

## MINISTERE DE LA REGION WALLONNE

[C – 2004/27135]

**22 AVRIL 2004. — Arrêté du Gouvernement wallon adoptant définitivement la révision du plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz en vue de l'inscription d'une zone d'activité économique mixte et d'une zone d'activité économique industrielle sur le territoire de la commune de Leuze-en-Hainaut (Chapelle à Oie et Leuze), en extension de la zone d'activité économique existante de Leuze-Europe, de l'inscription du tracé d'une voirie de contournement Est de la ville et d'une zone de services publics et d'équipements communautaires en extension de la zone de services publics et d'équipements communautaires existante (planches 37/8 S et 38/5 N et S)**

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, notamment les articles 22, 23, 30, 35, 37 et 41 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 24 juillet 1981 établissant le plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz, notamment modifié par les arrêtés de l'Exécutif régional wallon des 25 juillet 1991 et 6 septembre 1991 ainsi que les arrêtés de l'Exécutif régional wallon du 1<sup>er</sup> octobre 1992;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 18 octobre 2002 décidant la révision du plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz et adoptant l'avant-projet de modification de plan en vue de l'inscription d'une zone d'activité économique mixte et d'une zone d'activité économique industrielle sur le territoire de la commune de Leuze-en-Hainaut (Chapelle à Oie et Leuze), en extension de la zone d'activité économique de Leuze-Europe, et de l'inscription du tracé d'une voirie de contournement Est de la ville (planches 37/8 S et 38/5 N et S);

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 18 septembre 2003 adoptant le projet de révision du plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz en vue de l'inscription d'une zone d'activité économique mixte et d'une zone d'activité économique industrielle sur le territoire de la commune de Leuze-en-Hainaut (Chapelle à Oie et Leuze), en extension de la zone d'activité économique de Leuze-Europe, et de l'inscription du tracé d'une voirie de contournement Est de la ville (planches 37/8 S et 38/5 N et S);

Vu les réclamations et observations, émises lors de l'enquête publique qui s'est déroulée à Leuze-en-Hainaut entre le 14 octobre et le 27 novembre 2003, qui portent sur les thèmes suivants :

- les nuisances;
- les risques d'inondation;
- la création d'emploi;
- le phasage;
- la création d'un périmètre d'isolement;
- l'accessibilité routière;
- la réaffectation de sites désaffectés;
- l'alternative de localisation et de délimitation;
- l'agriculture;
- le patrimoine culturel;

Vu l'avis défavorable du conseil communal de Leuze du 15 décembre 2003;

Vu l'avis défavorable relatif à révision du plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz en vue de l'inscription d'une zone d'activité économique mixte et d'une zone d'activité économique industrielle sur le territoire de la commune de Leuze-en-Hainaut (Chapelle à Oie et Leuze), en extension de la zone d'activité économique de Leuze-Europe, et de l'inscription du tracé d'une voirie de contournement Est de la ville (planches 37/8 S et 38/5 N et S) émis par la CRAT le 5 mars 2004;

Vu l'avis favorable, assorti de recommandations, 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 évalue l'étude d'incidences comme étant de bonne qualité;

Considérant que la CRAT évalue l'étude d'incidences comme étant satisfaisante même si elle regrette certaines contradictions;

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

Adéquation du projet aux besoins

Considérant que l'objectif du Gouvernement est de répondre, à bref délai, aux besoins d'espace nécessaire à l'activité économique, estimés à l'horizon 2010;

Considérant que, sur la base d'un rapport établi par la DGEE et de l'analyse qu'il en a faite, le Gouvernement a, par son arrêté du 18 octobre 2002, considéré que le territoire de l'Intercommunale d'aménagement et de développement économique de Tournai, Ath et des communes avoisinantes (IDETA) devait être divisé en deux sous-espaces : l'Ouest (région de Tournai) et le centre-Est (régions de Leuze et Ath, et d'Enghien); qu'il a considéré que la région centre du territoire de l'IDETA, constituant le territoire de référence pour le présent arrêté, présentait, globalement, des besoins à dix ans en terrains destinés à l'activité économique estimés à quelque 89 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 98 hectares à inscrire en zone d'activité économique;

Considérant que l'étude d'incidences ne remet pas en cause cette analyse : tant la pertinence de la délimitation du territoire de référence que l'existence et l'ampleur des besoins socio-économiques de ce territoire, dans l'horizon de temps défini par le Gouvernement, sont confirmés;

Considérant que la CRAT et le CWEDD ne remettent pas, non plus, en cause l'évaluation des besoins opérée dans l'étude d'incidences pour le territoire de référence;

Validation du projet

Considérant que l'arrêté du 18 octobre 2002 est fondé sur la considération qu'à proximité des zones d'activité économique existantes à l'est comme à l'ouest de Leuze, il n'existe aucun terrain susceptible d'accueillir le projet et qui ne soit pas inscrit dans le lit majeur de la Dendre, zone devant demeurer non aedificandi afin de protéger le centre ville d'éventuelles inondations;

Considérant que l'étude d'incidences estime fondée l'option de l'avant-projet de plan modificatif en ce qu'il vise l'affectation en zone d'activité économique des terrains, situés sur le territoire de la commune de Leuze-en-Hainaut (Chapelle à Oie et Leuze-en-Hainaut), d'une superficie de 65 hectares - 34 hectares en zone d'activité économique mixte et 31 hectares en zone d'activité économique industrielle -, actuellement inscrits en zone agricole au plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz en vue d'accueillir, notamment, des PME de production dans le secteur agro-alimentaire et de services;

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

Considérant que la CRAT est favorable à l'inscription de ces zones d'activité économique dans le territoire de référence;

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 plan de secteur;

Considérant qu'aucune alternative de localisation n'a pu être dégagée;

Considérant que la commune de Leuze dans son avis du 15 décembre 2003, suggère d'inclure dans la procédure de révision du plan de secteur d'activité économique de terrains situés au Nord de la N7, qui n'ont pas fait l'objet de l'analyse de l'étude d'incidences et donc n'ont pas été soumis à enquête publique;

Considérant dès lors que ces terrains ne peuvent être inclus dans la présente révision de plan de secteur;

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 modifiée de façon à, sans en modifier sensiblement la superficie, lui donner une configuration plus adéquate, dont résulterait une meilleure utilisation parcimonieuse du sol et un meilleur recentrage de l'urbanisation; que cette alternative permettrait une extension du cimetière communal;

Considérant que la CRAT estime que les demandes des réclamants, favorables à la modification de la délimitation proposée par le conseil communal, doivent être rencontrées; qu'il est donc préférable que l'extension de la zone d'activité épouse le contournement Est afin de permettre la réalisation de l'accès à la zone où le MET l'a prévu; que la voirie interne devrait débiter au même endroit afin d'obliger les entreprises à utiliser le contournement Est et à y accéder par le futur rond-point prévu par le MET;

Considérant que le Gouvernement se rallie à cet avis;

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 TEC 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 :

— Nuisances environnementales, sonores et olfactives

La CRAT estime que l'ensemble des préoccupations relatives aux nuisances environnementales soulevées par les réclamants pourront être suffisamment rencontrées lors de l'élaboration du CCUE.

Il s'agit notamment des risques d'inondation et de la protection des nappes aquifères, du contrôle et de la gestion de la qualité des eaux, des nuisances sonores dues au charroi et à l'activité économique, de la qualité de l'air et des nuisances olfactives liées à l'activité économique.

— Phasage et périmètre d'isolement

La CRAT se rallie à la proposition de l'étude d'incidences et d'un réclamant de prévoir la mise en œuvre de la zone par phase, notamment afin d'éviter tout mitage et la création de parcelles agricoles en friche.

Le CCUE devra prendre en compte cette mise en œuvre phasée à la lumière des problématiques liées aux exploitations agricoles, aux accès, à l'égouttage et aux périmètres d'isolement.

— Accessibilité

Dans le projet, le Gouvernement a estimé que l'excellente accessibilité routière du site : l'accès à l'ensemble de la zone se fera depuis le contournement en voie d'exécution tant à partir du rond point nord (avenue de l'Europe-N7) que du rond-point sud, au croisement avec l'avenue de la Wallonie (N526);

Toutefois, la CRAT se rallie à l'avis du conseil communal de Leuze et à celui de l'étude d'incidences de modifier le périmètre de la zone afin de permettre l'accessibilité de celle-ci par l'accès prévu par le MET, ce qui confère un rôle secondaire à l'accès Ouest à la zone d'activité.

Le Gouvernement se rallie à cette proposition.

— Impacts sur la fonction agricole

Dans l'avant-projet, le Gouvernement a estimé que la révision du plan avait un impact sur la fonction agricole, qui se justifiait 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 880 postes de travail sur le site) et du développement économique induit par sa localisation et les atouts ci-avant énumérés.

La modification du périmètre de la zone suggérée par la commune et adoptée par le Gouvernement atténue de manière sensible l'impact sur la fonction agricole, notamment sur les terrains proches des sièges des exploitations agricoles affectées par le projet.

La CRAT signale qu'un remembrement est en cours sur le site, ce que l'étude d'incidences n'analyse pas dans son rapport final.

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

Si l'on peut bien sûr regretter que le présent projet contredise partiellement les objectifs qui étaient poursuivis par l'opération de remembrement, il faut bien noter, en l'occurrence, que, d'une part, ni la phase d'échange des exploitations ni la phase d'échange des propriétés n'ont encore débutés et, que, d'autre part, les fins prioritaires poursuivies par le présent arrêté doivent prévaloir sur les inconvénients qui résulteront de l'expropriation d'une partie des terres remembrées.

De manière générale, 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.

En l'occurrence, le Gouvernement impose, dès lors, que le CCUE examine la façon la plus adéquate de mettre en œuvre progressivement la zone afin de maintenir les exploitations agricoles en activité dans les meilleures conditions possibles. 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.

— Atteinte à la nature, au patrimoine et au paysage

Dans le projet, le Gouvernement estime que le projet ne porte atteinte :

- ni à un site de grand intérêt biologique,
- ni à un périmètre d'intérêt paysager,
- ni à une zone de prévention de captage,

L'article 30 du Code wallon impose la réalisation de périmètres ou dispositifs d'isolement; pour préserver suffisamment le voisinage, bâti ou non, de l'impact, notamment visuel, de la zone en projet.

Le CCUE qui sera établi en exécution de l'article 31bis du CWATUP proposera des solutions adéquates pour renforcer encore l'isolement des zones bâties ou non, de l'impact, notamment visuel, de la zone en projet. Comme le suggère la CRAT, les recommandations, à cet égard, de l'étude d'incidences seront analysées et affinées.

Mesures d'accompagnement

Considérant que l'article 46, § 1, al. 2, 3<sup>o</sup> 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 (Mouscron, Tournai - Blandain - Marquain, Ath - Ghislenghien, Tournai - Vaulx, Pecq - Hérisines et Pecq - Estaimpuis - Mouscron);

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

— ANTOING	Brasserie Soufflet
— ANTOING	Château de la Kennelée
— ANTOING	Brasserie Farvacque
— ATH	Sucrerie, candiserie et stockages
— ATH	Tuilerie, rue de Foucaumont
— ATH	Sucrerie
— ATH	Sucrerie
— ATH	Sucrerie
— ATH	Silos de la Dendre
— CHIEVRES	Entreprises Europe
— COMINES-WARNETON	Brasserie
— ESTAIMPUIS	Tannerie Pouillet
— LESSINES	Flaconnage Amphabel Schott
— LESSINES	Carrières du Syndicat
— LEUZE-EN-HAINAUT	Etablissements Motte
— LEUZE-EN-HAINAUT	Cinéma "MAX"
— LEUZE-EN-HAINAUT	Usine Trenteseaux
— LEUZE-EN-HAINAUT	Etablissements Marcel Dubois
— MOUSCRON	Usine textile Sowatex
— PERUWELZ	Usines Delhayé
— PERUWELZ	La Hersautoise
— TOURNAI	Imprimerie Casterman
— TOURNAI	Brasserie St-Yves
— TOURNAI	Bonneterie et teinturerie Jamart-Wattiez
— TOURNAI	Sucrerie de Barry
— TOURNAI	Bonneterie Commenne
— TOURNAI	Briqueterie Lemaire
— SAINT-GHISLAIN	Carcoke
— MONS	Héribus
— LA LOUVIERE	Fabrique d'engrais Safea
— MONS	Craie phosphatée

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 31bis 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 31bis 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;

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

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

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

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

- les mesures prises pour permettre un traitement adéquat de la gestion des eaux, en particulier ce qui concerne les eaux usées, risques d'inondation, protection des nappes aquifères, du contrôle et de la gestion de la qualité des eaux,
- les mesures d'isolement de la zone afin de limiter les nuisances sonores dues au charroi et à l'activité économique, les nuisances olfactives liées à l'activité économique et de protéger la qualité de l'air, notamment au nord, par rapport à la RN 7;
- un plan d'occupation progressive de la zone, secteur par secteur, à la lumière des problématiques liées aux exploitations agricoles, aux accès, à l'égouttage et aux périmètres d'isolement;
- 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 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;
- les mesures prises afin de tenir compte du remembrement en cours;

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 Tournai-Leuze-Péruwelz, qui comprend l'inscription, sur le territoire de la commune de Leuze-en-Hainaut, en extension de la zone d'activité économique de Leuze-Europe (planches 37/8 S et 38/5 N et S) :

- d'une zone d'activité économique mixte;
- d'une zone d'activité économique industrielle;
- d'une voirie de contournement reliant la N7 à la N526 et à la N60;
- d'une zone de services publics et d'équipements communautaires en extension de la zone de services publics et d'équipements communautaires existante.

**Art. 2.** La prescription supplémentaire suivante, repérée \*R1.1, est d'application dans la zone d'activité économique mixte inscrite au plan par le présent arrêté :

« Les commerces de détail et les services à la population ne sont pas autorisés à s'implanter dans la zone repérée \*R1.1, 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, en particulier ce qui concerne les eaux usées, risques d'inondation, protection des nappes aquifères, du contrôle et de la gestion de la qualité des eaux,
- les mesures d'isolement de la zone afin de limiter les nuisances sonores dues au charroi et à l'activité économique, les nuisances olfactives liées à l'activité économique et de protéger la qualité de l'air, notamment au nord, par rapport à la RN 7;
- un plan d'occupation progressive de la zone, secteur par secteur, à la lumière des problématiques liées aux exploitations agricoles, aux accès, à l'égouttage et aux périmètres d'isolement;
- 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 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;
- les mesures prises afin de tenir compte du remembrement en cours.

**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 Tournai-Leuze-Péruwelz en vue de l'inscription d'une zone d'activité économique mixte et d'une zone activité économique industrielle sur le territoire de la commune de Leuze-en-Hainaut (Chapelle à Oie et Leuze), en extension de la zone activité économique de Leuze-Europe, de l'inscription du tracé d'une voirie de contournement est de la ville et d'une zone de services publics et d'équipements communautaires en extension de la zone de services publics et d'équipements communautaires existante (planches 37/8s et 38/5n et 38/5s)**

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

Vu le Schéma de développement de l'espace régional (S.D.E.R.) adopté par le Gouvernement, le 27 mai 1999;

Vu l'Arrêté royal du 24 juillet 1981 établissant le plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz, notamment modifié par les Arrêtés de l'Exécutif régional wallon des 25 juillet 1991 et 6 septembre 1991 ainsi que l'Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 1<sup>er</sup> octobre 1992;

Vu l'Arrêté du Gouvernement wallon du 18 septembre 2003 adoptant la révision des planches 37/8S et 38/5N et 38/5S du plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz en vue de l'inscription d'une zone d'activité économique sur le territoire de la commune de Leuze-en-Hainaut (Chapelle à Oie et Leuze), en extension de la zone d'activité économique de Leuze-Europe, de l'inscription du tracé d'une voirie de contournement Est de la ville et d'une zone de services publics et d'équipements communautaires en extension de la zone de services publics et d'équipements communautaires existante;

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

1. M.R.W.-Division de la Gestion de l'Espace Rural  
Direction de l'Espace Rural – M. G. BOLLEN  
Allée du Stade, 1 – 5100 JAMBES
2. Ecolo – M. M. L'HOOST  
Chemin du Vieux Pont, 37 – 7900 LEUZE-EN-HAINAUT
3. IDETA – M. Guy DEMEULEMEESTER (et un autre signataire)  
Rue Saint Jacques, 11 – 7500 TOURNAI
4. Jacky BOITE (et 32 autres signataires)  
Avenue de Loudun, 174 – 7900 LEUZE-EN-HAINAUT
5. Jeanno LOUESSE et Claudine DUTILLOY  
Pas du Mont d'Or, 13 – 7900 LEUZE-EN-HAINAUT
6. Roger DEJONGHE et Josette HAUTIVE  
Pas du Mont d'Or, 45 - 7900 LEUZE-EN-HAINAUT
7. M. et Mme CHEVALIER- 24, Chemin du Berger - 7900 LEUZE-EN-HAINAUT  
M. et Mme OPSOMER- 18, Chemin du Berger - 7900 LEUZE-EN-HAINAUT  
M. et Mme Richard – 6, Chemin du Berger - 7900 LEUZE-EN-HAINAUT
8. Ch. DEFFERNEZ  
Pas du Mont d'Or, 46 - 7900 LEUZE-EN-HAINAUT
9. Xavier BONNET et Isabelle DE KETELE  
Chemin de Beloeil, 43 - 7900 LEUZE-EN-HAINAUT
10. Anne BOITQUIN et Bruno DRUART  
Avenue des Héros Leuzois, 83 - 7900 LEUZE-EN-HAINAUT
11. Yasmine DUVAL  
Chemin de Beloeil, 22 - 7900 LEUZE-EN-HAINAUT
12. Yvette LEMAITRE  
Chemin de Beloeil, 41 - 7900 LEUZE-EN-HAINAUT
13. Guy LESTARQUIT  
Chemin de Beloeil, 41 - 7900 LEUZE-EN-HAINAUT
14. Yvette DEPREZ  
Avenue des Héros Leuzois, 55 - 7900 LEUZE-EN-HAINAUT
15. Danielle et Etienne MARIAGE  
Rue de Condé, 57 - 7900 LEUZE-EN-HAINAUT
16. Régis COLOMBIER  
Rue du Village – 7903 CHAPELLE-A-OIE

17. Christiane et Philippe VERHEYE  
Rue de l'Eglise, 15 – 7904 PIPAIX
18. J. FRANCOIS  
Rue du Village, 18 – 7903 CHAPELLE-A-OIE
19. Ed. THERVILLE-TONDREAU  
Avenue des Héros Leuzois - 7900 LEUZE-EN-HAINAUT
20. Véronique CULOT  
Rue Briqueteau, 9 – 7903 CHAPELLE-A-OIE
21. G. ADAM  
Chemin de Beloeil, 42 - 7900 LEUZE-EN-HAINAUT
22. Jeanine BECQUEREAU  
Chemin de Beloeil, 51 - 7900 LEUZE-EN-HAINAUT
23. Romain DURANT  
Avenue des Héros Leuzois, 51 - 7900 LEUZE-EN-HAINAUT
24. Jean-Marie HANNART  
Avenue des Héros Leuzois, 68 - 7900 LEUZE-EN-HAINAUT
25. M.E.T.-Direction générale des Autoroute et Routes  
Division du Réseau Ouest-Direction des Routes de Mons – M. R. DEBROUX (2 lettres)  
Rue du Jonquois, 118 – 7000 MONS

Vu l'avis défavorable assorti de contre-propositions du Conseil communal de la commune de Leuze-en-Hainaut du 15 décembre 2003;

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

Vu les situations juridiques et existantes du secteur;

La Commission Régionale d'Aménagement du Territoire émet en date du 5 mars 2004 un avis défavorable à la modification des planches 37/8S, 38/5N et 38/5S du plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz en vue de l'inscription de :

- 1° deux zones d'activité économique mixtes;
  - 2° une zone industrielle;
  - 3° une zone de services publics et d'équipements communautaires;
- telles qu'adoptées par l'Arrêté du Gouvernement wallon du 18 septembre 2003.

La CRAT rend par contre un avis favorable à l'inscription du tracé de contournement est de la ville selon le projet de l'Arrêté du Gouvernement du 18 septembre 2003;

La CRAT se prononce pour l'inscription de :

1° une zone d'activité économique mixte en bordure du projet de tracé du contournement est dans le prolongement de la zone d'activité économique industrielle existante sur une profondeur de 100 m au-delà du chemin de Beloeil à sa jonction avec le chemin du Vieux Pont;

2° deux zones d'activité économique industrielles; la première est dans le prolongement sud de la zone d'activité économique industrielle existante et la seconde dans le prolongement ouest de celle-ci;

3° une zone d'activité économique industrielle dans la zone d'espaces verts résiduelle comprise entre la ligne de chemin de fer Tournai-Bruxelles à l'ouest et au nord, la route N 7 au sud et le chemin du Vieux Pont;

4° une zone d'activité économique industrielle en conversion d'une zone de services publics et d'équipements communautaires et d'une zone agricole délimitée à l'ouest par la zone d'activité économique industrielle, au nord la ligne de chemin de fer Tournai-Bruxelles, à l'est le sentier de Warmes et au sud la route N 7;

et à la suppression du projet de tracé de contournement ouest dans son entièreté, c'est-à-dire y compris le tronçon situé entre les chaussées de Tournai et de Renaix (planche 37/8N) (voir plan annexé à la délibération du Conseil communal de Leuze-en-Hainaut).

La CRAT assortit son avis des considérations suivantes :

#### I. Considérations générales

##### 1. La planification

La CRAT se rallie au projet alternatif adopté à l'unanimité par le Conseil communal de la ville de Leuze-en-Hainaut. L'alternative adoptée par la commune présente l'avantage d'être plus compacte que l'avant projet du Gouvernement wallon soumis à étude d'incidences tout en répondant à la fois aux besoins d'extension des entreprises existantes et aux demandes de la population qui s'est exprimée dans l'enquête publique contre l'implantation d'une zone d'activité économique mixte jouxtant le quartier Saint Martin.

1° La zone d'activité économique mixte :

- Cette zone d'activité économique mixte, jouxtant le quartier Saint Martin, est considérée par les autorités communales comme difficilement égouttable compte tenu de la topographie des lieux et de la composition du sol.
- L'alternative sauvegarde également des pâtures et des terrains agricoles indispensables à la viabilité des trois exploitations agricoles sises rue du Berger, dans le quartier Saint Martin.
- Le projet adopté par le Gouvernement wallon, le 18 septembre 2003, comporte une zone agricole résiduelle comprise entre le chemin de Beloeil (C2) et le projet de tracé de contournement est. Or, c'est dans cette enclave que s'implante l'aqueduc mis en place par le MET pour drainer les eaux de drainage et de ruissellement de la zone d'activité économique mixte projetée; ces terrains perdent donc tout intérêt pour les agriculteurs. De plus, l'accès à la zone d'activité économique prévu par le MET depuis le projet de contournement est, se situe dans cette même enclave entre le chemin de Beloeil (C 2) et l'ancien sentier de Beloeil (S 21).
- Le projet du Gouvernement wallon prend comme limite est de la zone d'activité économique mixte le chemin C 3 dont la suppression est décidée par le MET et par les services du Remembrement.

La CRAT se rallie par contre à la proposition du Gouvernement d'assortir la zone d'activité économique mixte de la prescription supplémentaire \* R.1.1 :

« Les commerces de détail et les 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 ».

2° La zone d'activité économique industrielle.

a) La zone d'activité économique sise au sud de la route N 7 :

La CRAT retient la proposition d'inscription d'une zone d'activité économique industrielle à l'ouest de la zone d'activité industrielle sise au sud de la route N 7 visant à garantir le développement d'entreprises existantes (la SPRL Delfosse et la société Fockedeij (S.A. Truck Wash and Go)) ainsi que celle d'une extension sud de la zone d'activité économique existante de manière à préserver le développement futur de cette zone.

b) La zone d'activité économique industrielle sise au nord de la route N 7 :

La CRAT justifie la proposition d'inscription d'une zone d'activité économique industrielle limitée au sud par la route N 7, à l'ouest et au nord par la ligne de chemin de fer Tournai-Bruxelles et à l'est par le chemin du Vieux Pont par le fait qu'il s'agit d'une zone résiduelle en friche dont la majorité des parcelles est propriété de la société Van den Broeke (Lutosa) qui, ayant introduit une demande de permis d'urbanisme, n'a pu bénéficier de l'application de l'article 111 du CWATUP à cause de la présence du chemin du Vieux Pont qui sépare ces parcelles du site principal de l'entreprise.

L'inscription de l'extension est de cette zone d'activité économique industrielle s'explique, d'une part, par une adaptation de la planologie à la situation existante à savoir inscrire en zone d'activité économique industrielle la station d'épuration des eaux usées de la société Van den Broeke et d'autre part, donner une limite réelle à cette zone à savoir le sentier de Warmes en incluant des terrains en jachère et une habitation vide situés en zone agricole et en zone de services publics et d'équipements communautaires ainsi qu'une station-service située en zone d'habitat.

3° La zone de services publics et d'équipements communautaires.

a) au nord de la route N 7

L'inscription d'une zone de services publics et d'équipements communautaires est prévue pour reprendre la station d'épuration des eaux usées de la ville de Leuze implantée en zone d'activité économique industrielle.

b) au sud de la route N 7

La CRAT ne retient pas l'inscription d'une zone de services publics et d'équipements communautaires prévue pour l'extension du cimetière dans la mesure où celle-ci n'est pas sollicitée par la délibération du Conseil communal.

2. Les besoins

La CRAT prend acte que la commune de Leuze-en-Hainaut fait partie de la zone « Centre » du territoire de référence définie dans les études préparatoires. Le territoire de référence a été validé par l'étude d'incidences. Il réunit à la fois les zones « Centre » et « Est » de l'IDETA;

L'étude d'incidences valide également les besoins estimés précédemment soit quelque 103 ha nets pour la zone « Centre » (devenus par erreur 102 ha pour les zones Centre et Est dans l'arrêté du Gouvernement wallon du 18 septembre 2003). Elle constate en outre la saturation des deux parcs industriels existants.

3. La localisation

La CRAT constate que de nombreux réclamants critiquent le projet retenu par le Gouvernement wallon qui correspond à l'alternative suggérée par l'étude d'incidences.

Ils justifient leur rejet du projet pour sa proximité de la zone d'habitat du quartier Saint Martin et de l'avenue des Héros Leuzois par les risques de nuisances et d'inondations, ainsi que par les nuisances liées au charroi lourd qui emprunterait des voiries inadaptées notamment celles de la Cité du Pas du Mont d'Or.

D'autres réclamants souhaitent revenir à l'avant-projet et d'autres encore se prononcent en faveur de l'alternative proposée par le Collège échevinal. Ce projet qui se situe à mi-chemin entre l'avant-projet et le projet fait selon certains l'unanimité des riverains, des agriculteurs et des instances communales.

Les arguments avancés en faveur du projet communal sont les suivants :

- Le projet mis à l'enquête englobe tous les terrains situés entre la zone d'activité économique actuelle, l'arrière des habitations de l'Avenue des Héros Leuzois et la zone d'habitat inscrite au Quartier Saint Martin. Ces terrains garantissent le cadre de vie et la qualité de vie des habitants du quartier et sont de plus nécessaires à la survie de trois exploitations agricoles situées Chemin du Berger;
- La topographie de ces terrains est mouvementée et impliquera de très importantes modifications du relief du sol. Leur égouttage sera également difficile;
- Le chemin de Beloeil serait utilisé par les travailleurs des zones d'activité. Or celui-ci est inadapté à une circulation importante. Cela entraînerait des problèmes de mobilité qui iraient à l'encontre de l'attente des riverains;
- Le projet mis à l'enquête ne tient pas compte de l'accès prévu par le MET au départ du contournement est en cours de réalisation; il ne tient pas non plus compte des chemins supprimés en raison du contournement. Un arrêté ministériel du 26 juillet 2001 désaffecte un tronçon du chemin C 3 en application de l'article 18 de la loi du 12 juillet 1976 sur le remembrement des biens ruraux.

Cette méconnaissance laisse des terrains agricoles enclavés du fait de la suppression de chemins et de plus, à l'endroit où doit se réaliser l'accès à la zone d'activité depuis le contournement est;

Il est donc préférable que l'extension de la zone d'activité épouse le contournement est afin de permettre la réalisation de l'accès à la nouvelle zone là où le MET l'a prévu. La voirie interne devrait également débiter là, de manière à obliger les nouvelles entreprises à utiliser le contournement est et à y accéder par le futur rond-point prévu par le MET; cette solution ne causerait ni problème de mobilité, ni troubles pour les habitants.

La nouvelle délimitation retenue par la CRAT rencontre donc tous ces arguments.

Toutefois, la CRAT prend acte qu'un réclamant subsistant déjà les nuisances des zones d'activité existantes se prononce pour l'implantation en dehors du contournement est estimant qu'ainsi, on éloigne toutes les nuisances des zones habitées. Il suggère de réserver l'intérieur du contournement à une zone de protection et d'extension de l'habitat à long terme.

La CRAT est, quant à elle, d'avis que le contournement est doit au contraire constituer la limite au-delà de laquelle toute urbanisation est proscrite et cela pour rencontrer les objectifs de l'article 1<sup>er</sup> du CWATUP.



Cette proposition irait également à l'encontre du principe de recentrage de l'urbanisation tel que préconisé par le SDER.

#### 4. L'emploi

La CRAT prend acte que les réclamants estiment utile de se donner les moyens de créer 880 emplois même si cela paraît utopique dans la conjoncture actuelle et en période de phasing-out de l'objectif 1. Ils considèrent également qu'il faut tenir compte de l'opportunité offerte par la Région wallonne.

Un autre fait la balance entre les avantages et les inconvénients d'un tel projet et estime qu'il faut des compensations notamment en terme de diminution du chômage et des dépendants directs du C.P.A.S.;

Un autre doute du succès de la future zone d'activité eu égard aux quelques expériences négatives et souhaiterait connaître le nombre de « vrais Leuzois travaillant dans les quelques usines dites performantes »;

#### 5. L'agriculture

— Un réclamant se demande si l'on ne gaspille pas outrageusement de bonnes terres agricoles au nom d'une hypothétique croissance industrielle.

— Les trois agriculteurs de la rue du Berger déclarent leur opposition au projet du Gouvernement wallon qui met en péril la rentabilité et la durabilité de leurs exploitations agricoles dans la mesure où il inscrit en zone d'activité économique des terrains contigus ou proches des sièges d'exploitation. Ils relèvent également que le projet enclave des terrains entre le contournement et la limite sud-est de l'extension du projet. Leur préférence va au projet alternatif déposé par le Collège des Bourgmestre et Echevins qui a l'avantage de préserver les terrains proches des sièges d'exploitation.

— Un réclamant estime indispensable de prévoir le phasage de la mise en œuvre de manière à éviter tout mitage et à permettre aux agriculteurs locaux d'utiliser les terrains le plus longtemps possible.

La CRAT prend acte de ces considérations mais se déclare interpellée par le fait qu'il existe un remembrement en cours que l'étude d'incidences cite dans la situation de droit mais ignore totalement dans la phase D du Rapport final. Celle-ci se borne à signaler les pertes subies par les différents agriculteurs et déclare que ce sont les exploitations riveraines de la rue du Berger qui sont les plus touchées (page 99 du Rapport final).

#### 6. L'accessibilité

##### 1° L'accessibilité routière

Un réclamant se déclare opposé à la coupure du chemin reliant le chemin de Beloeil au Hameau Reveau par le contournement signalant que cette jonction est fréquemment utilisée.

Des réclamants se prononcent pour la réalisation d'un rond-point à hauteur du chemin de Reveau considérant que l'accès à la zone d'activité existante se révélera vite insuffisant.

Ils justifient cette demande par l'accroissement du charroi lourd dans la rue du Village à Chapelle-à-Oie. Ce charroi est lié au développement de deux entreprises familiales. Ce rond-point permettrait à ce charroi de trouver une liaison directe à un réseau proportionné à son gabarit.

La CRAT prend acte de ces propositions mais constate que le plan transmis, dans le cadre de l'enquête publique, par la Direction générale des Autoroutes et des Routes ne prévoit pas une telle infrastructure. Par contre, un pont est prévu au niveau du croisement du chemin du Berger et du contournement.

La CRAT relève que plusieurs réclamants se déclarent opposés au passage d'un charroi de camions sur les voiries et chemins situés dans la zone agricole. L'un d'eux demande d'interdire l'accès du chemin de Beloeil aux camions.

Elle estime que ces remarques ressortissent à des mesures de police.

L'augmentation de la circulation résultant de l'extension de la zone d'activité risque, pour un réclamant de causer de grosses difficultés au carrefour du boulevard du Prince Régent et de l'Avenue des Héros Leuzois. Pour pallier cette difficulté, il y propose la réalisation d'un demi rond-point ainsi que la construction d'une entrée et sortie style bretelle d'autoroute le long du boulevard du Prince Régent.

Ce même réclamant estime qu'il serait nécessaire d'envisager la mobilité dans l'ensemble de la commune.

La CRAT prend acte de cette proposition mais constate que le plan joint au courrier de la Direction Générale des Autoroutes et des Routes envisage la création d'un vaste rond-point au carrefour du contournement et de l'Avenue de l'Europe (RN 2). A ce rond-point est prévu un accès direct à la zone d'activité économique, ce qui devrait avoir des répercussions positives sur le trafic lourd empruntant l'avenue des Héros Leuzois. L'accès à la zone d'activité par la route industrielle ouest devrait devenir un accès secondaire.

En conclusion, afin de répondre aux souhaits exprimés dans l'enquête publique en matière de circulation routière, la CRAT estime que la réalisation du contournement est constituée une priorité absolue pour la nécessité de l'extension de la zone d'activité économique.

##### 2° L'accessibilité en transports en commun

La CRAT prend acte que des réclamants suggèrent qu'à l'avenir les TEC organisent, au départ de la gare, une desserte des différents sites de zone d'activité économique

#### 7. La mise en oeuvre

De nombreuses remarques ont trait à la mise en œuvre de la zone d'activité économique d'autant que dans le projet mis à l'enquête publique, une zone d'activité économique mixte jouxte le quartier Saint-Martin et se situe à l'arrière des habitations de l'avenue des Héros Leuzois.

L'alternative retenue par la CRAT présente l'avantage de laisser une zone agricole tampon entre l'extension de la zone d'activité industrielle rendue nécessaire pour répondre aux besoins de développement d'entreprises existantes et les zones habitées.

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

##### 1° Les nuisances

Plusieurs réclamants craignent les désagréments des pollutions sonores, olfactives, atmosphériques ou autres liées aux nouvelles entreprises qui s'implanteront dans les zones d'activité économique.

Certains déclarent déjà subir les odeurs de frites liées aux activités de la société Van den Broeke-Lutosa.

La CRAT constate que l'étude d'incidences a développé le cas particulier des émissions d'odeurs qui, après le bruit sont à l'origine de nombreuses plaintes. Celle-ci relève la subjectivité liée à ce type de pollution qui complique toute tentative de législation en la matière. Ces émissions ne provoquent généralement pas de symptômes pathologiques évidents lorsque les substances incriminées sont présentes en faibles concentrations.

L'étude signale également qu'aucune réglementation n'existe à ce sujet en Belgique hormis pour certains produits dont l'incidence sur la santé est connue. Par ailleurs, les futures activités étant inconnues, il n'est pas possible d'évaluer les conséquences possibles en ce qui concerne les odeurs. Toutefois, les zones densément habitées ne se situent pas dans la direction des vents dominants.

Quant aux nuisances sonores, elles proviennent à la fois des activités de production et du charroi. La problématique du charroi a déjà été évoquée précédemment. Quant à celles liées aux activités proprement dites, la CRAT estime qu'il appartient aux autorités qui délivrent les permis de faire respecter la législation en vigueur.

La CRAT prend également acte qu'un réclamant de l'Avenue des Héros Leuzois attribue des fissures de son habitation à l'augmentation importante de la circulation sur cet axe.

#### 2° Le risque d'inondations

Des réclamants mettent en évidence les risques de ruissellements et d'inondations liés à l'imperméabilisation du sol. Ils demandent de tenir compte du fait que le réseau d'égouttage est probablement inadapté pour absorber la quantité d'eau générée par la nouvelle zone d'activité. En effet, le terrain est en pente descendante depuis le château d'eau situé chemin du Berger et l'avenue des Héros Leuzois.

Un réclamant signale une zone de subsidence au niveau de la zone d'activité économique mixte.

Un autre habitant en bordure de la future zone, craint que l'imperméabilisation du sol n'amène de l'humidité dans les murs de son habitation.

La CRAT constate que l'étude d'incidences ne mentionne aucun risque d'inondation du site. L'alternative de localisation, pour laquelle elle a opté, est en outre, de nature à rassurer les réclamants.

Elle prend également acte que la délibération du Conseil communal fait état de ce que l'écoulement des eaux de drainage et de ruissellement s'effectuera vers l'actuelle zone d'activité économique de l'Europe et la Dendre.

La CRAT attire également l'attention sur les propositions contenues dans l'étude d'incidences pour contrer tout risque de pollution accidentelle des eaux de surface et des eaux souterraines. Il conviendra de les mettre en pratique dans les conditions de délivrance des permis.

#### 3° Le phasage

La CRAT se rallie à la proposition d'un réclamant de mettre en œuvre les nouvelles zones d'activité par phase afin d'éviter tout mitage et la création de parcelles agricoles en friche. Un phasage présente également l'avantage de permettre aux exploitants agricoles, la poursuite de l'exploitation des terrains non encore viabilisés.

Il appartiendra au cahier des charges urbanistique et environnemental de déterminer comment l'occupation des zones doit s'envisager. Celle-ci est néanmoins dépendante de la réalisation du contournement est et de l'accès qui y sera aménagé pour desservir la future zone d'activité

#### 4° La création d'un périmètre d'isolement

Un réclamant pose la question de la délimitation des zones tampon entre « la partie urbanisée actuelle et ses prolongements futurs acceptables et le zoning industriel ».

La CRAT constate que cette question des « zones tampon » se posait avec acuité dans le cas de la variante de localisation retenue par le Gouvernement wallon. La proposition du Conseil communal, à laquelle la CRAT adhère, réduit sensiblement cette problématique dans la mesure où seule une extension très partielle de la zone d'activité économique industrielle se situe à l'arrière des habitations de l'avenue des Héros Leuzois.

La CRAT rappelle également que l'article 30 du CWATUP impose à la zone d'activité économique de comporter un périmètre ou un dispositif d'isolement. Il appartiendra au cahier des charges urbanistique et environnemental d'opter pour l'une ou l'autre solution.

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

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

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

#### 9. Autre remarque : La réaffectation de sites désaffectés

La CRAT prend acte qu'un réclamant s'interroge sur le fondement de la création d'une zone d'activité économique de 65 ha au vu de la conjoncture actuelle et propose de « réactiver quelques anciennes usines sans affectation aujourd'hui. Il cite les bâtiments Motte et une partie des bâtiments Ernalsteen ». Il s'interroge aussi sur la priorité à donner à la nouvelle zone Vieux Pont.

Un autre suggère la réhabilitation générale des bâtiments inoccupés.

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

L'étude d'incidences a été réalisée par le bureau d'études sprl Atelier 50, dûment agréé pour ce type de projet.

La CRAT estime l'étude peu satisfaisante. Elle la considère très lourde et très hachée.

Elle y a relevé quelques contradictions et constate que les variantes envisagées ont été éliminées sans analyse approfondie.

En ce qui concerne la cartographie, il n'y a aucune représentation des variantes éliminées. De plus, l'avant-projet du Gouvernement est lui-même intitulé variante tant dans le Rapport final que dans le dossier cartographique, ce n'est pas de nature à clarifier la lecture du dossier.

#### II. Considérations particulières

##### 1. M.R.W.-Direction Générale de l'Agriculture

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

##### 2. Ecolo – M. M. L'HOOST

Il est pris acte des différentes questions et remarques du réclamant ainsi que du dossier d'analyse rédigé par la Section locale d'Ecolo.

Il y est fait référence dans les considérations générales.

3. IDETA – M. Guy DEMEULEMEESTER (et un autre signataire)  
Il est pris acte des remarques auxquelles il est fait référence dans les considérations générales.
4. Jacky BOITE (et 32 autres signataires)  
Il est pris acte de l'opposition formelle et ferme au projet, de l'adhésion au projet alternatif des autorités communales et des justifications qui les motivent. Il est pris acte des remarques auxquelles il est fait référence dans les considérations générales.
5. Jeanno LOUESSE et Claudine DUTILLOY  
Il est pris acte des remarques auxquelles il est fait référence dans les considérations générales.
6. Roger DEJONGHE et Josette HAUTIVE  
Il est pris acte des critiques adressées au projet et de l'adhésion à la solution des autorités communales.  
Il y est fait référence dans les considérations générales.
7. M. et Mme OPSOMER – BOCQUET et 5 autres signataires  
Il est pris acte de l'opposition au projet, des arguments qui la justifient et de la préférence pour le projet alternatif des autorités communales.  
Il y est fait référence dans les considérations générales.
8. Ch. DEFFERNEZ  
Il est pris acte de la totale opposition de la réclamante au projet, des arguments qui la motivent et de l'adhésion au projet alternatif des autorités communales.  
Il y est fait référence dans les considérations générales.
9. Xavier BONNET et Isabelle DE KETELE  
Il est pris acte de l'opposition au projet et des arguments qui la justifient.  
Il y est fait référence dans les considérations générales.
10. Anne BOITQUIN et Bruno DRUART  
Il est pris acte de l'opposition au projet et des arguments qui la justifient.  
Il y est fait référence dans les considérations générales.
11. Yasmine DUVAL  
Il est pris acte de l'opposition au projet et des remarques qui la justifient.  
Il y est fait référence dans les considérations générales.
12. Yvette LEMAITRE  
Il est pris acte de l'opposition au projet et des remarques qui la justifient.  
Il y est fait référence dans les considérations générales.
13. Guy LESTARQUIT  
Il est pris acte de l'opposition au projet et des remarques qui la justifient.  
Il y est fait référence dans les considérations générales.
14. Yvette DEPREZ  
Il est pris acte de l'opposition au projet et des remarques qui la justifient.  
Il y est fait référence dans les considérations générales.
15. Danielle et Etienne MARIAGE  
Il est pris acte des réserves émises à l'encontre du projet, des remarques qui la justifient et de l'adhésion au projet alternatif des autorités communales.  
Il y est fait référence dans les considérations générales.
16. Régis COLOMBIER  
Il est pris acte des remarques et de la préférence pour le projet alternatif des autorités communales.  
Il y est fait référence dans les considérations générales.
17. Christiane et Philippe VERHEYE  
Il est pris acte des réserves, des remarques portant sur le projet et de l'adhésion au projet alternatif des autorités communales.  
Il y est fait référence dans les considérations générales.
18. J. FRANCOIS  
Il est pris acte des remarques et suggestions. Il est fait référence à celles qui sont du ressort de la présente enquête dans les considérations générales.
19. Ed. THERVILLE-TONDREAU  
Il est pris acte des remarques et propositions auxquelles il est fait référence dans les considérations générales.
20. Véronique CULOT  
Il est pris acte des remarques. Il est fait référence à celles qui sont du ressort de la présente enquête dans les considérations générales.
21. G. ADAM  
Il est pris acte du désaccord du réclamant sur le projet et des raisons qui le motive. Il est fait référence à celles qui sont du ressort de la présente enquête dans les considérations générales.
22. Jeanine BECQUEREAU  
Il est pris acte de l'opposition du projet et des arguments qui la justifient. Il est fait référence à ceux qui sont du ressort de la présente enquête dans les considérations générale
23. Romain DURANT  
Il est pris acte des différentes remarques. Il y est fait référence dans les considérations générales.
24. Jean-Marie HANNART  
Il est pris acte des remarques auxquelles il est fait référence dans les considérations générales.
25. M.E.T.-Direction générale des Autoroute et Routes  
Il est pris acte des renseignements communiqués relatif au projet de contournement est et aux impositions qu'ils comportent.

## ÜBERSETZUNG

## MINISTERIUM DER WALLONISCHEN REGION

[C – 2004/27135]

**22. APRIL 2004 — Erlass der Wallonischen Regierung zur endgültigen Verabschiedung der Neufestlegung des Bauleitplans Tournai-Leuze-Péruwelz zwecks Eintragung eines gemischten Gewerbegebietes und eines Industriegebietes auf dem Gebiet der Stadt Leuze-en-Hainaut (Chapelle à Oie und Leuze) als Ausdehnung des bestehenden Gewerbegebietes in Leuze-Europe und zur Eintragung des Streckenverlaufs einer östlichen Umgehungsstraße um die Stadt und eines Gebietes für öffentliche Dienstleistungen und gemeinschaftliche Anlagen zur Ausdehnung des bestehenden Gebietes für öffentliche Dienstleistungen und gemeinschaftliche Anlagen (Planabschnitte 37/8S und 38/5N und S)**

Die Wallonische Regierung,

Aufgrund des Wallonischen Gesetzbuches über Raumordnung, Städtebau und Naturerbe, insbesondere der Artikel 22, 23, 30, 35, 37 und 41 bis 46 sowie 115.

Aufgrund des am 27. Mai 1999 von der Wallonischen Regierung verabschiedeten Entwicklungsschemas des regionalen Raums (ESRR).

Aufgrund des Königlichen Erlasses vom 24. Juli 1981 zur Festlegung des Bauleitplans Tournai-Leuze-Péruwelz, unter anderem abgeändert durch die Erlasse der Wallonischen Regionalexekutive vom 25. Juli 1991 und 6. September 1991 sowie durch die Erlasse der Wallonischen Regionalexekutive vom 1. Oktober 1992.

Aufgrund des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 18. Oktober 2002 über den Beschluss zur Neufestlegung des Bauleitplans Tournai-Leuze-Péruwelz und zur Verabschiedung des Vorentwurfs zur Änderung des Plans im Hinblick auf die Eintragung eines gemischten Gewerbegebietes und eines Industriegebietes auf dem Gebiet der Stadt Leuze-en-Hainaut (Chapelle à Oie und Leuze) als Ausdehnung des bestehenden Gewerbegebietes in Leuze-Europe und auf die Eintragung des Streckenverlaufs einer östlichen Umgehungsstraße um die Stadt (Planabschnitte 37/8S und 38/5N und S).

Aufgrund des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 18. September 2003 zur Verabschiedung des Entwurfs zur Neufestlegung des Bauleitplans Tournai-Leuze-Péruwelz im Hinblick auf die Eintragung eines gemischten Gewerbegebietes und eines Industriegebietes auf dem Gebiet der Stadt Leuze-en-Hainaut (Chapelle à Oie und Leuze) als Ausdehnung des bestehenden Gewerbegebietes in Leuze-Europe und auf die Eintragung des Streckenverlaufs einer östlichen Umgehungsstraße um die Stadt (Planabschnitte 37/8S und 38/5N und S).

Aufgrund der zwischen dem 14. Oktober 2003 und dem 27. November 2003 beim öffentlichen Einspruchsverfahren in Leuze-en-Hainaut geäußerten Beanstandungen und Anmerkungen, die sich auf folgende Punkte beziehen:

- die Umweltbelästigungen,
- die Überschwemmungsgefahr,
- die Schaffung von Arbeitsplätzen,
- die Projektstaffelung,
- das Anlegen einer Abschirmzone,
- die Verkehrsanbindung,
- die Neunutzung aufgegebener Industriegebiete,
- die Standort- und Grenzverlaufalternativen,
- die Landwirtschaft,
- das Kulturerbe.

Aufgrund des ungünstigen Gutachtens des Gemeinderates Leuze vom 15. Dezember 2003.

Aufgrund des ungünstigen Gutachtens des Regionalen Raumordnungsausschusses (RERA) vom 5. März 2004 über die Neufestlegung des Bauleitplans Tournai-Leuze-Péruwelz im Hinblick auf die Eintragung eines gemischten Gewerbegebietes und eines Industriegebietes auf dem Gebiet der Stadt Leuze-en-Hainaut (Chapelle à Oie und Leuze) als Ausdehnung des Gewerbegebietes in Leuze-Europe und auf die Eintragung des Streckenverlaufs einer östlichen Umgehungsstraße um die Stadt (Planabschnitte 37/8S und 38/5N und S).

Aufgrund des günstigen Gutachtens nebst Empfehlungen des Wallonischen Umweltrates für nachhaltige Entwicklung vom 4. März 2004.

Bestätigung der Umweltverträglichkeitsstudie

In der Erwägung, dass die Regierung bei ihrer Entscheidung vom 18. September 2003 der Ansicht war, die Umweltverträglichkeitsstudie enthalte sämtliche zur Bewertung der Zweckdienlichkeit und Angemessenheit des Projekts erforderlichen Angaben, und dass sie die Studie demzufolge als vollständig gewertet hat.

In der Erwägung, dass der Wallonische Umweltrat für nachhaltige Entwicklung der Ansicht ist, die Qualität der Umweltverträglichkeitsstudie sei gut.

In der Erwägung, dass der Regionale Raumordnungsausschuss der Ansicht ist, die Qualität der Umweltverträglichkeitsstudie sei ausreichend, wenngleich er einige Widersprüche bedauert.

In der Erwägung, dass die Umweltverträglichkeitsstudie den Vorschriften nach Artikel 42 des CWATUP und des Leistungsverzeichnisses genügt; dass die Regierung ausreichend informiert ist, um in Kenntnis der Sachlage zu entscheiden.

Entspricht das Projekt dem Bedarf

In der Erwägung, dass die Regierung das Ziel verfolgt, kurzfristig den für 2010 geschätzten Bedarf an wirtschaftlichen Nutzungsflächen zu decken.

In der Erwägung, dass die Regierung auf der Grundlage eines Berichtes der Generaldirektion Wirtschaft und Beschäftigung (DGEE) und der darauf beruhenden Analyse in ihrem Erlass vom 18. Oktober 2002 der Ansicht war, das Gebiet der «Intercommunale d'aménagement et de développement économique de Tournai, Ath et des communes avoisinantes (IDETA)» müsse in zwei Unterbereiche aufgeteilt werden, den Westbereich (Gebiet um Tournai) und den Mitte-Ost-Bereich (Gebiet um Leuze, Ath und Enghien); dass sie der Ansicht war, dass der Mittelbereich des Gebietes der IDETA, der in diesem Erlass als Bezugsgebiet gilt, in den nächsten zehn Jahren insgesamt etwa 89 Hektar Nettofläche für wirtschaftlich genutzte Grundstücke brauche, zuzüglich 10 % Pauschalfläche für die technische Ausstattung der Grundstücke, insgesamt als etwa 98 Hektar, die als Gewerbegebiet auszuweisen seien.

In der Erwägung, dass die Umweltverträglichkeitsstudie diese Analyse nicht in Frage gestellt hat: Sowohl die Relevanz des Grenzverlaufs des Bezugsgebietes als die sozialen und wirtschaftlichen Bedürfnisse dieses Gebietes in der von der Regierung festgelegten Zeitspanne werden bestätigt.

In der Erwägung, dass der Regionale Raumordnungsausschuss und der Wallonische Umweltrat für nachhaltige Entwicklung die Bedarfsschätzung der Umweltverträglichkeitsstudie für das Bezugsgebiet auch nicht in Frage stellen.

#### Projektbestätigung

In der Erwägung, dass der Erlass vom 18. Oktober 2002 auf der Überlegung fußt, in der Nähe der östlich und westlich von Leuze bestehenden Gewerbegebiete gebe es kein Grundstück, auf dem das Projekt verwirklicht werden könne und das nicht im Hauptflussbett der Dendre liege – einem Bereich, der Bausperrgebiet bleiben müsse, um das Stadtzentrum vor Überschwemmungen zu schützen.

In der Erwägung, dass die Umweltverträglichkeitsstudie die Absicht des Vorentwurfs des Abänderungsplans für begründet hält, die auf dem Gebiet der Gemeinde Leuze-en-Hainaut (Chapelle à Oie und Leuze-en-Hainaut) gelegenen Grundstücke mit einem Flächeninhalt von 65 Hektar – 34 Hektar in einem gemischten Gewerbegebiet und 31 Hektar in einem Industriegebiet, die derzeit als landwirtschaftliches Gebiet im Bauleitplan Tournai-Leuze-Péruwelz ausgewiesen sind – als Gewerbegebiet auszuweisen, damit sich dort unter anderem kleine und mittlere Produktionsbetriebe aus dem Nahrungsmittel- und Dienstleistungsbereich ansiedeln können.

In der Erwägung, dass die Regierung ihre Option in ihrem Erlass vom 18. September 2003 bestätigt hat.

In der Erwägung, dass der Regionale Raumordnungsausschuss die Eintragung dieser Gewerbegebiete in das Bezugsgebiet ebenfalls befürwortet.

#### Prüfung der Standortalternativen

In der Erwägung, dass die Umweltverträglichkeitsstudie gemäß Artikel 42 Absatz 2 Punkt 5 des CWATUP und dem besonderen Leistungsverzeichnis nach Alternativen gesucht hat; dass sich diese Alternativen auf die Lokalisierung, die Abgrenzung oder das Anlegen des in den Bauleitplan aufzunehmenden Gebietes beziehen können.

In der Erwägung, dass kein alternativer Standort gefunden wurde.

In der Erwägung, dass die Gemeinde Leuze in ihrem Gutachten vom 15. Dezember 2003 anregt, die Ausweisung der Grundstücke nördlich der N 7, die nicht Gegenstand der Umweltverträglichkeitsstudie waren und für die folglich kein öffentliches Einspruchsverfahren stattgefunden hat, in das Verfahren zur Neufestlegung des Bauleitplans einzubeziehen.

In der Erwägung, dass diese Grundstücke somit nicht in die gegenwärtige Neufestlegung des Bauleitplans einbezogen werden können.

#### Prüfung der Grenzverlauf- und Umsetzungsalternativen

In der Erwägung, dass die Umweltverträglichkeitsstudie andererseits gezeigt hat, dass die Nachteile des Projektgebietes erheblich gemildert werden könnten, wenn dessen Grenzverlauf so geändert würde, dass es ohne größere Flächenänderung angemessener gestaltet werden könnte, sodass der Boden sparsamer genutzt und das Stadtgebiet besser neugeordnet werden könnte; dass bei dieser Alternative der Gemeindefriedhof erweitert werden könnte.

In der Erwägung, dass der Regionale Raumordnungsausschuss der Ansicht ist, die Anträge der Beschwerdeführer, die den vom Gemeinderat vorgeschlagenen Grenzverlauf befürworten, seien zu berücksichtigen; dass es daher vorteilhafter wäre, wenn die Erweiterung des Gewerbegebietes bis an die östliche Umgehungsstraße reiche,

damit der Zubringer zum Gewerbegebiet dort gebaut werden könne, wo das Wallonische Verkehrsministerium (MET) ihn vorgesehen habe; dass das Straßennetz im Gewerbegebiet an derselben Stelle beginnen müsse, weil die Unternehmen so gezwungen werden könnten, die östliche Umgehungsstraße zu benutzen und diese über den vom MET vorgesehenen Kreisverkehr zu erreichen.

In der Erwägung, dass sich die Regierung diesem Standpunkt anschließt.

#### Berücksichtigung der allgemeinen Empfehlungen des Wallonischen Umweltrates für nachhaltige Entwicklung

In der Erwägung, dass der Wallonische Umweltrat für nachhaltige Entwicklung in seinen verschiedenen Gutachten eine Reihe allgemeiner Überlegungen über das Neufestlegungsverfahren und allgemeiner Empfehlungen über die eventuelle Umsetzung der Projekte abgegeben hat.

In der Erwägung, dass er zuerst der Ansicht ist, die Bewertungsarbeit zur Erstellung des vorrangigen Plans sei nur relevant, wenn die Ansiedlung der Infrastrukturen von einer neuen Bewertung der mit der Zusammenlegung der Unternehmen verbundenen Auswirkungen abhängig gemacht werde; dass er bei der Ansiedlung der Unternehmen verlangt, dass pro Ansiedlungsphase eine Umweltbewertung des Gewerbegebietes erstellt werde, damit er sich ein Gesamtbild der Zusammenlegung machen könne.

In der Erwägung, dass das städtebauliche und wirtschaftliche Leistungsverzeichnis, dessen Durchführung Artikel 31bis des CWATUP vorschreibt, höchstens zehn Jahre lang gültig sein wird; dass die Lage vor seiner Verlängerung natürlich neu überprüft werden wird, sodass seine Bestimmungen der vor Ort festgestellten Entwicklung und den zwischenzeitlich gesammelten neuen Angaben angeglichen werden können; dass bei dieser Neuüberprüfung die angemessenen erscheinenden Verfahren zur Neuverwendung oder zur Änderung des Verwendungszweckes gegebenenfalls eingeleitet werden können; dass die Anregung des Wallonischen Umweltrates für nachhaltige Entwicklung mit diesem Verfahren somit weitgehend aufgegriffen werden kann.

In der Erwägung ferner, dass der Wallonische Umweltrat für nachhaltige Entwicklung an seine Empfehlungen über die Zusammenhänge zwischen Mobilität, Verkehrsmitteln und Raumordnung erinnert; dass er sich darüber freut, dass über das städtebauliche und wirtschaftliche Leistungsverzeichnis Mobilitätspläne auferlegt werden, die die Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel und öffentlicher Verkehrsmittel fördern; dass er Wert darauf legt, dass der Fußgänger- und Radfahrerverkehr in den neuen Gewerbegebieten gesichert wird.

In der Erwägung, dass diese Anregung angebracht erscheint; dass diese Absicherung Bestandteil der Auflagen sein muss, die das städtebauliche und wirtschaftliche Leistungsverzeichnis enthalten muss;

In der Erwägung im Übrigen, dass die gewünschte Anbindung der neuen Gewerbegebiete an die öffentlichen Verkehrsmittel nicht im Widerspruch zur Politik der Regierung steht; dass das Netz der wallonischen Verkehrsbetriebe (TEC) so organisiert ist, dass die Standorte mit dem meisten Verkehrsaufkommen bedient werden, und dass dieses Netz leicht und ohne größere Investitionen der Entwicklung des Verkehrsaufkommens angeglichen werden kann, da es hauptsächlich aus Straßen besteht; dass andererseits die Eisenbahn wegen ihrer strukturellen Kosten nur auf längeren Strecken und bei großen Transportvolumen eine geeignete Lösung für die Mobilitätsprobleme ist; dass die Eisenbahn daher nur zusammen mit anderen Verkehrsmitteln, hauptsächlich mit dem Pkw, bei den meisten individuellen Transportbedürfnissen der KMB, die sich in den neu angelegten Gewerbegebieten niederlassen werden, benutzt werden kann;

dass die vom Wallonischen Umweltrat für nachhaltige Entwicklung angestrebte nachhaltige Mobilität also nur durch einen intermodalen Verbund zwischen Eisenbahn und Straße – der Bestandteil der von den städtebaulichen und wirtschaftlichen Leistungsverzeichnissen auferlegten Mobilitätsplänen sein wird – erreicht werden kann.

#### Besondere Erwägungsgründe

In der Erwägung, dass auf folgende besondere Gegebenheiten zu achten ist:

— Umwelt-, Lärm- und Geruchsbelastigungen

Der Regionale Raumordnungsausschuss ist der Ansicht, dass alle Bedenken hinsichtlich der von den Beschwerdeführern angeführten Umweltbelästigungen bei der Ausarbeitung des städtebaulichen und wirtschaftlichen Leistungsverzeichnisses ausreichend ausgeräumt werden können. Es geht unter anderem um die Überschwemmungsgefahr und den Grundwasserschutz, die Kontrolle und den Erhalt der Wasserqualität, die Verkehrs- und betriebsbedingten Lärmbelästigungen, die Luftqualität und die betriebsbedingten Geruchsbelästigungen.

— Projektstaffelung und Abschirmzone

Der Regionale Raumordnungsausschuss schließt sich dem Vorschlag der Umweltverträglichkeitsstudie und eines Beschwerdeführers an, die Verwirklichung des Gewerbegebietes zeitlich zu staffeln, um jegliche Zersiedlung der Landschaft und das Entstehen von Brachen zu vermeiden.

— Verkehrsanbindung

In dem Projekt hebt die Regierung die ausgezeichnete Verkehrsanbindung des Gewerbegebietes hervor: Die Zufahrt zum gesamten Gebiet wird ab der im Bau befindlichen Umgehung sowohl ab dem nördlichen Kreisverkehr (Avenue de l'Europe/N 7) als ab dem südlichen Kreisverkehr, an der Kreuzung mit der Avenue de la Wallonie (N 526), erfolgen.

Der Regionale Raumordnungsausschuss schließt sich jedoch dem Standpunkt des Gemeinderates Leuze und der Umweltverträglichkeitsstudie an, wonach der Grenzverlauf des Gebietes zu ändern ist, damit dieses über den vom MET vorgesehenen Zubringer erreicht werden kann, sodass die westliche Zufahrt zum Gewerbegebiet zweitrangig würde.

Die Regierung schließt sich dieser Meinung an.

— Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Im Vorentwurf war die Regierung der Ansicht, die Änderung des Bauleitplans habe Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung, die aber gerechtfertigt seien, weil sie im Verhältnis zur landwirtschaftlichen Nutzfläche des Bezugsgebietes, zur Anzahl geschaffener Arbeitsplätze (durch das Projekt sollen am Standort etwa 880 neue Arbeitsplätze entstehen) und zum wirtschaftlichen Aufschwung, den das Gewerbegebiet durch seinen Standort und die oben erwähnten Vorzüge des Projektes herbeiführen werde, geringfügig seien.

Die von der Gemeinde vorgeschlagene und von der Regierung angenommene Änderung des Grenzverlaufs des Gewerbegebietes mildert erheblich die Auswirkungen auf die Landwirtschaft, unter anderem auf die Grundstücke in der Nähe des Standortes der vom Projekt betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe.

Der Regionale Raumordnungsausschuss weist auf die am Standort laufende Flurbereinigung hin – ein Aspekt, den die Umweltverträglichkeitsstudie nicht in ihrem Abschlussbericht analysiert.

Wie dem auch sei, die laufende Flurbereinigung ist kein unüberwindbares Hindernis für das Projekt. Artikel 46 § 1 Abs. 2 Nr. 4 ist durch das Dekret vom 18. Juli 2002 geändert worden: Dadurch wurde die grundsätzliche Ablehnung jeglicher Ausweisung eines Gewerbegebietes innerhalb eines Flurbereinigungsgebietes gestrichen. Die Artikel 9 und 25 des Gesetzes vom 12. Juli 1976 über die gesetzmäßige Neuordnung ländlicher Güter sind hier nicht anwendbar, da es hier keineswegs um die Entfernung eines Betreibers geht, sondern um die normale Umsetzung der im Bauleitplan gesetzlich vorgesehenen Zweckbestimmung.

Auch wenn vorliegendes Projekt bedauerlicherweise der Zielsetzung der Flurbereinigung teilweise widerspricht, ist hier einerseits festzuhalten, dass weder die Betriebsstauschphase noch die Eigentumstauschphase begonnen hat und dass andererseits die mit dem vorliegenden Erlass verfolgte Zielsetzung Vorrang vor den Nachteilen hat, die sich aus der Enteignung eines Teils der zusammengelegten Grundstücke ergeben.

Insgesamt werden durch den vorrangigen Gewerbegebietsplan maximal 1200 Hektar, von denen ein Großteil derzeit als landwirtschaftliches Gebiet eingestuft ist, also etwa 1,5 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche in der Wallonischen Region (nach den letzten von der Generaldirektion Landwirtschaft (DGA) veröffentlichten Angaben des Jahres 2002 waren das 756.567 Hektar), als Gewerbegebiet ausgewiesen. Angesichts der Zeit, die die Umsetzung dieses neuen Verwendungszwecks in Anspruch nehmen wird, und der von den städtebaulichen und wirtschaftlichen Leistungsverzeichnissen vorgeschriebenen Staffelung wird sich diese Änderung der Zweckbestimmung schätzungsweise auf zehn Jahre erstrecken.

Der Verlust dieser Flächen wird folglich nur ganz geringe Auswirkungen auf die - regional betrachtete - landwirtschaftliche Tätigkeit haben.

Zuerst wird der Verlust von Anbauflächen größtenteils durch den Anstieg der Agrarproduktivität ausgeglichen. Inter-Environnement-Wallonie und der Regionale Raumordnungsausschuss geben an, der Verlust landwirtschaftlicher Flächen dürfte einen Rückgang der Getreideproduktion um etwa 7.800 Tonnen pro Jahr nach sich ziehen; die Produktivitätssteigerung (durchschnittlich 100 KG/ha/Jahr Produktivitätssteigerung laut DGA) ist aber so groß, dass die Produktionssteigerung (190.000 Tonnen in zehn Jahren) angesichts der Anzahl Hektar, auf denen in der Region Getreide angebaut wird (190.000), den beklagten Verlust nahezu 2,5 mal wettmachen dürfte.

Auch wenn bei manchen Änderungen der Bauleitpläne negative Auswirkungen auf einzelne Betriebe zu befürchten sind, ist der von ihnen erlittene Verlust von Anbauflächen mit den landwirtschaftlichen Nutzflächen zu vergleichen, die jedes Jahr umgenutzt werden, nämlich 9.000 Hektar.

Wie oben dargelegt, dürften durch die Umsetzung des vorrangigen Gewerbegebietsplans 10 Jahre lang jährlich etwa 120 Hektar an landwirtschaftlicher Nutzungsfläche verloren gehen. Der Ausgleich, den die betroffenen Landwirte für diese Verluste erhalten, macht also nur 1,3 % der gesamten jährlichen Umnutzung landwirtschaftlicher Nutzflächen aus, die übrigens einhergeht mit einer allgemeinen Zusammenlegung der Nutzflächen zu größeren Gebilden.

Folglich ist davon auszugehen, dass die durch die Änderung der Bauleitpläne geschädigten Landwirte Grundstücke für ihren landwirtschaftlichen Bedarf finden werden.

Auch wenn diese nicht dieselben Eigenschaften besitzen, z.B. weil ihre Nutzung beschwerlicher ist, dürfte dadurch doch eine große Anzahl Betriebe unter annehmbaren Bedingungen weiterbestehen bleiben. Der verursachte Restschaden wird durch die Entschädigungszahlungen ausgeglichen werden.

Im vorliegenden Fall schreibt die Regierung somit vor, im städtebaulichen und wirtschaftlichen Leistungsverzeichnis solle geprüft werden,

wie das Gewerbegebiet nach und nach verwirklicht werden könne, damit die landwirtschaftlichen Betriebe unter den bestmöglichen Voraussetzungen weiterarbeiten können. Als Maßnahme zugunsten der natürlichen und der menschlichen Umgebung hat das Leistungsverzeichnis eine Auflistung der Ressourcen zu enthalten, die den Landwirten und ihren Betrieben zur Verfügung gestellt werden, deren Fortbestand durch das Projekt gefährdet ist.

— Beeinträchtigung der Natur, des Umwelterbes und der Landschaft

Die Regierung ist der Ansicht, das Projekt beeinträchtige

— weder einen biologisch wertvollen Standort,

— noch eine landschaftlich reizvolle Fläche,

— noch ein Quellfassungsgebiet.

Artikel 30 des CWATUP schreibt das Anlegen von Schutzflächen oder -vorrichtungen vor, um die Auswirkungen des Projektgebietes – unter anderem visueller Art – auf die Nachbargrundstücke, ob bebaut oder unbebaut, ausgleichend zu mildern.

Das in Ausführung von Artikel 31bis des CWATUP auszuarbeitende städtebauliche und wirtschaftliche Leistungsverzeichnis wird geeignete Lösungen vorschlagen, um die – bebauten oder unbebauten – Nachbargrundstücke in der Nähe des Projektgebietes noch besser abzuschirmen, unter anderem visuell. Wie der Regionale Raumordnungsausschuss diesbezüglich vorschlägt, werden die betreffenden Empfehlungen der Umweltverträglichkeitsstudie analysiert und verfeinert werden.

#### Begleitmaßnahmen

In der Erwägung, dass die Eintragung eines neuen Gewerbegebietes laut Artikel 46 § 1 Abs. 2 Punkt 3 des CWATUP entweder die Neunutzung aufgegebener Industriegebiete oder die Verabschiedung anderer umweltschutzgünstiger Maßnahmen oder eine Kombination dieser zwei Begleitmodi voraussetzt.

In der Erwägung, dass sich die Begleitmaßnahmen einerseits nach der eigentlichen Umweltqualität des städtebaulich genutzten Umfeldes und andererseits nach der objektiven Wirkung dieser Begleitmaßnahmen richten müssen.

In der Erwägung, dass die Sanierung ungenutzter Industriestandorte nach wie vor ein wichtiger Bestandteil dieser Umweltbegleitmaßnahmen ist.

In der Erwägung, dass die Regierung die Neunutzung einer Reihe aufgegebener Industriegebiete im Rahmen der Begleitmaßnahmen zur vorliegenden Änderung des Bauleitplans vorsieht.

In der Erwägung, dass es bei der Bewertung des Proporz zwischen den Begleitmaßnahmen und den Projekten zur Eintragung neuer Gewerbegebiete vernünftig ist, einerseits die je nach Standort und Verseuchung unterschiedlichen Auswirkungen der Sanierung ungenutzter Industriestandorte, andererseits die Auswirkungen der Schaffung eines neuen Gewerbegebietes auf die Umwelt, die von dessen Gegebenheiten und von dessen Standort abhängen, zu berücksichtigen sind; dass bei Einhaltung des Verhältnismäßigkeitsprinzips eine gründliche Sanierung mehr Gewicht haben muss als die Sanierung eines weniger verseuchten Standortes, dass die Auswirkungen der umweltgünstigen Maßnahmen nach dem davon vernünftigerweise zu erwartenden Ergebnis zu bewerten sind und dass diese Maßnahmen mehr oder weniger umfassend sein müssen, je nachdem ob die Schaffung des neuen Gewerbegebietes erhebliche oder weniger erhebliche Auswirkungen auf sein Umfeld hat.

In der Erwägung, dass die Regierung in diesem Fall keine Anhaltspunkte zur Objektivierung der Faktoren hat, mit denen dieses Gewicht und diese Auswirkungen vollständig bewertet werden könnten, und sie es daher für angebracht hält, weil sie unbedingt Artikel 46 § 1 Abs. 2 Punkt 3 des CWATUP einhalten möchte und bestrebt ist, im Rahmen ihrer Möglichkeiten die Neunutzung aufgegebener Industriegebiete zu unterstützen, den Wortlaut dieses Gesetzestextes strikt auszulegen und als Verteilerschlüssel etwa einen m<sup>2</sup> neu bewirtschafteter ungenutzter Industriestandort für einen m<sup>2</sup> städtebaulich nicht nutzbare, jetzt gewerblich genutzte Fläche (aber unter Abzug der vorher gewerblich genutzten, nun als städtebaulich nicht nutzbare Gebiete eingestuft Flächen) anzuwenden.

In der Erwägung, dass die in Artikel 46 § 1 Abs. 2 Punkt 3 des CWATUP vorgesehene Begleitung regional bewertet werden kann; dass der besagte Verteilerschlüssel global angewandt werden kann, weil vorliegendes Projekt Bestandteil eines vorrangigen Plans ist, mit dem die gesamte Region mit neuen Gewerbegebieten ausgestattet werden soll, wobei ein Ausgleich zwischen einerseits der Gesamtfläche, die von städtebaulich nicht nutzbaren Gebieten für gewerbliche Zwecke abgezweigt wird (aber unter Abzug der vorher gewerblich genutzten, nun als städtebaulich nicht nutzbare Gebiete eingestuften Flächen), und andererseits sämtlichen neu bewirtschafteten ungenutzten Industriestandorten.

In der Erwägung, dass es jedoch in dem Bemühen um geteilte geographische Gerechtigkeit angebracht erscheint, darauf zu achten, dass die ungenutzten Industriestandorte gleichmäßig auf die Region verteilt werden, da auch die laut Plan für gewerbliche Zwecke bestimmten neuen Flächen auf das gesamte Gebiet der Region verteilt sind.

In der Erwägung, dass die Region zu diesem Zweck in fünf ausgeglichene, geographisch homogene Gebiete aufgeteilt worden ist; dass vorliegendes Projekt daher in einen projektreichen (Mouscron, Tournai – Blandain – Marquain, Leuze-en-Hainaut, Tournai – Vaulx, Pecq - Hérisnes und Pecq - Estaimpuis – Mouscron) integriert worden ist;

In der Erwägung, dass die Regierung als Begleitmaßnahme beschließt, die Neunutzung folgender Standorte zu berücksichtigen:

— ANTOING	Brauerei Soufflet
— ANTOING	Château de la Kennelée (Schloss)
— ANTOING	Brauerei Farvacque
— ATH	Sucrerie, candiserie et stockages (Zuckerei, Süßwarenherstellung und Warenlager)
— ATH	Tuilerie, rue de Foucaumont (Ziegelei)
— ATH	Zuckerfabrik
— ATH	Zuckerfabrik
— ATH	Zuckerfabrik
— ATH	Silos de la Dendre (Silos)
— CHIEVRES	Entreprises Europe
— COMINES-WARNETON	Brauerei
— ESTAIMPUIS	Gerberei Poulet
— LESSINES	Flaconnage Amphabel Schott (Glasbehälter)
— LESSINES	Carrières du Syndicat (Steinbruch)
— LEUZE-EN-HAINAUT	Etablissements Motte
— LEUZE-EN-HAINAUT	Cinéma "MAX"(Kino)
— LEUZE-EN-HAINAUT	Usine Trenteseaux
— LEUZE-EN-HAINAUT	Etablissements Marcel Dubois

— MOUSCRON	Usine textile Sowatex (Textilfabrik)
— PERUWELZ	Usines Delhaye
— PERUWELZ	La Hersautoise
— TOURNAI	Imprimerie Casterman (Druckerei)
— TOURNAI	Brauerei St-Yves
— TOURNAI	Bonnerie et teinturerie Jamart-Wattiez (Wirkerei und Färberei)
— TOURNAI	Sucrerie de Barry (Zuckerfabrik)
— TOURNAI	Bonnerie Commenne (Wirkerei)
— TOURNAI	Briqueterie Lemaire (Ziegelei)
— SAINT-GHISLAIN	Carcoke
— MONS	Héribus
— LA LOUVIERE	Fabrique d'engrais Safea (Düngemittelherstellung)
— MONS	Craie phosphatée (Phosphatkreide)

die insgesamt mindestens eine gleich große Fläche belegen.

In der Erwägung, dass laut Artikel 46 § 1 Absatz 2 Punkt 3 des CWATUP – dies hat auch der Wallonische Umweltrat für nachhaltige Entwicklung hervorgehoben – als Umweltschutzmaßnahmen keine Maßnahmen in Frage kommen, die entweder nach dem CWATUP oder nach einer anderen geltenden Regelung zu treffen sind; dass die Regierung aber unterstreichen möchte, dass sie in dem Bemühen, die Umwelt zu schützen, parallel zur Umsetzung des vorrangigen Plans, zu dem der vorliegende Erlass gehört, einen neuen Artikel 31bis des CWATUP verabschiedet hat, dem zufolge für jedes neue Gewerbegebiet ein städtebauliches und wirtschaftliches Leistungsverzeichnis zu erstellen ist, das eine Abstimmung zwischen dem Gewerbegebiet und seinem Umfeld gewährleistet.

In der Erwägung, dass die Auflage aus diesem Artikel dadurch mehr als erfüllt ist.

Städtebauliches und wirtschaftliches Leistungsverzeichnis

In der Erwägung, dass in Ausführung von Artikel 31bis des CWATUP ein städtebauliches und wirtschaftliches Leistungsverzeichnis nach den Leitlinien des Ministerialrundschreibens vom 29. Januar 2004 erstellt werden wird, ehe das Gewerbegebiet angelegt wird.

In der Erwägung, dass der Wallonische Umweltrat für nachhaltige Entwicklung in seinen verschiedenen Gutachten eine Reihe allgemeiner Empfehlungen über die eventuelle Umsetzung der Projekte abgegeben hat, unter anderem in puncto Bewirtschaftung des Wassers, Luftreinhaltung, Aufbereitung von Rückständen aus Erdbewegungen, Betreuung der von den Projekten betroffenen landwirtschaftlichen Betrieben, Mobilität und Zugänglichkeit, Landschaftsbild und Einbeziehung der Flora.

In der Erwägung, dass die Regierung diesen Empfehlungen weitgehend vorgegriffen hat, indem sie dem Parlament zuerst die Verabschiedung von Artikel 31bis des CWATUP vorgeschlagen hat, dem zufolge bei neuen Gewerbegebieten ein städtebauliches und wirtschaftliches Leistungsverzeichnis zu erstellen ist, und indem sie anschließend den Inhalt dieses Leistungsverzeichnisses durch das am 29. Januar 2004 von ihr verabschiedete Ministerialrundschreiben festgelegt hat.

In der Erwägung, dass einige Empfehlungen des Wallonischen Umweltrates für nachhaltige Entwicklung Erläuterungen enthalten, die angesichts der oben beschriebenen Merkmale angemessen erscheinen, sei es allgemein, sei es für vorliegendes Projekt; dass der Verfasser des städtebaulichen und wirtschaftlichen Leistungsverzeichnisses sie daher zu übernehmen hat.

In der Erwägung, dass das städtebauliche und wirtschaftliche Leistungsverzeichnis folglich auf jeden Fall nachstehende Vorgaben zu enthalten hat:

- Maßnahmen für eine angemessene Wasserbewirtschaftung, insbesondere für die Abwässerklärung, die Überschwemmungsgefahr, den Grundwasserschutz, die Überwachung und den Erhalt der Wasserqualität;
- Maßnahmen zur Abschirmung des Gewerbegebietes, um die verkehrs- und betriebsbedingten Lärmbelastungen sowie die betriebsbedingten Geruchsbelastungen einzudämmen und die Luftqualität zu erhalten, unter anderem im Norden, an der RN 7;
- einen Plan zur progressiven Besiedlung des Gewerbegebietes, Sektor für Sektor, unter Berücksichtigung der Probleme der landwirtschaftlichen Betriebe, der Zufahrten, der Abwässer und der Trennflächen;
- eine ausführliche Beschreibung der Ressourcen, die den Landwirten zur Verfügung gestellt werden können, deren Betriebe durch das Projekt gefährdet sind;
- Maßnahmen in puncto Mobilität des Personen- und Warenverkehrs innerhalb und außerhalb des Gewerbegebietes, einschließlich der Absicherung der Fußgänger- und Fahrradflächen;
- Maßnahmen zur Berücksichtigung der laufenden Flurbereinigung.

Schlussfolgerung

In der Erwägung, dass aus all diesen Erwägungsgründen hervorgeht, dass vorliegendes Projekt am besten geeignet ist, im betreffenden Bezugsgebiet den Bedarf an gewerblich nutzbaren Flächen unter Beachtung der Zielsetzung aus Artikel 1 des Wallonischen Gesetzbuches über Raumordnung Städtebau und Naturerbe zu decken;

Nach entsprechender Beratung;

Auf Vorschlag des Ministers für Raumordnung, Städtebau und Umwelt,

Beschließt:

**Artikel 1** - Die Regierung verabschiedet endgültig die Neufestlegung des Bauleitplans Tournai-Leuze-Péruwelz, durch die auf dem Gebiet der Gemeinde Leuze-en-Hainaut als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Leuze-Europe (Planabschnitte 37/8 S und 38/5 N) ausgewiesen werden:

- ein gemischtes Gewerbegebiet,
- ein Industriegebiet,
- eine Umgehungsstraße zur Anbindung der N 7 an die N 526 und die N 60,
- ein Gebiet für öffentliche Dienstleistungen und gemeinschaftliche Anlagen als Ausdehnung der bestehenden Dienstleistungs- und öffentlichen Versorgungsfläche.



**Art. 2** - Folgende, als \*R 1.1 gekennzeichnete Zusatzvorschrift gilt in dem gemischten Gewerbegebiet, das durch vorliegenden Erlass im Bauleitplan ausgewiesen wird:

„Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe dürfen in dem als \*R 1.1 gekennzeichneten Gebiet nicht angesiedelt werden, es sei denn, sie unterstützen die im Gebiet zugelassenen gewerblichen Tätigkeiten.«.

**Art. 3** - Die Neufestlegung erfolgt nach dem beigefügten Plan.

**Art. 4** - Das gemäß Artikel 31 des CWATUP erstellte städtebauliche und wirtschaftliche Leistungsverzeichnis enthält auf jeden Fall folgende Vorgaben:

- Maßnahmen für eine angemessene Bewirtschaftung des Wassers, insbesondere hinsichtlich der Abwässer, der Überschwemmungsgefahr, des Grundwasserschutzes, der Überwachung und des Erhalts der Wasserqualität;
- Maßnahmen zur Abschirmung des Gewerbegebietes, um die verkehrs- und betriebsbedingten Lärmbelastigungen sowie die betriebsbedingten Geruchsbelastigungen einzudämmen und die Luftqualität zu erhalten, unter anderem im Norden, an der RN 7;
- einen Plan zur progressiven Besiedlung des Gewerbegebietes, Sektor für Sektor, unter Berücksichtigung der Probleme der landwirtschaftlichen Betriebe, der Zufahrten, der Abwässer und der Trennflächen;
- eine ausführliche Beschreibung der Ressourcen, die den Landwirten zur Verfügung gestellt werden können, deren Betriebe durch das Projekt gefährdet sind;
- Maßnahmen in puncto Mobilität des Personen- und Warenverkehrs innerhalb und außerhalb des Gewerbegebietes, einschließlich der Absicherung der Fußgänger- und Fahrradflächen;
- Maßnahmen zur Berücksichtigung der laufenden Flurbereinigung.

**Art. 5** - Der Minister für Raumordnung, Städtebau und Umwelt wird mit der Ausführung des vorliegenden Erlasses beauftragt.

Namur, den 22. April 2004.

Der Minister-Präsident,  
J.-Cl. VAN CAUWENBERGHE  
Der Minister für Raumordnung, Städtebau und 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 - 2004/27135]

**22 APRIL 2004.** — **Besluit van de Waalse Regering tot definitieve goedkeuring van de herziening van het gewestplan van Doornik-Leuze-Péruwelz met het oog op de inschrijving van een gemengde bedrijfsruimte en een industriële bedrijfsruimte op het grondgebied van de gemeente Leuze-en-Hainaut (Chapelle à Oie en Leuze), in uitbreiding van de bestaande bedrijfsruimte van Leuze-Europe, van de inschrijving van het tracé voor de ringweg Oost van de stad en van een gebied met openbare diensten en communautaire uitrusting in uitbreiding van het bestaande gebied met openbare diensten en communautaire uitrusting (platen 37/8 S en 38/5 N en S)**

De Waalse Regering,

Gelet op het Waalse Wetboek van ruimtelijke ordening, stedenbouw en patrimonium, o.a. artikelen 22, 23, 30, 35, 37, 41 tot 46 en 115;

Gelet op het Schéma de développement de l'espace régional (SDER) goedgekeurd door de Regering op 27 mei 1999;

Gelet op het koninklijk besluit van 24 juli 1981 tot vaststelling van het gewestplan van Doornik-Leuze-Péruwelz, o.m. gewijzigd door de besluiten van de Waalse Gewestexecutieve van 25 juli 1991 en 6 september 1991 alsook de besluiten van de Waalse Gewestexecutieve van 1 oktober 1992;

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 18 oktober 2002 tot besluit van de herziening van het gewestplan van Doornik-Leuze-Péruwelz en tot goedkeuring van het voorontwerp van wijziging van plan met het oog op de inschrijving van een gemengde bedrijfsruimte en een industriële bedrijfsruimte op het grondgebied van de gemeente Leuze-en-Hainaut (Chapelle à Oie en Leuze), in uitbreiding van de bedrijfsruimte van Leuze-Europe, en de inschrijving van het tracé van de ringweg Oost van de stad (platen 37/8 S en 38/5 N en S);

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 18 september 2003 tot goedkeuring van het ontwerp van herziening van het gewestplan van de Doornik-Leuze-Péruwelz met het oog op de inschrijving van een gemengde bedrijfsruimte en een industriële bedrijfsruimte op het grondgebied van de gemeente Leuze-en-Hainaut (Chapelle à Oie en Leuze), in uitbreiding van de bedrijfsruimte van Leuze-Europe, en de inschrijving van het tracé van de ringweg Oost van de stad (platen 37/8 S en 38/5 N en S);

Gelet op de klachten en opmerkingen geformuleerd tijdens het openbare onderzoek dat werd gevoerd te Leuze-en-Hainaut tussen 14 oktober en 27 november 2003, aangaande volgende thema's :

- overlast;
- risico's op overstroming;
- scheppen van jobs;
- fasering;
- aanleggen van een afzonderingsoppervlakte;
- bereikbaarheid via de weg;
- renovatie van niet meer in gebruik zijnde sites;
- alternatieve lokalisatie en afbakening;

- landbouw;
- cultureel erfgoed;

Gelet op het negatieve advies onder voorwaarden van de gemeenteraad van Leuze van 15 december 2003;

Gelet op het ongunstige advies betreffende de herziening van het gewestplan van Doornik-Leuze-Péruwelz met het oog op de inschrijving van een gemengde bedrijfsruimte en een industriële bedrijfsruimte op het grondgebied van de gemeente Leuze-en-Hainaut (Chapelle à Oie en Leuze), in uitbreiding van de bedrijfsruimte van Leuze-Europe, en de inschrijving van het tracé van de ringweg Oost van de stad (platen 37/8 S en 38/5 N en S) uitgevaardigd door de Gewestelijke commissie voor ruimtelijke ordening op 5 maart 2004;

Gelet op het gunstige advies met aanbevelingen van de CWEDD Conseil wallon de l'Environnement pour le Développement Durable (tegenhanger Vlaamse MiNa-raad) van 4 maart 2004;

Validatie van het milieueffectenrapport

Overwegende dat, in haar beslissing van 18 september 2003, de Regering heeft gemeend dat in het milieueffectenrapport alle elementen stonden die noodzakelijk waren voor de beoordeling van de opportuniteit en de afstemming van het ontwerp, en heeft het dus als volledig beschouwd;

Overwegende dat de CWEDD meent dat de kwaliteit van het milieueffectenrapport goed is;

Overwegende dat de Gewestelijke commissie voor ruimtelijke ordening, hoewel ze erop wijst dat er in het milieueffectenrapport enkele tegenstrijdigheden staan, meent dat de kwaliteit ervan bevredigend is;

Overwegende dat het milieueffectenrapport voldoet aan artikel 42 van het CWATUP en aan het lastenboek; dat de Regering voldoende is ingelicht om met kennis van zaken uitspraak te doen;

Afstemming van het ontwerp op de behoeften

Overwegende dat het de doelstelling van de Regering is, op korte termijn te voldoen aan de behoeften aan de geschatte nodige ruimte voor economische activiteit naar het jaar 2010 toe;

Overwegende dat, op basis van een door de DGEE (Direction générale de l'économie et de l'emploi) opgemaakt rapport en de analyse ervan, de Regering in haar besluit van 18 oktober 2002, heeft gemeend dat het grondgebied van de Intercommunale d'aménagement et de développement économique van Doornik, Aat en de omliggende gemeentes (IDETA) in twee subruimtes moest worden onderverdeeld : het westen (regio van Doornik) en centrum-oosten (regio's Leuze en Aat, en Edingen); dat hij heeft gemeend dat de centrum regio van het IDETA grondgebied, beschouwd als het referentiegebied in voorliggend besluit, globaal genomen op 10 jaar een behoefte aan voor economische activiteit bestemde terreinen vertoont van ongeveer 89 hectare netto-oppervlakte, waarbij nog een forfaitaire 10 % bijkomende oppervlakte noodzakelijk is voor de technische uitrusting van het gebied, dus een oppervlakte van ongeveer 98 hectare die als bedrijfsruimte moet worden ingeschreven;

Overwegende dat het milieueffectenrapport deze analyse niet in twijfel heeft getrokken : zowel de relevantie van de afbakening van het referentiegebied, als het bestaan van socio-economische behoeften in dit gebied, binnen het door de Regering bepaalde tijdsbestek, zijn bevestigd;

Overwegende dat ook de Gewestelijke commissie voor ruimtelijke ordening en de CREDD de evaluatie van de behoeften uit het milieueffectenrapport voor het referentiegebied niet in twijfel trekken;

Validatie van het ontwerp

Overwegende dat het besluit van 18 oktober 2002 gegrond is op de beschouwing dat in de nabijheid van de bestaande bedrijfsruimtes ten oosten en ten westen van Leuze, er geen enkel terrein bestaat dat het ontwerp kan ontvangen en dat niet staat ingeschreven in de hoofdbedding van de Dender, gebied dat non aedificandi moet blijven om het stadscentrum te beschermen tegen eventuele overstromingen;

Overwegende dat het milieueffectenrapport meent dat de optie van het voorontwerp van wijzigingplan gegrond is voor wat betreft de bestemming als bedrijfsruimte van de terreinen gelegen op het grondgebied van de gemeente Leuze-en-Hainaut (Chapelle à Oie en Leuze-en-Hainaut), met een oppervlakte van 65 hectare - 34 hectare als gemengde bedrijfsruimte en 31 hectare als industriële bedrijfsruimte -, momenteel ingeschreven als landbouwgebied in het gewestplan van Doornik-Leuze-Péruwelz om o.m. productie KMO's te kunnen ontvangen uit de agroalimentaire en dienstensector;

Overwegende bijgevolg dat de Regering haar optie heeft bevestigd in het besluit van 18 september 2003;

Overwegende dat De Gewestelijke commissie voor ruimtelijke ordening voor de inschrijving van die bedrijfsruimtes in het referentiegebied is;

Onderzoek van de alternatieve locaties

Overwegende dat, conform artikel 42, alinea 2, 5° van het Waalse Wetboek, en het speciale lastenboek, het milieueffectenrapport op zoek is gegaan naar alternatieven; dat die alternatieven kunnen slaan op de lokalisatie, de afbakening of de toepassing van het in het ontwerp van het gewestplan in te schrijven gebied;

Overwegende dat geen enkel alternatieve locatie werd gevonden;

Overwegende dat de gemeente Leuze in haar advies van 15 december 2003, voorstelt de bestemming als bedrijfsruimte van de terreinen gelegen ten noorden van de N7, welke het voorwerp niet hebben gevormd van een analyse van het milieueffectenrapport en die dus niet aan een openbaar onderzoek zijn onderworpen, in het gewestplan op te nemen;

Overwegende dat die terreinen dan ook niet kunnen worden opgenomen in voorliggende wijziging van gewestplan;

Onderzoek van de alternatieve afbakeningen en toepassingen

Overwegende anderzijds dat het milieueffectenrapport heeft aangetoond dat de nadelen van het ontwerpgebied aanzienlijk zouden kunnen worden verminderd indien de afbakening werd gewijzigd, door, zonder de oppervlakte ervan gevoelig te wijzigen, haar een meer compacte configuratie te geven, waardoor er spaarzamer met de bodem zou worden omgegaan en het stadsweefsel zou worden hersteld; dat dit alternatief een uitbreiding van het gemeentelijke kerkhof zou mogelijk maken;

Overwegende dat De Gewestelijke commissie voor ruimtelijke ordening meent dat aan de verzoeken van de klagers, die voor de door de gemeenteraad voorgestelde wijziging van de afbakening zijn, moet worden beantwoord; dat het dus wenselijk is dat de uitbreiding van het activiteitengebied zich aansluit bij de ringweg Oost om de toegang tot het gebied mogelijk te maken daar waar het MET (Le ministère de l'Équipement et des Transports) het heeft voorzien; dat het interne stratennet op dezelfde plaats zou moeten beginnen om de ondernemingen te verplichten de ringweg Oost te gebruiken en het door het MET geplande rondpunt te gebruiken om het gebied te bereiken;

Overwegende de Regering achter dit advies staat;

Rekening houden met de algemene aanbevelingen van de CWEDD

Overwegende dat de CWEDD in zijn verschillende adviezen een reeks algemene beschouwingen heeft geuit inzake de herzienings- en algemene aanbevelingsprocedure betreffende de eventuele toepassing van de ontwerpen;

Overwegende om te beginnen dat hij meent dat het evaluatiewerk voor de uitvoering van het prioritaire plan pas relevant zal zijn indien de inplanting van de structuren afhankelijk wordt gemaakt van een nieuwe evaluatie van de gevolgen eigen aan de bedrijvengroep; dat hij vraagt dat bij de vestiging van bedrijven, er een evaluatie van het milieu wordt uitgevoerd per bezettingsfase van de activiteitzone om een globale visie te hebben op de schaal ervan;

Overwegende dat het Lastenboek inzake stedenbouw en milieu waarvan de uitvoering wordt opgelegd door artikel 31bis van het CWATUP, een maximale geldigheidsduur van tien jaar zal hebben; dat de hernieuwing ervan noodzakelijkerwijs een nieuw onderzoek van de situatie zal vergen en een aanpassing van de bepalingen zal mogelijk maken aan de evolutie die op het terrein zal zijn vastgesteld en aan de bijkomende gegevens die intussen zullen zijn verzameld; dat desgevallend van dit nieuwe onderzoek moet worden geprofiteerd om de gepaste procedures in gang te zetten om de bestemming te wijzigen of aan te passen; dat die procedure het dus mogelijk zal maken aan de door de CWEDD geformuleerde suggestie te voldoen;

Overwegende dat de CWEDD vervolgens zijn aanbevelingen over de relatie tussen mobiliteit, transport en ruimtelijke ordening herhaalt; dat hij verheugt is vast te stellen dat via het Lastenboek inzake stedenbouw en milieu, de uitvoering van een mobiliteitsplan wordt opgelegd, dat het mogelijk zal maken het gebruik van zachte vervoersmodi en openbaar vervoer aan te moedigen; dat hij erop aandringt dat het voetgangers- en fietsverkeer in de nieuwe bedrijfsruimtes wordt beveiligd;

Overwegende dat deze suggestie opportuun lijkt; dat dient opgelegd te worden dat die beveiliging deel uitmaakt van het Lastenboek inzake stedenbouw en milieu;

Overwegende voor het overige dat de wens om de nieuwe bedrijfsruimtes te bedienen met het openbaar vervoer niet in tegenspraak is met het door de Regering gevoerde beleid; dat het netwerk van de TEC (Waalse vervoersmaatschappij) zodanig is georganiseerd dat de voornaamste plaatsen op het grondgebied die verkeer genereren bediend zijn, en aangezien het essentieel via de weg verloopt, is het zonder hoge investeringen, makkelijk aan te passen in functie van de evolutie van de plaatsen die de stromen genereren; dat anderzijds, gelet op zijn structurele kost, het spoor enkel een oplossing biedt voor de mobiliteitsproblemen als het om lange afstanden en grote volumes gaat; dat voor de meeste individuele transportbehoeften van de KMO's die zich in de nieuw aangelegde bedrijfsruimtes zullen vestigen, het spoor enkel zal kunnen worden gebruikt in combinatie met andere transportmiddelen, vooral via de weg; dat het dus via een intermodaliteit tussen spoor en weg is, die zal worden opgenomen in de door de Lastenboeken inzake stedenbouw en milieu opgelegde plannen, dat de door de CWEDD vooropgestelde duurzame doelstellingen inzake mobiliteit zullen kunnen worden gehaald;

#### Bijzondere overwegingen

Overwegende dat met volgende elementen rekening moet worden gehouden :

- Milieu-, geluids-, en geurhinder

De Gewestelijke commissie voor ruimtelijke ordening meent dat aan het geheel van door de klagers geformuleerde bezwaren inzake milieuhinder zal worden tegemoetgekomen door de uitwerking van het Lastenboek inzake stedenbouw en milieu.

Het gaat o.m. om het risico op overstroming en de bescherming van het grondwater, de controle en het beheer van de waterkwaliteit, de geluidsoverlast door het verkeer en de economische activiteit, de luchtkwaliteit en de geurhinder door de economische activiteit.

- Fasering en afzonderingsoppervlakte

De Gewestelijke commissie voor ruimtelijke ordening staat achter het voorstel van het milieueffectenrapport en van een klager om de toepassing van het gebied in fasen te laten gebeuren, o.m. om de aantasting van het landschap en het ontstaan van braakliggende landbouwpercelen te vermijden.

Het Lastenboek inzake stedenbouw en milieu zal rekening moeten houden met die gefaseerde toepassing gelet op de problematiek verbonden met de landbouwbedrijven, met de toegang, de afwatering en de afzonderingsoppervlaktes.

- Bereikbaarheid

In het ontwerp heeft de Regering gemeend dat de bereikbaarheid van de site uitstekend was : de toegang tot het volledige gebied zal gebeuren via de ringweg die zal worden aangelegd zowel vanaf het rondpunt noord (avenue de l'Europe-N7) als vanaf het rondpunt zuid, aan het kruispunt met de laan « avenue de la Wallonie » (N526);

De Gewestelijke commissie voor ruimtelijke ordening staat echter achter het advies van de gemeenteraad van Leuze en dat van het milieueffectenrapport om de oppervlakte van het gebied te wijzigen om de bereikbaarheid mogelijk te maken via de door het MET geplande toegang, waardoor de westelijke toegang tot het activiteitengebied secundair wordt.

De Regering staat achter dit voorstel.

- Impact op de landbouwfunctie

In het voorontwerp heeft de Regering gemeend dat de herziening van het plan een impact had op de landbouwfunctie, wat gerechtvaardigd was door het marginale karakter ervan in verhouding tot de nuttige landbouwoppervlakte in het referentiegebied, gelet op het aantal gecreëerde arbeidsplaatsen (socio-economische impact van het ontwerp zou zich moeten vertalen in het scheppen van ongeveer 880 arbeidsplaatsen op de site) en de door de lokalisatie en de voormelde troeven afgeleide economische ontwikkeling.

De door de gemeente voorgestelde en door de Regering goedgekeurde wijziging van de oppervlakte van het gebied verlicht de impact op de landbouwfunctie gevoelig, o.m. op de terreinen die dicht bij de zetels van de door het ontwerp getroffen landbouwbedrijven liggen.

De Gewestelijke commissie voor ruimtelijke ordening wijst erop dat er op de site een herverkaveling wordt doorgevoerd, wat het milieueffectenrapport niet in zijn eindverslag analyseert.

Het bestaan van een lopende herverkavelingoperatie is sowieso geen hindernis die het ontwerp annuleert. Artikel 46, § 1, al. 2, 4°, is gewijzigd door het decreet van 18 juli 2002 om elke principieel verzet tegen de inschrijving van een bedrijfsruimte binnen de herverkavelingoppervlakte teniet te doen. Artikels 9 en 25 van de wet van 12 juli 1976 betreffende de wettelijke herverkaveling van landelijke goederen zijn hier niet van toepassing

en wel omdat het hier enerzijds helemaal niet gaat om de hypothese dat aan een exploitant een opzegging wordt gegeven en dat het hier anderzijds gaat om de normale toepassing van de door het gewestplan wettelijk voorziene bestemming.

Er kan natuurlijk worden betreurd dat voorliggend ontwerp de doelstellingen van de herverkavelingoperatie gedeeltelijk tegensprekt, er moet toch worden op gewezen dat enerzijds, noch de fase van uitwisseling van bedrijven, noch de fase van uitwisseling van eigendommen is begonnen, en dat anderzijds, de door voorliggend besluit prioritair nagestreefde doelstellingen moeten opwegen tegen de nadelen die het gevolg zullen zijn van de onteigening van een deel van de herverkavelde gronden.

Door het volledige prioritaire bedrijfsruimteplan zal een maximum van 1200 hectare een bestemming als bedrijfsruimte krijgen, waarvan een aanzienlijk deel dat momenteel als landbouwgebied geklasseerd staat, nl. ongeveer 1,5 % van de nuttige landbouwoppervlakte in het Waalse Gewest (volgens de gegevens van het DGA (Direction Générale de l'Agriculture), 756.567 hectare in 2002, laatste jaar waarvoor cijfers bekend zijn). Gelet op de tijd die nodig is om die nieuwe bestemmingen uit te voeren en de door het Lastenboek inzake stedenbouw en milieu opgelegde fasering, kunnen we ervan uitgaan dat het proces ter wijziging van de bestemming over een tiental jaar zal worden gespreid.

Het verlies van die oppervlaktes kan op regionaal niveau dus maar een marginale impact hebben op het landbouwbedrijf.

Om te beginnen omdat het verlies van bebouwbare landbouwgrond ruim zal worden goedge maakt door een verhoging van de landbouwproductie : indien Inter-Environnement-Wallonie en de Gewestelijke commissie voor ruimtelijke ordening aangeven dat het verlies van landbouwgronden tot een daling van de graanproductie met jaarlijks ongeveer 7.800 ton zou leiden, dan kunnen we, gelet op het aantal in het Gewest bestemde hectares voor deze cultuur (190.000), opmerken dat de stijging van de productiviteit (volgens de DGA, gemiddelde productiviteitswinst van 100 KG/ha/jaar) van die aard zal zijn dat de productiestijging (190.000 ton over 10 jaar) 2,5 maal het aangeklaagde verlies zal bedragen.

Indien er tenslotte een negatief effect van sommige wijzigingen van het gewestplan te vrezan valt voor private bedrijven, dan moet er parallel met het verlies van gronden die ze zullen lijden, de oppervlakte aan landbouwgronden die jaarlijks het voorwerp vormt van een vastgoedmutatie, tegenover worden geplaatst, nl. 9.000 hectare.

Zoals hierboven reeds aangegeven zou de toepassing van het prioritaire plan bedrijfsruimte het landbouwbedrijf over tien jaar jaarlijks ongeveer 120 hectare moeten onttrekken. De compensatie van die verliezen voor de betrokken landbouwers zal dus slechts 1,3 % vertegenwoordigen van het jaarlijkse geheel van vastgoedmutaties van de landbouwgronden, welke zich trouwens inschrijven in een algemene context van hergroepering van geëxploiteerde gronden in bredere gehelen.

Bijgevolg kunnen we dus vooropstellen dat de door de wijziging van de gewestplannen getroffen landbouwers gronden zullen terugwinnen om te kunnen voldoen aan de behoeften van hun bedrijf.

Ook al zullen ze misschien niet dezelfde kenmerken vertonen inzake exploitatiegemak, toch moeten ze het een groot aantal bedrijven mogelijk maken in aanvaardbare omstandigheden te overleven. De aangerichte schade zal via onteigeningsvergoedingen worden gecompenseerd.

De Regering verplicht dan ook dat het Lastenboek inzake stedenbouw en milieu de meest geschikte manier bestudeert om het gebied progressief toe te passen, om de actieve landbouwbedrijven in de best mogelijke omstandigheden te behouden. Als natuurlijke en menselijke maatregel zal er een gedetailleerde nota moeten instaan, waarin de middelen staan aangegeven waarover de landbouwers, van wie het voortbestaan van het bedrijf door het ontwerp is bedreigd, zullen kunnen beschikken.

- Aantasting van de natuur, het erfgoed en het landschap

In het ontwerp meent dat Regering dat het ontwerp schade toebrengt :

- noch aan een oppervlakte met grote biologische waarde,
- noch aan een oppervlakte met landschappelijke waarde,
- noch aan een waterwinningsgebied,

Artikel 30 van het Waalse wetboek verplicht de aanleg van oppervlaktes of afzonderingsinfrastructuur; om de al dan niet bebouwde omgeving voldoende te beschermen tegen de o.a. visuele impact van het ontwerpgebied.

Het Lastenboek inzake stedenbouw en milieu dat zal worden opgemaakt in uitvoering van artikel 31bis van het CWATUP zal geschikte oplossingen voorstellen om de afzondering van de al dan niet bebouwde omgeving te beschermen tegen de o.a. visuele impact van het ontwerpgebied. Zoals de Gewestelijke commissie voor ruimtelijke ordening voorstelt zullen de aanbevelingen van het milieueffectenrapport in dit verband worden geanalyseerd en verfijnd.

#### Begeleidende maatregelen

Overwegende dat artikel 46, § 1, al. 2, 3° van het CWATUP bepaalt dat de inschrijving van een nieuwe bedrijfsruimte hetzij de bestemmingswijziging van de niet meer in gebruik zijnde bedrijfsruimte, hetzij de goedkeuring van andere maatregelen die gunstig zijn voor de bescherming van het milieu, hetzij een combinatie van die twee begeleidingsmaatregelen inhoudt;

Overwegende dat de begeleidende maatregelen enerzijds moeten afhangen van de intrinsieke milieukwaliteit van de voor bebouwing bestemde oppervlakte en anderzijds van de objectieve inbreng van die begeleidingsmaatregelen;

Overwegende dat de renovatie van niet meer in gebruik zijnde bedrijfsruimtes een van de belangrijkste begeleidingsmaatregelen blijft;

Overwegende dat de Regering, binnen het kader van de begeleidingsmaatregelen bij voorliggende herziening van het gewestplan, een aantal niet meer in gebruik zijnde bedrijfsruimtes een nieuwe bestemming wil geven.

Overwegende dat, bij de evaluatie van de verhouding tussen begeleidingsmaatregelen en de inschrijvingsontwerpen van nieuwe bedrijfsruimtes, het redelijk is rekening te houden met enerzijds de gedifferentieerde impact van de renovatie van niet meer in gebruik zijnde bedrijfsruimtes volgens hun locatie en hun vervuiling, anderzijds met de impact op het milieu van de aanleg van een nieuwe bedrijfsruimte, die verschilt naargelang haar kenmerken en ligging; dat op die manier, mits eerbiediging van het proportionaliteitsprincipe, blijkt dat een zware renovatie meer moet wegen dan de renovatie van een minder vervuilde site, dat de impact van voor het milieu gunstige maatregelen moet worden ingeschat in functie van het effect dat men er redelijkerwijze mag van verwachten, en dat die maatregelen des te belangrijker moeten zijn, of minder, dan de aanleg van het nieuwe gebied met al dan niet aanzienlijke impact op zijn omgeving;

Overwegende dat, bij gebrek aan elementen die de factoren kunnen objectiveren, welke die lasten en de impact volledig kunnen beoordelen, de Regering het nuttig acht, zowel om de voorschriften van het artikel 46, § 1, al. 2, 3° van het CWATUP zeker te eerbiedigen en in haar bekwamen, zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, de renovatie van niet meer in gebruik zijnde bedrijfsruimtes te promoten, een strikte interpretatie van de tekst goed te keuren, en een verdeelsleutel te hanteren die ongeveer overeenkomt met een m<sup>2</sup> renovatie van een niet meer in gebruik zijnde bedrijfsruimte voor een m<sup>2</sup> niet bebouwbare ruimte die voortaan is bestemd voor economische activiteit

(met aftrok van de oppervlaktes die voorheen voor economische activiteit waren bestemd en die gereklasseerd zijn als niet te bebouwen gebied);

Overwegende dat de door artikel 46, § 1, al. 2, 3° van het CWATUP bepaalde begeleiding op regionaal vlak kan worden ingeschat; dat aangezien voorliggend ontwerp in het raam van een prioritair plan moet worden gezien dat het volledige Gewest wil voorzien van nieuwe ruimtes voor economische activiteit, de voormelde verdeelsleutel dus algemeen kan worden toegepast, waarbij de compensatie kan gebeuren tussen het geheel van oppervlaktes afgezonderd van gebieden die niet als te bebouwen gebied zijn opgenomen om voor economische activiteit te worden bestemd (met aftrok van de oppervlaktes die voorheen voor economische activiteit waren bestemd en die gereclassieerd zijn als niet te bebouwen gebied) enerzijds en het geheel van niet meer in gebruik zijnde bedrijfsruimtes die een nieuwe bestemming hebben gekregen anderzijds;

Overwegende nochtans dat, ten einde een geografische verdeelgelijkheid na te streven, het nuttig lijkt, aangezien de nieuwe ruimtes die het prioritair plan bestemt voor economische activiteit verdeeld liggen over het hele Gewest, erover te waken dat de niet meer in gebruik zijnde bedrijfsruimtes ook op een gelijke manier zijn verdeeld;

Overwegende dat, om die doelstelling na te streven, het Gewest in vijf evenwichtige en geografisch homogene sectoren werd verdeeld; dat het voorliggende ontwerp bij een geheel van ontwerpen werd gevoegd (Moeskroen, Doornik - Blandain - Marquain, Aat - Gellingen, Doornik - Vaulx, Pecq - Hérinnes en Pecq - Estaimpuis - Moeskroen);

Overwegende dat als begeleidingsmaatregel, de Regering beslist er rekening mee te houden volgende sites een nieuwe bestemming te geven :

— ANTOING	Brouwerij Soufflet
— ANTOING	Kasteel van Kennelée
— ANTOING	Brouwerij Farvacque
— AAT	Suikerfabriek, en opslag
— AAT	Dakpannenfabriek, rue de Foucaumont
— AAT	Suikerfabriek
— AAT	Suikerfabriek
— AAT	Suikerfabriek
— AAT	Silo's van de Dender
— CHIEVRES	Entreprises Europe
— COMINES-WANETON	Brouwerij
— ESTAIMPUIS	Leerlooierij Poulet
— LESSEN	Flessenfabricage Amphabel Schott
— LESSEN	Groeven van Syndicat
— LEUZE-EN-HAINAUT	Etablissements Motte
— LEUZE-EN-HAINAUT	Bioskoop "MAX"
— LEUZE-EN-HAINAUT	Fabriek Trenteseaux
— LEUZE-EN-HAINAUT	Etablissements Marcel Dubois
— MOUSCRON	Fabriek textile Sowatex
— PERUWELZ	Fabrieken Delhay
— PERUWELZ	La Hersautoise
— DOORNIK	Drukkerij Casterman
— DOORNIK	Brouwerij St-Yves
— DOORNIK	Breigoed en Stomerij Jamart-Wattiez
— DOORNIK	Suikerfabriek van Barry
— DOORNIK	Breigoed Commenne
— DOORNIK	Steenbakkerij Lemaire
— SAINT-GHISLAIN	Carcoke
— BERGEN	Héribus
— LA LOUVIERE	Mestfabriek Safea
— BERGEN	Fosfaatkrijt

die een tenminste equivalente oppervlakte totaliseren;

Overwegende dat wat de maatregelen betreft die gunstig zijn voor de bescherming van het milieu zoals het CWEDD heeft onderstreept, artikel 46, § 1<sup>er</sup>, alinea 2, 3° van het CWATUP het niet mogelijk maakt er de beschermingsmaatregelen die zich opdringen in op te nemen, in toepassing van hetzij het CWATUP, hetzij van een andere van kracht zijnde reglementering; dat de Regering niettemin wil onderstrepen, dat om de bescherming van het milieu te verzekeren, zij parallel met de uitvoering van een prioritair plan binnen het kader waarvan voorliggend besluit kadert, een nieuw artikel 31bis van het CWATUP heeft goedgekeurd, met als voorschrift dat elke nieuwe bedrijfsruimte gepaard gaat met een Lastenboek inzake stedenbouw en milieu dat de compatibiliteit van het gebied met haar omgeving waarborgt;

Overwegende dat op die manier meer dan voldoende is voldaan aan de door dit artikel opgelegde regel;

CCUE

Overwegende dat in uitvoering van artikel 31bis van het CWATUP, voorafgaand aan de toepassing van het gebied, een Lastenboek inzake stedenbouw en milieu zal worden opgemaakt, dat de richtlijnen van de ministeriële omzendbrief van 29 januari 2004 zal naleven;

Overwegende dat de CWEDD in zijn verschillende adviezen een reeks algemene aanbevelingen heeft gedaan betreffende de eventuele implementatie van de ontwerpen, o.m. inzake beheer van water, lucht, afval, bodembewegingen, begeleiding van door het ontwerp getroffen landbouwbedrijven, mobiliteit en bereikbaarheid, integratie van landschap en begroeiing;

Overwegende dat de Regering die aanbevelingen ruim voor was, door om te beginnen in het Parlement de goedkeuring voor te stellen van artikel 31bis van het CWATUP, dat bepaalt dat de nieuwe bedrijfsruimtes het voorwerp zullen vormen van een Lastenboek inzake stedenbouw en milieu, en door vervolgens de inhoud van dit Lastenboek inzake stedenbouw en milieu te definiëren via een omzendbrief die zij op 29 januari 2004 heeft goedgekeurd;

Overwegende dat bepaalde door de CWEDD geformuleerde aanbevelingen verduidelijkingen aanbrengen die nuttig lijken, hetzij algemeen, hetzij voor voorliggend ontwerp, in functie van de net beschreven kenmerken; dat ze daarin zullen moeten worden opgenomen door de auteur van het Lastenboek inzake stedenbouw en milieu;

Overwegende bijgevolg dat in het Lastenboek inzake stedenbouw en milieu in elk geval de hierna opgesomde elementen zullen moeten staan;

- maatregelen die zijn genomen om een passende behandeling van water mogelijk te maken en vooral wat betreft het afvalwater, het overstromingsrisico, bescherming van het grondwater, controle en beheer van de waterkwaliteit;
- afzonderingmaatregelen van het gebied om de geluidshinder als gevolg van het verkeer en de economische activiteit en geurhinder door de economische activiteit te beperken en om de luchtkwaliteit te beschermen, o.m. in het noorden, ten opzichte van de N7;
- een progressief bezettingsplan van het gebied, sector per sector, rekening houdend met de problematiek verbonden met de landbouwbedrijven, de toegang, de afwatering en de afzonderingoppervlaktes;
- een nota waarin gedetailleerd de middelen staan aangegeven waarover de landbouwers, van wie het voortbestaan van het bedrijf door het ontwerp is bedreigd, kunnen beschikken;
- maatregelen inzake mobiliteit, binnen en buiten het gebied, van goederen en personen, dus ook de beveiliging van ruimtes voorbehouden voor het fiets- en voetgangersverkeer;
- maatregelen waarbij rekening wordt gehouden met de lopende herverkaveling;

#### Conclusie

Overwegende dat uit het geheel van die ontwikkelingen blijkt dat het voorliggende ontwerp het meest geschikt is om, met eerbied voor de in artikel 1 van het Waalse Wetboek voor ruimtelijke ordening, stedenbouw en patrimonium opgesomde doelstellingen, te kunnen beantwoorden aan de behoefte aan ruimte bestemd voor economische activiteit, binnen het betroffen referentiegebied;

Na beraadslaging;

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

Besluit :

**Artikel 1.** Besluit van de Waalse Regering tot definitieve goedkeuring van de herziening van het gewestplan van Doornik-Leuze-Péruwelz, de inschrijving inhoudt van, op het grondgebied van de gemeente Leuze-en-Hainaut, in uitbreiding van de bedrijfsruimte van Leuze-Europe (platen 37/8 S en 38/5 N en S) :

- van een gemengde bedrijfsruimte,
- van een industriële bedrijfsruimte,
- van een ringweg die de N7 met de N526 en de N60 verbindt,
- van een gebied met openbare diensten en communautaire uitrusting in uitbreiding van het bestaande gebied met openbare diensten en communautaire uitrusting.

**Art. 2.** Het volgende bijkomende voorschrift, \*R 1.1, is van toepassing in de gemengde bedrijfsruimte ingeschreven op het plan door voorliggend besluit :

« Kleinhandel en diensten aan de bevolking hebben geen toelating om zich te vestigen binnen het gebied \*R 1.1, behalve indien ze verbonden zijn met de binnen het gebied toegelaten activiteiten ».

**Art. 3.** De herziening is goedgekeurd conform het plan in bijlage.

**Art. 4.** In het Lastenboek inzake stedenbouw en milieu, opgesteld conform artikel 31bis van het CWATUP, staan in elk geval volgende elementen :

- maatregelen die zijn genomen om een passende behandeling van water mogelijk te maken en vooral wat betreft het afvalwater, het overstromingsrisico, bescherming van het grondwater, controle en beheer van de waterkwaliteit;
- afzonderingmaatregelen van het gebied om de geluidshinder als gevolg van het verkeer en de economische activiteit en geurhinder door de economische activiteit te beperken en om de luchtkwaliteit te beschermen, o.m. in het noorden, ten opzichte van de N7;
- een progressief bezettingsplan van het gebied, sector per sector, rekening houdend met de problematiek verbonden met de landbouwbedrijven, de toegang, de afwatering en de afzonderingoppervlaktes;
- een nota waarin gedetailleerd de middelen staan aangegeven waarover de landbouwers, van wie het voortbestaan van het bedrijf door het ontwerp is bedreigd, kunnen beschikken;
- maatregelen inzake mobiliteit, binnen en buiten het gebied, van goederen en personen, dus ook de beveiliging van ruimtes voorbehouden voor het fiets- en voetgangersverkeer;
- maatregelen waarbij rekening wordt gehouden met de lopende herverkaveling;

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

Namen, 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.