.** Het CCUE, opgesteld volgens artikel 31*bis* van het CWATUP, omvat in elk geval volgende elementen :

- de maatregelen voor een gepaste behandeling van het waterbeheer, in het bijzonder het afvalwater;
- de maatregelen om de vervuiling van de grondwaterlaag te verhinderen;
- de maatregelen in verband met de mobiliteit in en buiten de zone, van de goederen en personen, met inbegrip van de beveiliging van de ruimtes die bestemd zijn voor het verkeer van fietsers en voetgangers en voor de bevordering van het openbaar vervoer. In het bijzonder zal het de mogelijkheid onderzoeken van de aanleg van een secundaire toegang tot de site tussen de ontwerpzone en de RN586 op de zogenoemde lokatie « le Hututu », via de bestaande spoorwegbrug en verder door de landbouwzone;
- een plan voor de geleidelijke ingebruikname van de zone, sector per sector, zo goed mogelijk rekening houdend met de huidige bezetting van de site door de landbouw
- dit ingebruiknameplan zal de ligging van de bedrijven moeten bepalen, naar gelang van hun invloed op het geluid en het uitzicht;
- een nota die de middelen uiteenzet die ter beschikking kunnen gesteld worden van de landbouwers, van wie het voortbestaan van de exploitatie door het ontwerp bedreigd wordt;
- de maatregelen die de landschappelijke integratie en de aanleg van afzonderingsvoorzieningen of -marges bevorderen, rekening houdend met de typologie van de op te trekken constructies en met de kwetsbaarheid van de betrokken bestaande eigendommen;
- de maatregelen om de gronden en gebouwen toegankelijk te houden;
- de controle van de geotechnische capaciteit van de bodem en van de ondergrond;

**Art. 5.** De Minister van Ruimtelijke Ordening wordt belast met de uitvoering van voorliggend besluit.

Namen, op 22 april 2004.

De Minister- President,

J.-Cl. VAN CAUWENBERGHE

De Minister van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Milieu,

M. FORET

Het plan ligt ter inzage bij het Directoraat-generaal Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Patrimonium, rue des Brigades d'Irlande 1, te 5100 Jambes, en bij het betrokken gemeentebestuur.

Het advies van de CRAT wordt hieronder bekend gemaakt.

## MINISTÈRE DE LA REGION WALLONNE

[C - 2004/27108]

**22 AVRIL 2004. — Arrêté du Gouvernement wallon adoptant définitivement la révision du plan de secteur de Mons-Borinage en vue de l'inscription d'une zone d'activité économique mixte sur le territoire de la commune de Mons au lieu-dit "Vieille-Haine" (planches 45/3S et 45/7N), de la désaffectation partielle de la zone d'activité économique industrielle de "Ghlin-Baudour" (planches 45/2S, 45/3S, 45/6N et 45/7N) à Mons, Saint-Ghislain et à Quaregnon, de la désaffectation des zones d'activité économique mixte de "Gronde" à Saint-Ghislain (planche 45/2S) et "Le Culot" à Quaregnon (planche 45/6N), et de l'inscription de plusieurs zones agricoles, d'espaces verts, naturelles, forestières et forestières d'intérêt paysager**

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 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 9 novembre 1983 établissant le plan de secteur de Mons, notamment modifié par arrêté de l'Exécutif Wallon du 28 mars 1991 et par arrêtés du Gouvernement Wallon du 26 mai 1997;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 18 octobre 2002 décidant la révision du plan de secteur de Mons-Borinage 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 Mons au lieu-dit "Vieille-Haine" (planches 45/3S et 45/7N), de la désaffectation de plusieurs parties de la zone d'activité économique industrielle de "Ghlin-Baudour" (planches 45/2S, 45/3S, 45/6N et 45/7N) à Mons, Saint-Ghislain et à Quaregnon et de la désaffectation des zones d'activité économique mixte de "Gronde" à Saint-Ghislain (planche 45/2S) et "Le Culot" à Quaregnon (planche 45/6N);

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 18 septembre 2003 adoptant le projet de révision du plan de secteur de Mons-Borinage en vue de l'inscription d'une zone d'activité économique mixte sur le territoire de la commune de Mons au lieu-dit "Vieille-Haine" (planches 45/3S et 45/7N), de la désaffectation de plusieurs parties de la zone d'activité économique industrielle de "Ghlin-Baudour" (planches 45/2S, 45/3S, 45/6N et 45/7N) à Mons, Saint-Ghislain et à Quaregnon et de la désaffectation des zones d'activité économique mixte de "Gronde" à Saint-Ghislain (planche 45/2S) et "Le Culot" à Quaregnon (planche 45/6N);