

## SERVICE PUBLIC DE WALLONIE

[C – 2024/007346]

30 AVRIL 2024. — Arrêté ministériel décidant :

- de réviser le plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez (planches 31/8 et 39/4)
- d'adopter le projet de plan en vue de l'inscription d'une zone d'enjeu communal, d'une zone naturelle et d'une zone d'espaces verts sur le territoire de la commune de La Hulpe
- de soumettre le projet de plan à évaluation des incidences sur l'environnement et d'approuver le projet de contenu du rapport sur les incidences environnementales

Le Ministre de l'Aménagement du Territoire,

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 13 janvier 2022 fixant la répartition des compétences entre les Ministres et réglant la signature des actes du Gouvernement ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 26 septembre 2019 portant règlement du fonctionnement du Gouvernement wallon ;

Vu le Code du développement territorial (CoDT) ;

Vu le Schéma de développement du territoire (SDT) adopté par le Gouvernement wallon le 27 mai 1999 ;

Vu l'arrêté royal du 28 mars 1979 établissant le plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez et ses révisions ultérieures ;

Vu l'arrêté ministériel du 22 novembre 1991 définissant le périmètre du site à réaménager SAR/WJP3 dit « Intermills » à la Hulpe et Rixensart ;

Considérant que cet arrêté destine le site à trois types d'affectations selon une proportion déterminée au plan (« programme général ») lui annexé, soit 1/3 de surface bâtie au sol, 1/3 de surface aux équipements et espaces verts d'accompagnement et 1/3 de surface aux espaces verts ; que ce même arrêté prévoit de réviser le plan de secteur sur le site ;

Considérant la décision du Collège communal de La Hulpe du 19 décembre 2017 d'entamer une procédure de révision de plan de secteur d'initiative communale selon l'article D.II.47 du CoDT, afin de poursuivre le projet porté par le précédent plan communal d'aménagement, tout en respectant les nouvelles dispositions en vigueur ;

Exposé de la demande

Considérant qu'en application de l'article D.II.47 du CoDT, la commune de La Hulpe, ci-après dénommée « la commune », a introduit auprès du Gouvernement wallon une demande de révision du plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez visant l'inscription d'une zone d'enjeu communal et d'une zone d'espaces verts sur son territoire ;

Considérant que la demande est accompagnée des documents requis par l'article D.II.47, § 1<sup>er</sup>, du CoDT, dont notamment :

1. un dossier de base conforme aux éléments fixés à l'article D.II.44, alinéa 1<sup>er</sup>, 1° à 7°, du CoDT, comprenant :
  - la justification de la révision projetée du plan de secteur au regard de l'article D.I.1 du CoDT ;
  - le périmètre concerné ;
  - la situation existante de fait et de droit ;
  - un rapport justificatif des alternatives examinées et non retenues, compte tenu notamment des besoins auxquels répond la révision projetée, des disponibilités foncières en zones destinées à l'urbanisation et de leur accessibilité ;
  - une proposition d'avant-projet établie au 1/10 000e ;
  - la justification de la conformité du périmètre choisi à l'article D.II.45, § 5 ainsi qu'une carte d'affectation des sols, un des objets de la révision étant l'inscription d'une zone d'enjeu communal ;
2. les éléments relatifs au déroulement de la procédure d'information du public ;
3. l'avis de la commission consultative communale d'aménagement du territoire de La Hulpe ;
4. la décision du conseil communal de demander la révision de plan de secteur ;

Localisation et objet de la demande de révision du plan de secteur

Considérant que la demande a pour objet l'inscription d'une zone d'enjeu communal ainsi que d'une zone d'espaces verts, respectivement au sens des articles D.II.35 et D.II.38 du CoDT et de superficies de 10,70 ha et 2,98 ha, sur des parcelles inscrites en zone d'activité économique industrielle, zone d'habitat et zone d'espaces verts au plan de secteur en vigueur ;

Considérant que le périmètre de la révision demandée se situe entièrement sur le territoire de la commune de La Hulpe, dans le nord de la province du Brabant wallon, proche de la frontière avec la Région flamande ; qu'il est enclavé dans l'habitat au cœur de la commune et bordé par la voirie régionale N253 au nord-ouest, la ligne de chemin de fer 161 reliant Bruxelles-Midi à Namur au nord-est ainsi que par le cours d'eau la Mazerine et la limite communale avec la commune de Rixensart au sud ;

Considérant que la demande traduit la volonté de la commune de La Hulpe de réaffecter le site dit des « anciennes papeteries Intermills », aujourd'hui en grande partie à l'état de friche industrielle, afin d'y développer un nouveau quartier de vie tout en intégrant de manière fonctionnelle et urbanistique au tissu existant ; que le périmètre de la demande inclut en majeure partie ce site ;

Considérant que la commune vise une programmation mixte sur la zone d'enjeu communal afin d'y implanter principalement de l'habitat et des services à la population ; que la fonction tertiaire, déjà en partie représentée sur le site via la présence de bureaux dans le bâtiment historique des papeteries, sera complétée par l'implantation de commerces et d'Horeca ainsi que la possibilité d'accueillir des professions libérales ; que l'aménagement d'espaces verts publics est aussi envisagé ;

Considérant que la demande vise également à inscrire une zone d'espaces verts en lieu et place de la portion de la zone d'activité économique industrielle du périmètre de révision située en site Natura 2000 ;

Considérant que le demandeur constate que les prescrits de l'arrêté du SAR/WJP3 dit « Intermills » en termes d'affectations répondent difficilement aux besoins et objectifs de l'urbanisation de la zone ; qu'en conséquence, le demandeur estime que « la mise en œuvre du site devra donc être accompagnée d'une démarche visant à supprimer les effets de la destination des zones et de leur proportion » visés par cet arrêté ;

Réunion d'information préalable

Considérant que la réunion d'information préalable du public s'est tenue le 21 décembre 2022 à 20h15 à la maison communale de La Hulpe, rue des Combattants 59 à 1310 La Hulpe, après avoir été annoncée par les voies et selon les formes prescrites, conformément à l'article D.VIII.5 du CoDT ;

Considérant que les services communaux de la commune de La Hulpe ont établi le procès-verbal de la réunion ;

Considérant que des remarques et observations ont été émises pendant la réunion d'information préalable ; que le demandeur a déjà apporté certaines réponses aux questions abordées lors de la réunion ;

Considérant qu'au terme du délai de quinze jours suivant la réunion d'information préalable, 72 courriers de réclamations ont été adressés au collège communal ; que ces réclamations portent principalement sur les éléments suivants :

- la mise en cause des modalités de l'organisation de la réunion d'information préalable dont le choix de dates peu appropriées ;

- les questionnements relatifs à la procédure, notamment sur le choix de réviser le plan secteur avant l'adoption du nouveau schéma de développement communal permettant d'obtenir une vision globale de la politique communale en matière d'environnement, d'aménagement du territoire et d'urbanisme ;

- la mise en évidence des difficultés potentielles d'indépendance de la présente procédure par rapport aux permis en cours ; le souhait que l'analyse du développement de la zone soit bien indépendant des intérêts des promoteurs ;

- le constat d'une vision peu claire du développement futur du site ; la difficulté de se faire une opinion sur le développement du site sur cette base ;

- la demande d'une meilleure prise en compte des études antérieures, ouvrages, guides, contrats, programmes et schémas, notamment communaux ; la demande d'une prise en compte de la version initiale du projet et des différents avis et informations entourant la précédente réunion d'information préalable de 2021, ainsi que des modifications ultérieures apportées au projet ;

- le constat de certains manquements ou inexactitudes dans le dossier de base (imprécisions dans les noms de rue, le relevé des éléments du maillage écologique, l'historique du site, les propriétés...) ;

- le souhait de ne pas voir le site se développer et le préserver d'une nouvelle urbanisation en raison de son intérêt environnemental au sens large ; rechercher des alternatives à la « bétonisation » du site ;

- le manque de prise en compte globale des problèmes hydrologiques affectant le site : cours d'eau, aléa d'inondation, effets de l'imperméabilisation, augmentation des précipitations en raison du changement climatique, prise en compte de la circulaire ministérielle relative à la constructibilité en zone inondable du 21 décembre 2021... ;

- des craintes quant au respect du cadre bâti du site et de son environnement, notamment du caractère « typique » et villageois de La Hulpe ;

- la demande d'une analyse détaillée et des propositions visant l'encadrement de la mise en œuvre du site et leurs incidences potentielles : phasage de développement, densités de logements, gabarit du bâti ;

- la crainte de densités de logement trop importantes ou, au contraire, un encouragement à une densité suffisante et répondant aux critères de développement territorial wallon ;

- les craintes en matière de mobilité (augmentation des trafics, nuisances liées...) ; demande d'une analyse détaillée des impacts du projet en termes de mobilité, tant routière que douce, tenant compte de l'accessibilité au site ainsi que des aménagements nécessaires (voiries, ronds-points, maillage...)..., tenant compte de l'augmentation globale attendue de la population, mais aussi des autres développements voisins attendus (gare...) ; la demande de formulation de propositions concrètes en matière de mobilité, notamment douce ;

- les craintes quant aux impacts écologiques et environnementaux, tenant compte de la proximité du site Natura 2000, du rôle de liaison écologique du périmètre, de la biodiversité présente (espèces animales et végétales), des berges du cours d'eau, du caractère boisé de certains espaces... ; demande d'une étude détaillée de ces impacts ; demande de proposition et d'analyse de mesures de protections de ces éléments ; demande d'accroître les superficies dédiées aux espaces verts ou non bâties en général ; demande de mise en valeur des berges du Grand Etang et de son accessibilité au public ;

- la crainte des impacts du développement du site sur le voisinage : pollutions, nuisances sonores... ; ne pas négliger les « impacts psychologiques » liés au développement d'un tel site ; tenir compte des coûts et impacts de manière globale, en fonction de l'augmentation de population attendue, notamment sur les infrastructures communales ;

- la demande d'alternatives d'affectation/ de délimitation : mise en cause de l'affectation en zone d'enjeu communal de la zone d'espaces verts située au nord-ouest du site en raison de son rôle de liaison écologique ; l'inclusion du petit étang de la rue du Cerf ;

- les craintes, demandes, suggestions... relevant davantage de la mise en œuvre du site (notamment au travers des permis) : des bâtiments à haute performance énergétique, le recours aux énergies renouvelables, l'installation de services et/ou commerces en suffisance (écoles, crèches...)... ; la demande d'une homogénéité architecturale ; la proposition de retenir, en alternative, un projet ressemblant au quartier Champ des Mottes à La Hulpe ; la demande d'étudier le projet « Les Berges de l'Argentine » de la société Constructeurs des Berges comme alternative ;

- les inquiétudes quant à la présence de canalisations de gaz sur le site ;

Avis de la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité de La Hulpe

Considérant que, conformément à l'article D.II.47, § 1<sup>er</sup>, alinéa 3, 3<sup>o</sup>, du CoDT, la demande doit comporter l'avis de la commission communale si elle existe ; que le dossier de base a été transmis en date du 15 décembre 2022 pour avis à la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité de la commune de La Hulpe ;

Considérant que la commission consultative d'aménagement du territoire et de mobilité de la commune de La Hulpe a émis son avis en séance du 19 janvier 2023 ; que cet avis a été transmis en-dehors du délai de 30 jours prescrit à l'article D.I.16, § 3, du CoDT ; que cet avis est par conséquent réputé favorable par défaut ;

Avis des pôles, du Fonctionnaire délégué et des personnes ou instances que le Gouvernement wallon a jugé utile de consulter

Considérant que le dossier complet a été soumis le 24 juillet 2023 pour avis au pôle « Aménagement du Territoire », au pôle « Environnement », au Fonctionnaire délégué du Brabant wallon, au SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement, au SPW Mobilité et Infrastructures, à l'Intercommunale in BW, à Fluxys S.A., à Infrabel S.A. ;

Considérant qu'au regard de l'article D.II.47, § 2, du CoDT, les avis sont transmis dans les soixante jours de la demande ; qu'ils devaient en conséquence être rendus au plus tard le 22 septembre 2023 ; qu'à défaut ils sont réputés favorables ;

Considérant que les avis du SPW Mobilité et Infrastructures, de Fluxys S.A. et d'Infrabel S.A. n'ont pas été transmis dans le délai requis ; qu'ils sont en conséquence réputés favorables ;

Considérant que l'avis de l'Intercommunale in BW a été émis en date du 21 août 2023 ; que celui-ci est favorable ; qu'il mentionne que la solution la plus adéquate dans la gestion de la charge des eaux usées générées par la future zone d'enjeu communal ne peut être identifiée à ce stade du projet ; que même si une analyse plus spécifique de la question relève du cadre de la remise de permis, l'avis soutient que le traitement des eaux usées pourra être assuré par la station d'épuration de Rosières et le site raccordé au réseau de collecte existant ;

Considérant qu'en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales au droit du site ainsi que la situation de la future zone d'enjeu communal en zone de protection de captage, l'in BW rapporte que l'aménagement du site devra également prendre en compte les contraintes et restrictions qui y sont liées et précisées dans l'arrêté du Gouvernement wallon du 16 mai 2019 modifiant le Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'eau, en vue d'améliorer la protection des prises d'eau de surface potabilisable et des prises d'eau souterraine et diverses dispositions en la matière, en son article R.168. ;

Considérant que l'avis du pôle « Environnement » a été émis en date du 29 août 2023 ; que celui-ci est favorable ; qu'il adhère aux objectifs de la révision de plan de secteur qui sont de répondre à un besoin en logement, en espaces verts publics de qualité et en mobilité, tout en réhabilitant une friche ; qu'il souligne également la localisation idéale du site vis-à-vis des équipements et services du centre de La Hulpe et de sa gare ;

Considérant que le pôle « Environnement » souhaite que la carte d'affectation des sols proposée soit discutée et expliquée, et notamment à propos de la question des transitions vis-à-vis de l'extérieur et en interne, des prescriptions appliquées aux zones, ainsi que de l'accès prévu à l'est du site ;

Considérant que le pôle « Environnement » attire également l'attention sur les enjeux suivants à considérer dans le cadre du rapport sur les incidences environnementales :

- l'inscription d'une zone naturelle sur une partie ou la totalité du site Natura 2000 présent dans le périmètre de révision ;

- la justification de densités en logements en adéquation avec l'excellente localisation du périmètre en matière d'équipements et services et de desserte en transports en commun, les besoins de la commune en logement et en espaces verts publics, les nombreuses contraintes liées à l'environnement du site, ainsi que du statut de la zone au nouveau SDT quand il sera adopté ;

- le phasage de la mise en œuvre de la zone ;

- la préservation et l'amélioration de la qualité biologique du site et de sa fonction de liaison écologique ;

- le relevé des habitats et espèces d'intérêt communautaire et des espèces invasives ;

- la gestion de l'aléa d'inondation et des berges de l'Argentine, ainsi que la prise en compte de la présence de la nappe d'eau affleurante ;

- la viabilité économique des densités prévues, en tenant notamment compte des contraintes environnementales du site ;

Considérant que le pôle « Environnement » jugerait utile de faire le lien entre le projet et l'historique du Site à réaménager (SAR) ainsi qu'avec le schéma de développement communal (SDC) de La Hulpe en cours de révision ;

Considérant que le pôle « Environnement » estime intéressant d'entreprendre, aux abords du périmètre de la révision, une remise en valeur du Grand Etang en termes de visibilité et d'accès au public, une remise à ciel ouvert partielle de la Mazerine, des liaisons de mobilité douce continues du centre à la gare ainsi qu'un plan d'éradication des espèces invasives ;

Considérant que l'avis du pôle « Aménagement du territoire » a été émis en date du 15 septembre 2023 ; que celui-ci est favorable ; qu'il adhère aux divers objectifs de cette révision, notamment en termes de réponse aux besoins en logement, emploi, services et équipements et espaces (verts) publics de qualité, ainsi qu'en termes de valorisation d'une telle friche dans le tissu existant en matière de mobilité, de connexion entre quartiers et de réseau de modes doux ; qu'il approuve également le renforcement des liaisons écologiques environnantes et la proposition de trame verte et bleue qui valorise les qualités naturelles et paysagères du périmètre ;

Considérant que le pôle « Aménagement du territoire » souhaite que dans le cadre de l'élaboration du rapport sur les incidences environnementales, les différents éléments d'attention suivants soient pris en compte et analysés :

- les besoins en services publics et équipements communautaires découlant de l'augmentation de la population communale qui est attendue et estimée à 10% ;

- les manques de clarté et de précisions de la carte d'affectation des sols sur les différentes zones proposées, notamment en ce qui concerne les densités, les liaisons écologiques, la renaturation des berges naturelles inondables de la rivière et la mobilité en matière de réseau viaire et de connexions entre quartiers et avec le centre de la Hulpe et la gare ;

- la gestion des aléas d'inondation ;

- la cohérence entre le projet de révision et les outils en cours de réalisation que sont le schéma de développement communal et le schéma de développement territorial ;

Considérant que l'avis du SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement a été émis en date du 19 septembre 2023 ; qu'il est favorable à la poursuite de la procédure sous conditions ; qu'il considère que la zone d'activité économique industrielle concernée est bien obsolète au vu de son environnement ; que la reconversion du site dynamiserait les liaisons entre le centre historique et la gare et l'inscrirait au sein d'un nouveau maillage d'espaces publics décrit comme bénéfique pour la collectivité ; qu'il estime que le chapitre 4.4 du dossier de base tend à démontrer que l'inscription d'une zone d'enjeu communal est pleinement justifiée ; « que la reconfiguration territoriale et le choix de la ZEC permettront notamment un renforcement de l'attractivité de cette centralité principale » ; que « les réserves foncières permettant d'implanter de l'habitat à La Hulpe sont décrites comme faibles et pas toujours localisées de manière adéquate » ;

Considérant que le SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement désire que le rapport sur les incidences environnementales étudie et analyse de manière détaillée :

- l'affectation de l'espace vert proposé dans la carte d'affectation des sols en zone d'espaces verts au plan de secteur, qui « apporterait plus de cohérence et de continuité entre les affectations du plan de secteur et les usages du sol, ainsi que plus de garanties en matière de conservation de la nature » ;

- le maintien de la zone d'espaces verts située à l'entrée nord du site et à l'est de la rue François Dubois afin d'en limiter la future urbanisation, qui représente un début de liaison entre les unités de gestion 1 et 8 du site Natura 2000 « BE31002 » ;

- la prise en compte des exigences du décret du 1<sup>er</sup> mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols dans l'analyse des possibilités d'affectation, d'aménagements et d'usages au sens de ce décret ;

- l'imperméabilisation des sols liée aux aménagements futurs, la gestion des eaux pluviales et la présence de l'axe de concentration naturel du ruissellement (axe d'aléa d'inondation par ruissellement, LIDAXES, vallon sec) à moins de 20 m de la zone ;

Considérant qu'une évaluation appropriée des incidences au sens de l'article 29, § 2, de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ainsi qu'une évaluation biologique spécifique au sens des articles 2 et suivants de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature sont également souhaitées par le SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement afin :

- d'évaluer plus précisément l'impact sur les espèces et habitats d'intérêt communautaire pour lesquels le site Natura 2000 BE31002 a été désigné ainsi que sur ceux protégés en vertu des articles 2 et suivants de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ;

- de proposer des mesures garantissant la liaison écologique qui traverse le site et permettant d'éviter, d'atténuer et de compenser les impacts sur le patrimoine naturel, et en particulier sur les espèces et habitats du site Natura 2000 BE31002 ;

Considérant que le SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement considère qu'il n'y a pas lieu de s'opposer à la demande de révision en ce qui concerne le contexte hydrogéologique et de l'absence de risque identifié d'impact du projet sur les ressources en eau souterraine ; que par ailleurs, en termes de contraintes touchant le « ruissellement naturel », les futurs projets ou permis devront être appuyés par une évaluation précise des niveaux d'imperméabilisation et des possibilités de gestion des eaux pluviales ;

Considérant que le SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement estime ne pas avoir assez de données et d'informations sur l'état des sols pour appréhender l'ampleur des pollutions résiduelles, la localisation des remblais ou détailler les éventuelles mesures complémentaires à prendre pour aménager la future zone d'enjeu communal ; qu'il ne peut non plus se prononcer sur la compatibilité des sols avec les futures affectations qui sont reprises sur la carte des affectations ; qu'il soulève, en sus, que cette carte est relativement imprécise ;

Considérant qu'au vu de l'historique du site et des travaux liés à son devenir, le SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement recommande la réalisation d'une étude de sols, dite « combinée », sur la base du prescrit du décret sols en vigueur afin démontrer la cohérence des affectations, aménagements, usages et mesures de sécurité prévus en fonction de la présence éventuelle de pollutions résiduelles, et le cas échéant, de permettre d'anticiper leur adaptation ; qu'il propose également que le contenu et les conclusions de cette étude soient validées par la Direction de l'Assainissement des Sols (DAS) et que les conclusions en matière d'assainissement et de gestion des sols soient intégrées dans le rapport sur les incidences environnementales ; que le SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement souligne néanmoins dans ce même avis que cet aspect relève sans-doute des permis visant la mise en œuvre de la œuvre ;

Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué du Brabant wallon a été émis en date du 21 septembre 2023 ; que celui-ci est favorable sur le principe de réviser le plan de secteur a minima sur le site proposé, mais néanmoins sous réserve des résultats et recommandations du rapport sur les incidences environnementales et sous les conditions que ce dernier analyse les divers points soulevés dans son avis et dans le dossier de base par le demandeur ;

Considérant qu'il souligne que les informations renseignées dans la carte d'affectation des sols ne décrivent que trop partiellement et peu clairement les multiples objectifs et enjeux du projet, ainsi que les affectations et les aménagements proposés ; que ce constat sur l'intégration trop partielle à la carte d'affectation des sols des informations et options exprimées dans le dossier de base vaut également pour les différents éléments visés au deuxième alinéa, b), c), e), f) et h) de l'article D.II.44 du CoDT ; que cette situation pourrait générer des conflits d'interprétation dans le cadre de l'analyse de demandes de permis ;

Considérant que le Fonctionnaire délégué pointe également que la zone dénommée « espace vert » reprise à la carte d'affectation des sols semble implicitement renvoyer vers la destination visée à l'article D.II.38 du CoDT, sans toutefois intégrer la notion d'espace public visée par le deuxième alinéa de l'article D.II.35 du CoDT ; que la notion d'accessibilité au public devrait a minima être intégrée dans le libellé de ladite affectation ; qu'à défaut de précisions, cette formulation amènera inévitablement des interprétations divergentes quant à la possibilité d'autoriser des actes et travaux dans cet espace ; qu'il conviendrait d'étudier l'opportunité d'affecter cet espace en zone d'espaces verts au plan de secteur ;

Considérant que le fonctionnaire délégué soulève que les densités proposées ne semblent pas réellement transposer la volonté de renforcement et de dynamisation du site, qu'elles sembleraient même être inférieures à celles des rues voisines du site ; qu'elles apparaissent largement en-dessous des minimas actuels pour des centres bénéficiant d'une telle desserte en transport en commun et aussi bien fournis en équipements/services à brèves distances ; que la lutte contre l'étalement urbain impose de passer outre les modèles urbains précédemment conçus des quartiers périphériques au site ;

Considérant que le fonctionnaire délégué suggère qu'il conviendrait de rester dans la logique du schéma de développement communal qui fixe des densités minimales ; qu'il serait plus pertinent de définir une densité optimale selon une réflexion en termes d'ambiance urbanistique, que de fixer arbitrairement un maximum pouvant être sujet à interprétation selon que l'on prenne comme référence la parcelle, l'îlot ou le quartier ; qu'à cet égard il désire que le rapport sur les incidences environnementales envisage une alternative au projet caractérisée par la construction de l'ordre de 250 à 300 logements sur le site, soit un nombre estimé à partir d'une densité nette de référence autour de 60 à 70 logements par hectare, et qui propose également des solutions pour les éventuelles nuisances générées par cette densité ;

Considérant que le fonctionnaire délégué souhaite que le rapport sur les incidences environnementales étudie plus particulièrement les éléments suivants :

- l'extension du périmètre de révision vers la gare dans la logique de la lutte contre l'étalement urbain et la densification des pôles, notamment afin d'envisager une refonte de l'urbanisation très aérée située le long de l'avenue du Bois d'Hennessy ;

- l'extension du périmètre de révision vers l'ouest en direction du centre de La Hulpe, en englobant notamment l'îlot occupé par l'école provinciale ;

- l'opportunité d'alternatives de périmètre dans l'esprit des objectifs urbanistiques que porte l'inscription d'une partie du territoire en zone d'aménagement communal ;

- une réflexion plus large au niveau territorial, dont l'élaboration préalable d'un schéma de développement pluricommunal sur les communes de La Hulpe et de Rixensart puisque cette dernière pourrait être fortement impactée en termes de mobilité et d'affectations projetées liées au site ;

- l'extension du périmètre de révision sur la commune de Rixensart ;

- l'impact du guide communal d'urbanisme sur les futures demandes de permis, notamment en ce qui concerne le respect des objectifs de ce guide vis-à-vis des nouvelles fonctions proposées par la présente révision du plan de secteur ;

- le rééquilibrage de la répartition des superficies entre les zones mixtes et les zones résidentielles vis-à-vis de l'« esprit » de la zone d'enjeu communal ;

- l'opportunité de répondre in situ aux besoins en services adaptés pour les jeunes et pour leurs parents, absents de la carte d'affectation des sols proposée ;

- l'opportunité de répondre in situ au besoin de cohésion sociale par la création d'un espace polyvalent, absent de la carte d'affectation des sols proposée ;

- l'actualisation des données présentées dans le dossier de base concernant les aléas d'inondation et les axes de ruissellement, suivi de l'analyse de leurs incidences sur la révision ;

- la création d'accès depuis ou vers le site ;

- la possibilité de la nécessité d'établir un plan d'expropriation ;
- l'abrogation de parties de schémas et guides couvrant la zone de révision et qui pourraient être en contradiction avec la carte d'affectation des sols, et le cas échéant, les incidences éventuelles d'une telle abrogation ;
- la mobilité ;
- la gestion des contraintes urbanistiques imposées, notamment, par les canalisations souterraines traversant le sites ;
- les pollutions du sol ;
- l'inventaire des arbres, arbustes et haies remarquables ;
- la préservation des milieux humides ;
- les éléments relatifs aux liaisons écologiques ;
- le site Natura 2000, présent en partie dans le périmètre de révision, par le biais d'une évaluation appropriée des incidences au sens de l'article 29, § 2, de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ;

Justification de la révision sollicitée

Considérant que la demande traduit l'objectif de la commune de La Hulpe de revaloriser et de réaffecter le site, aujourd'hui majoritairement à l'abandon, des anciennes papeteries Intermills dont l'affectation en zone d'activité économique industrielle est jugée obsolète et ne répond pas aux besoins d'aménagement local ;

Considérant que cette révision représente pour la commune une opportunité de répondre à ses besoins et exigences en termes de logements, d'emplois, d'espaces verts, de mobilité et d'aménité, et ce, en accord avec sa vision stratégique ;

Considérant que la commune est désireuse de renforcer la centralité du cœur de La Hulpe par le développement d'une programmation mixte divisée en différents îlots de densités variables ; que la commune appuie sa demande par l'incompatibilité de l'affectation actuelle de la zone avec ce projet ;

Considérant que la commune insiste particulièrement sur l'objectif de renforcer l'offre résidentielle dans le but de limiter le départ massif des jeunes adultes et jeunes familles, dont la population communale présente un creux important dans ces tranches d'âges ; que la commune compte « enrayer le phénomène » en leur proposant une offre de logements à des prix accessibles et répondant à leurs besoins en termes de taille, d'équipement et d'accessibilité aux services ;

Considérant que la commune justifie également sa demande dans l'objectif de faire face au vieillissement important de sa population, en proposant des types d'habitats et de services adaptés à une population moins valide, tout en restant à proximité des commerces et autres services déjà existants ;

Considérant que la commune estime que la réaffectation d'un ancien site industriel en un projet mixte de fonctions incluant une composante résidentielle majoritaire s'inscrit dans les objectifs régionaux de développement territorial visant à freiner l'étalement urbain en évitant l'artificialisation de nouvelles terres ;

Considérant que les réserves foncières de La Hulpe dédiées à l'habitat et localisées de manière adéquate sont faibles ;

Considérant que la commune justifie l'inscription d'une zone d'enjeu communal afin d'assurer la cohérence urbanistique entre les aménagements futurs et le bâti existant dans la zone ;

Considérant que le site est localisé stratégiquement entre le centre historique et la gare de La Hulpe et qu'il présente donc un potentiel de dynamisation de la liaison entre ces deux pôles, liaison que la commune souhaite pouvoir intensifier à la suite de cette révision ;

Considérant qu'en l'état, l'intérieur du site est fermé et inaccessible au public et que le projet vise à le rendre perméable au travers de cheminements pour modes actifs ; que l'un des objectifs recherchés est aussi d'inscrire le développement du site au sein d'un maillage d'espaces publics qu'il contribuera à renforcer au bénéfice de la collectivité ;

Considérant que la commune justifie l'inscription en zone d'enjeu communal de la portion de zone d'espaces verts située au nord du périmètre de révision le long de la rue François Dubois par sa future fonction d'entrée importante au site ; que cette zone est jusqu'à présent occupée par l'ancienne voirie d'accès au site Swift ainsi que par des emplacements de parking ; que cette affectation permettrait la continuité du front bâti le long de la voirie reliant le centre de La Hulpe et la gare, tout en autorisant le développement de fonctions liées à une dynamique de passage ; que les fonctions visées ci-avant sont les commerces, l'Horeca ainsi que des professions libérales ;

Considérant que le demandeur prévoit de préserver les milieux naturels existants et les atouts paysagers du site que sont la rivière, le couvert boisé et l'adossement au talus du chemin de fer ; qu'étant donné qu'une partie de la zone d'activité économique est couverte d'un site Natura 2000, la commune propose la révision des terrains en question en zone d'espaces verts afin de n'y envisager que des aménagements destinés à la protection de sa fonction d'accueil de la faune et de la flore ;

Considérant que la commune justifie l'inscription de partie de la zone d'activité économique industrielle située en site Natura 2000 en zone d'espaces verts par la préservation au maximum des milieux naturels existants et le renforcement de la fonction de corridor écologique de la vallée de l'Argentine ; que cette vallée est parsemée de sites Natura 2000 et est inscrite comme liaison écologique régionale dans l'arrêté du Gouvernement wallon du 9 mai 2019 adoptant les liaisons écologiques telles que visées à l'article D.II.2, § 2, alinéa 4, du Code du Développement territorial ; que le site Natura 2000 BE31002 couvrant le périmètre de la révision comporte des unités de gestion interdisant notamment toute modification du relief du sol ;

Description du périmètre sollicité

Considérant que la révision sollicitée est en majeure partie constituée du site des anciennes papeteries Intermills sur des espaces inscrits en zone d'activité économique industrielle, en zone d'habitat et en zone d'espaces verts au plan de secteur en vigueur ;

Considérant que la zone d'enjeu communal et la zone d'espaces verts sollicitées dans le dossier de base, d'une superficie totale de 13,68 ha environ, sont délimitées :

- au nord et à l'est, par la limite de la zone d'activité économique industrielle ;
- au nord-ouest, par la rue François du Bois ;
- à l'ouest et au sud-ouest par la rue de la Procession ;
- au sud par la rue du Cerf, la limite communale, la Mazarine et l'Argentine ;

Considérant qu'afin d'assurer l'accès au site, le demandeur propose d'inscrire également en zone d'enjeu communal une petite zone d'espaces verts de 0,20 ha située au nord-ouest du périmètre et déjà occupée par une ancienne voirie d'accès et un parking ;

Considérant que le demandeur propose également d'inscrire en zone d'espaces verts, pour une superficie de 2,98 ha, la partie du périmètre couverte par le site Natura 2000, ce dernier formant les limites de la zone projetée ;

Carte d'affectation des sols

Considérant que le dossier de base comprend une carte d'affectation des sols, conformément à l'article D.II.44, alinéa 2, du CoDT ;

Considérant que la commune traduit de manière graphique dans sa carte d'affectation des sols les objectifs généraux qu'elle poursuit dans le cadre de la requalification et du développement du site des anciennes papeteries ; que ladite carte représente l'aménagement du site d'un projet de nouveau quartier de vie ;

Considérant qu'une grande partie de la zone couverte par la carte d'affectation est reprise en tissu dit « résidentiel » ou « mixte » ; que la partie située au nord de l'Argentine est reprise comme « espace vert » ;

Considérant que « l'espace vert » contribuera à la transition végétale entre le site Natura 2000 adjacent et le tissu urbanisé, ainsi qu'à la constitution du paysage ;

Considérant que la zone destinée à l'urbanisation est divisée en 5 zones numérotées « 1A », « 1B », « 2 », « 3 » et « 4 » ; que certaines des parcelles visées comportent des alignements bâtis existants le long des voiries bordant le site ; que la carte d'affectation des sols définit les types de tissus d'urbanisation qui seront implantés dans ces zones ;

Considérant que la « zone 1A » située dans la partie sud de la zone d'enjeu communal bordant la rue de la Procession, la rue du Cerf et le clos de Pommerage est déjà constituée de propriétés urbanisées ; qu'elle est caractérisée par un « tissu résidentiel en ordre fermé et semi-ouvert à maintenir » ; que son affectation vise du logement compatible avec une mixité de fonctions ;

Considérant que la « zone 1B », localisée au centre de la zone d'enjeu communal, représente une « zone à urbaniser » et sera consacrée à un « tissu résidentiel en ordre fermé et semi-ouvert à composer » de densité brute comprise entre 25 et 35 logements par hectare ; que son affectation vise du logement compatible avec une mixité de fonctions ;

Considérant que l'aménagement des « zones 1A » et « 1B » tiendra compte d'une structure urbanistique et paysagère plus ouverte à l'est ainsi que du découpage parcellaire existant ;

Considérant que dans la « zone 2 », déjà composée de parcelles bâties et jouxtant la place Camille Lemonnier dans la partie ouest de la zone d'enjeu communal, est envisagée une mixité fonctionnelle plus importante afin d'animer la place ; qu'il s'agira ici d'un « tissu mixte en ordre fermé à maintenir » ;

Considérant que la « zone 3 », correspondant à la partie nord-ouest et bordant la rue François Dubois, aura comme affectation un « tissu mixte en ordre semi-ouvert à composer », compatible avec la fonction résidentielle et de densité brute comprise entre 65 et 75 logements par hectare ; qu'un équipement communautaire à destination des personnes âgées y sera implanté ; que la programmation résidentielle vise une part significative de maisons unifamiliales ; que l'urbanisation de cette zone se développera au départ de la rénovation du bâtiment faisant face au Grand Etang ; qu'une perméabilité visuelle autour de ce bâtiment en direction de l'Argentine ainsi que des accès à cette dernière seront garantis ; que l'urbanisation de cette zone prendra en compte les objectifs en matière de structure écologique et paysagère ainsi que la nature du sol et la proximité de l'Argentine ;

Considérant que la « zone 4 », couvrant la partie centrale du site et s'étendant vers le nord-est, bordant la rive droite de l'Argentine, sera dédiée à un « tissu résidentiel en ordre semi-ouvert à composer » de densité brute comprise entre 25 et 35 logements par hectare ; que son urbanisation s'appuiera sur la présence de l'Argentine ainsi que le maintien et la régénération du couvert végétal arboré ;

Considérant que le demandeur souhaite un réseau viaire tenant compte à la fois du contexte général de forte densité de trafic et du renforcement nécessaire de l'offre résidentielle dans la commune ; que le projet vise à limiter la congestion et le trafic parasite et à favoriser les alternatives à la voiture individuelle afin de maintenir un cadre de vie le plus apaisé possible ;

Considérant qu'un tracé de principe du futur réseau viaire du site est repris à la carte d'affectation des sols ; qu'il est constitué d'un maillage de sentiers cyclo-piétons connectés avec les voiries existantes extérieures à l'est, l'ouest et le sud de la zone ;

Considérant qu'un tracé de principe d'une voirie de type « desserte locale » pour véhicules motorisés est indiqué et traverse la zone d'est en ouest, que ce tracé vise à donner accès au site au minimum sur deux voiries distinctes adjacentes au site ;

Considérant que, d'après le demandeur, la zone d'enjeu communal préservera la fonction d'accueil de la faune et de la flore au niveau du site Natura 2000 voisin, gèrera les transitions entre ce dernier et les parties urbanisées, et valorisera l'atout écologique majeur que représente les ruisseaux de l'Argentine et de la Mazerine ; que des aménagements renforceront la structure écologique du site en cohérence avec ses caractéristiques écologiques également ; que de nouvelles continuités écologiques seront créées ;

Considérant que le demandeur précise que des espaces publics et des espaces verts sont prévus dans le projet ;

Considérant qu'en termes d'infrastructures et réseaux techniques, le demandeur mentionne que les divers aménagements du site et de ses abords tiendront compte des contraintes à l'urbanisation spécifiques à la zone ;

Considérant que la carte d'affectation des sols vise la mise en œuvre de l'urbanisation du site en deux phases ; que la première phase vise les aménagements à l'ouest de la voirie communale, dite de « l'impasse des crapauds », correspondant au chemin n°20 repris à l'Atlas des communications vicinales de 1841 ; que la seconde phase visera les aménagements à l'est de ce chemin ; qu'une phase préalable d'assainissement des sols, de restauration de la zone d'espaces verts, de renaturation des berges de l'Argentine et d'aménagement d'un sentier de promenade est également mentionnée ;

Analyse des principaux éléments de la situation existante de droit et de fait

Considérant que les terrains visés par la demande sont actuellement inscrits en zone d'activité économique industrielle, en zone d'habitat et en zone d'espaces verts au du plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez ;

Considérant que le périmètre visé par la révision est en grande partie à caractère boisé sur environ 6 ha ; que des parcelles résidentielles pouvant aller jusqu'à 100 mètres de profondeur ainsi que les anciens bâtiments dits « SWIFT » et une zone parking se situent en front des voiries délimitant le périmètre de révision au nord-ouest, à l'ouest et au sud ; que des espaces verts diversifiés et une zone dépolluée colonisée par une végétation spontanée sont également présents au sein du site ;

Considérant que le site de la révision est situé à mi-chemin du centre et de la gare ferroviaire de La Hulpe et à moins de 500 mètres de ceux-ci ; qu'il se situe à environ 1500 mètres de la gare de Genval ;

Considérant que l'intérieur du site de la révision est peu accessible ainsi que très peu visible depuis l'extérieur, par la présence d'écrans visuels naturels et du cadre bâti environnant ;

Considérant que la fonction résidentielle ainsi que le secteur tertiaire forment principalement le cadre urbanisé environnant de la zone de révision ; que la densité résidentielle nette du tissu bâti du centre de La Hulpe, ainsi que le long de voiries bordant la zone de révision est de l'ordre de 30 à 40 logements par hectare ;

Considérant que le site des Papeteries est traversé par la liaison écologique - au sens de l'article D.II.2, § 2, alinéa 4, du CoDT - dite « Forêt des vallées du Brabant » ; que cet ensemble écologique incluant le site est notamment constitué du lac de Genval, du Grand Etang, d'une chaîne d'étangs jalonnant les cours d'eau et, plus éloignés, de la forêt de Soignes et de plusieurs parcs privés et publics ; qu'il peut par conséquent jouer un rôle tant sur le plan écologique que paysager ;

Considérant que le périmètre de la demande est en partie inclus au Site de grand intérêt biologique n°3654 dit de la « Vallée de l'Argentine en aval des anciennes papeteries de La Hulpe » ; que le Grand Etang est repris en tant que Site de grand intérêt biologique n°266 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon de désignation du site Natura 2000 BE31002 dit « Vallées de l'Argentine et de la Lasne » du 1<sup>er</sup> décembre 2016, entré en vigueur le 31 décembre 2017 ;

Considérant que le périmètre de révision intersecte ledit site ; que ce site dans son ensemble couvre une superficie de 720 ha environ sur le territoire des communes de La Hulpe, Lasne, Rixensart et Waterloo ; qu'aux abords et au sein du périmètre de révision, ce site comprend le Grand Etang, le coteau boisé de la Corniche et la plaine alluviale de l'Argentine au Nord de la rue du Cerf jusqu'à la ligne de chemin de fer ; qu'en vertu de l'arrêté du Gouvernement wallon du 24 mars 2011 portant les mesures préventives générales applicables aux sites Natura 2000 ainsi qu'aux sites candidats au réseau Natura 2000, des contraintes juridiques - dépendantes du type d'unité de gestion - s'appliquent dès lors dans ou à proximité du périmètre limitant les actes et travaux autorisés, ainsi que le défrichage ou la modification de la végétation sans permis d'urbanisme ; que le périmètre de révision présente les unités de gestions UG1, UG2, UG7, UG8 et UG11 au sens de l'article 2 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 mai 2011 ;

Considérant qu'une partie du périmètre de révision abrite des espèces végétales protégées et constitue un important réservoir de biodiversité ainsi qu'une zone d'accueil essentielle pour la faune et la flore, qu'il présente dès lors un intérêt majeur au niveau écologique et de protection de la nature, dans un contexte sous-régional fortement urbanisé ;

Considérant que la commune de La Hulpe partage un plan intercommunal de mobilité avec les communes de Rixensart et Lasne adopté en 2004 ; qu'il précise la nécessité de réduire la circulation des poids lourds et celle liée au transit vers les grands axes ; qu'il met l'accent sur la multimodalité, l'intermodalité ainsi que le report du trafic sur les axes structurants ;

Considérant qu'en termes d'aménagements destinés aux modes actifs telles que les pistes cyclables, certaines voiries principales en sont dépourvues ; que le plan intercommunal de mobilité relève l'enjeu de la sécurité sur les axes structurants d'un réseau routier fortement chargé et donc souvent insécurisant pour les piétons ou les cyclistes ;

Considérant que l'accessibilité piétonne au site, objet de la révision, est très faible ; qu'il possède néanmoins un potentiel de développement en termes d'accès via plusieurs voiries qui le bordent, ainsi que l'existence en son sein d'un ensemble de sentiers - non répertoriés - constituant un début de réseau pour modes actifs ;

Considérant que des lignes de bus, dont les arrêts se trouvent le long de la rue François Dubois, assurent un lien avec le centre de la Hulpe au sud, le nord de la commune dont la gare de La Hulpe, Braine-l'Alleud et Argenteuil ; que ces lignes de bus sont connectées à celles reliant Court-Saint-Etienne, Rixensart, Ixelles et Etterbeek ;

Considérant que le périmètre de la demande jouxte la ligne de chemin de fer 161 Bruxelles-Ottignies-Namur et son talus arboré ; que cette ligne est reprise dans le projet RER ; que la gare de La Hulpe est desservie par cette ligne ;

Considérant que le périmètre de révision présente comme limite ouest la voirie régionale N253 reliant Louvain à Waterloo ; que la création d'un accès au site via cette voirie est prévue ; que le périmètre du site est également situé au nord et à proximité de la voirie régionale N275 ; que ces voiries permettent une connexion directe au ring de Bruxelles R0 et à l'autoroute E411 qui bordent respectivement l'ouest et l'est du territoire de la commune de la Hulpe ; que ces voiries nationales ainsi que d'autres voisines sont déjà fortement sollicitées en termes de densité de trafic aux heures de pointes ;

Considérant que la commune de la Hulpe possède un schéma de développement communal adopté en 1994 ; qu'il exprime les mêmes intentions générales actuelles que la présente demande de révision de plan secteur, excepté les destinations et indications relatives à l'ancien site Intermills en termes d'activités industrielles, de bureaux et de zone non aedificandi ; que néanmoins, un nouveau schéma de développement communal est en cours d'élaboration et qu'il intégrera les affectations de la présente révision de plan de secteur ;

Considérant que le schéma de développement communal en vigueur vise notamment à « maintenir au maximum le caractère villageois et rural sur l'entièreté du territoire communal » ; qu'il mentionne également, pour les zones d'habitat du centre de La Hulpe de la gare, que « le but recherché est que La Hulpe affirme sa centralité » que le « le cœur de La Hulpe peut encore se densifier » et qu'une densité minimale de 18 logements par hectare s'y applique ;

Considérant qu'il précise aussi les prescriptions suivantes s'appliquant au cours d'eau traversant le site : « les abords des rivières de l'Argentine et de la Mazerine sont à protéger de la construction [...] », « une bande d'espaces verts de largeur variable devra se situer de part et d'autre des cours d'eau [...] », « les abords des rivières citées ci-dessus sont à revaloriser avec leur végétation actuelle [...]. Ces abords offrent une qualité visuelle certaine, et donc une qualité paysagère » ;

Considérant que le schéma de développement communal indique également que « la rive droite du site d'activités économiques désaffecté d'Intermills devrait faire l'objet de constructions s'intégrant dans une zone de type centre villageois de La Hulpe afin de préserver le cadre paysager dans lequel coule l'Argentine et de permettre le développement de la fonction résidentielle dont le centre a besoin » ; qu'il vise une redéfinition future du « Zoning Intermills » en zone d'espaces verts, zone inondable, zone de bureaux - site SWIFT existant - et en zone mixte d'habitat, de bureaux et de P.M.E. ;

Considérant que la commune de La Hulpe est dotée d'un guide communal d'urbanisme adopté en 1995 et révisé en 2009 ; qu'il renseigne une affectation destinée à l'habitat - dite « Aire centrale » - sur la majeure partie du site et en adéquation avec les caractéristiques d'une zone d'enjeu communal ; que ce n'est néanmoins pas le cas pour la partie du périmètre de révision située en site Natura 2000 pour laquelle une réaffectation en zone d'espaces verts est demandée par la présente révision de plan de secteur ; qu'une petite partie au nord de la future affectation en zone d'enjeu communal est également définie en « Aire d'espaces verts » dans ledit guide ;

Considérant que, concernant les caractéristiques urbanistiques des zones d'habitats, le guide communal d'urbanisme préconise notamment de maintenir et renforcer la mixité des fonctions, d'établir une forte densité de logements de qualité, de diversifier l'offre de logements, de préserver et renforcer la vocation d'espaces verts urbains des intérieurs d'îlot, de respecter la morphologie du village traditionnel et, de protéger le caractère typologique de l'ensemble des bâtiments existants à travers les gabarits, la volumétrie, l'implantation ainsi que par l'architecture des bâtiments ;

Considérant que le périmètre de révision est en grande partie couvert par le site à réaménager SAR/WJP3 « Intermills » adopté le 22 novembre 1991 ; qu'il y définit des affectations destinées aux espaces verts et aux services en superficies égales à raison d'un tiers de surface bâtie au sol, d'un tiers de surface aux équipements et espaces verts d'accompagnement et d'un tiers de surface aux espaces verts ; que la révision du plan de secteur devant baliser ces nouvelles destinations n'a, à ce jour, pas été réalisée ; que ces prescrits ne répondent pas aux besoins et objectifs actuels de l'urbanisation de la zone ; que par conséquent, la révision du SAR est sollicitée parallèlement à la révision du plan de secteur ;

Considérant que la majeure partie du site sollicité est située en zone d'aléa faible d'inondation par débordement de cours d'eau ; que sont présents également une zone d'aléa moyen et une zone d'aléa élevé d'inondation ; que plusieurs axes d'aléa moyen à élevé d'inondation par ruissellement sont relevés dans le périmètre ;

Considérant que deux captages d'eau correspondant à des puits forés anciennement destinés aux boissons commercialisées par l'entreprise Orangina Schweppes Belgium, sise près du site, sont présents à proximité du périmètre de la demande ; que ce dernier est repris dans la zone de prévention forfaitaire éloignée IIB de ces deux captages ; que même s'ils ne sont à l'heure actuelle plus exploités (cfr avis du SPW Agriculture, Ressources Naturelles et Environnement), la présence de ces captages à proximité du site entraîne certaines dispositions particulières concernant les nouvelles aires de stationnement de plus de vingt véhicules automoteurs qui doivent notamment être rendues étanches et pourvues d'un dispositif de collecte des liquides vers un séparateur d'hydrocarbures ; qu'un troisième captage sans zone de prévention et anciennement utilisé par la société Intermills S.A. est également présent aux abords immédiats du projet de révision ;

Considérant que le site de révision est situé dans la zone vulnérable aux nitrates de la nappe des sables bruxelliens définie par l'arrêté ministériel du 26 juillet 1994 la désignant en zone vulnérable ; que les dispositions relatives à cette zone se rapportent aux pratiques agricoles et ne concernent donc pas le site en question ;

Considérant que les sous-sols du périmètre de révision intersectent une nappe aquifère dite « captive », préservée de la surface par d'autres roches moins perméables et donc peu sujette à pollution excepté au niveau des puits de captage, ainsi qu'une nappe aquifère libre en contact avec la surface et donc plus sensible aux pollutions ; que les alluvions quaternaires renferment une nappe superficielle ;

Considérant que le Grand Etang et ses berges, jouxtant le périmètre de révision de l'autre côté de la rue François Dubois, sont repris comme périmètre d'intérêt paysager au sens de l'article D.II.21, § 2, 3° du CoDT ; que la vue vers le Grand Etang depuis la rue François Dubois est recensée comme point et ligne de vue remarquable par l'inventaire ADESA ;

Considérant que le Grand Etang fait par ailleurs partie du site classé « Vallée de l'Argentine : en cours du ruisseau et roselières à Gaillemarde, cours du ruisseau et étangs depuis la chaussée de Bruxelles jusqu'à la rue F. Dubois, y compris le Grand Etang des Papeteries » par arrêté du 17 février 1983 ;

Considérant que le périmètre de révision comprend les bâtiments industriels « les Papeteries de la Hulpe » et « les Papeteries du Grand Etang » situés le long de la rue François Dubois ainsi qu'une habitation localisée à front de voirie de la place Camille Lemonnier inscrits comme monuments classés à l'Inventaire du Patrimoine ;

Considérant que l'Argentine et son affluent la Mazerine traversant la zone de révision sont des cours d'eau non navigables de deuxième catégorie ; qu'une servitude non aedificandi de passage pour l'entretien de 5 mètres de part et d'autre de la crête de la berge des cours d'eau est imposée ;

Considérant que la topographie de la zone de révision présente principalement des dénivellations relativement faibles de pentes inférieures à 5% ; que la limite nord du périmètre de révision est quant à elle nettement marquée par un talus accusant des pentes abruptes majoritairement supérieures à 15% ; que les pentes de ce talus entraînent des risques de ruissellement et de coulées de boue sur les versants ; que l'occupation du bassin versant par des terrains artificialisés ou boisés limite ces risques ; que ce caractère boisé offre également un cadre paysager intéressant ;

Considérant que le site est traversé par 2 conduites de gaz gérées par Fluxys distantes de 7 mètres ; que celles-ci réclament le maintien d'une zone non aedificandi de 5 mètres de large de part et d'autre de l'axe de chaque canalisation, soit 17 mètres au total ;

Considérant que le site est traversé par deux collecteurs d'égouttage gérés par l'Intercommunale in BW ; que ceux-ci réclament le maintien d'une zone non aedificandi de 2 mètres de large de part et d'autre de l'axe des collecteurs ;

Considérant qu'une ligne électrique à moyenne tension gérée par ORES traverse le site ; qu'elle réclame le maintien d'une servitude d'accès ;

Considérant que 3 sites repris à la carte archéologique de la Wallonie intersectent le projet de révision ; que le premier englobe des ensembles bâtis le long de la rue de la Procession et de la rue François Dubois, incluant le bâtiment historique des papeteries et les anciens entrepôts démolis à l'arrière ; que le deuxième se situe au nord de la rue du Cerf, de part et d'autre du sentier de la Pommerage ; que le troisième se localise entre la rue du Cerf et le chemin de fer, à l'extrémité est du site ;

Considérant qu'une grande partie des parcelles du périmètre de révision sont reprises dans la banque de données de l'état des sols ; qu'elles ont déjà fait, ou doivent encore faire l'objet de démarches de gestion du sol au regard de l'article 12, §§ 2 et 3, du décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols du 1<sup>er</sup> mars 2018 ; que des parcelles concernées par des informations strictement indicative ne menant à aucune obligation au sens du § 4 du même décret sont aussi présentes ;

Considérant que les sols du site des Papeteries ont été largement remaniés et remblayés par le passé ; que des études de sol ont déjà été réalisées sur le périmètre et ont permis d'identifier des poches de pollutions correspondant aux anciens bassins de décantation ; que des travaux d'assainissement ont aussi déjà été réalisés ;

Rapport justificatif des alternatives examinées et non retenues

Considérant que le demandeur a examiné un ensemble d'alternatives ;

Considérant que le demandeur a examiné les zones existantes au sein du site et en-dehors de celui-ci dans le centre de La Hulpe pouvant accueillir un projet à même de répondre aux besoins et correspondant aux objectifs de la demande de révision du plan de secteur ;

Considérant qu'en dehors du site dans le centre de La Hulpe, les terrains libres en zone d'habitat sont très peu nombreux et de petites tailles ; qu'une densification pourrait y créer un nombre de logements identique à celui envisagé par la demande ; que cependant la typologie et la qualité des logements produits par ces mécanismes ne répondraient que très partiellement aux besoins résidentiels identifiés ; que d'autres besoins notamment en termes d'accès à des espaces verts publics, à un réseau de modes actifs et à des espaces à vocation communautaire ne seraient pas rencontrés ;

Considérant que le demandeur a examiné d'autres zones susceptibles d'accueillir le projet mais nécessitant une révision préalable du plan de secteur ; que les potentialités ont été analysées sur le territoire des communes de La Hulpe et à proximité sur les territoires des communes de Rixensart, Lasne et Waterloo ; qu'il a envisagé les alternatives sur des zones déjà destinées à l'urbanisation et non destinées à l'urbanisation ;



Considérant que l'ensemble des zones examinées présentent un ou plusieurs des inconvénients majeurs suivants à l'accueil du projet : une superficie ou une disponibilité trop faible, une configuration limitant les possibilités de conception et de programmation, une localisation défavorable par rapport aux centres des communes ou à l'accessibilité aux parcelles, la difficulté de mener d'éventuelles procédures (collaborations transcommunales...), des contraintes physiques, environnementales ou paysagères, des projets en cours complémentaires ou ne correspondant pas à l'objectif de la demande, une affectation nécessitant une révision de plan de secteur ;

Considérant qu'en termes d'alternatives de localisation sur des terrains non destinés à l'urbanisation, le demandeur justifie la non-pertinence de les considérer par la nécessité d'une révision de plan de secteur accompagnée d'une compensation ; que la recherche de compensation planologique n'est pas aisée dans un contexte de saturation foncière ; que les zones non urbanisables de La Hulpe sont principalement des zones forestières et des zones de parc, ainsi que quelques zones agricoles et zones vertes ; que la recherche d'alternatives d'urbanisation sur ces espaces s'inscrirait dès lors en porte-à-faux avec la volonté communale et les documents stratégiques qui la traduisent dont le schéma de développement communal qui vise leur protection ;

Considérant que le demandeur a envisagé la possibilité d'inscrire une zone d'habitat en lieu et place d'une zone d'enjeu communal ; que cette option n'a pas été retenue en raison, aux dires du demandeur, des prescriptions relatives à la zone d'habitat risquant de restreindre la mixité fonctionnelle désirée ; que la zone d'habitat limite la possibilité de poser une réflexion d'ensemble sur la conception urbanistique et l'aménagement du site ; que la zone d'habitat n'est pas directement liée à la notion de renforcement de la centralité ; que le caractère indicatif du phasage d'une carte d'affectation des sols liée à la zone d'enjeu communal permet de tenir compte des éventuelles incertitudes dans les modalités de la mise en œuvre du projet ;

Considérant que le demandeur a examiné des alternatives de délimitation de l'objet de sa demande ;

Considérant que le demandeur a envisagé la possibilité d'étendre le périmètre vers le centre de La Hulpe ; que toutefois l'affectation en zone d'habitat des terrains susceptibles de participer à l'extension du périmètre ainsi que les dispositions du schéma de développement communal et du guide communal d'urbanisme semblent suffisantes à un développement de la centralité compatible et complémentaire avec la proposition de révision ;

Considérant que dans les autres directions, les caractéristiques du territoire sont peu compatibles avec une éventuelle extension du périmètre d'une zone d'enjeu communal dont les critères sont définis par l'article D.II.45, § 5, du CoDT ;

Proposition de projet établie au 1/10.000e

Considérant qu'une proposition d'avant-projet est jointe au dossier de base ;

Inscription de prescriptions supplémentaires au plan de secteur

Considérant que le dossier de demande n'envisage pas l'inscription de prescription supplémentaire au sens de l'article D.II.21, § 3, du CoDT ;

Proposition de décision

Considérant qu'il ressort de l'article D.II.35 du CoDT que « *la zone d'enjeu communal est destinée à accueillir de manière indifférenciée la résidence, les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires ainsi que les équipements touristiques ou récréatifs ; qu'elle doit accueillir des espaces verts publics et un réseau de mobilité douce ; que les activités existantes [...] peuvent s'y maintenir et s'y développer* » ;

Considérant que la zone d'enjeu communal est à même de permettre le développement d'un quartier polyvalent, caractérisé par sa mixité fonctionnelle et sociale, des espaces verts publics et un réseau de mobilité douce, et d'en préciser la structure, via la carte d'affectation des sols, en fixant notamment les affectations par zones et, pour les affectations résidentielles, la densité préconisée ;

Considérant qu'il ressort de l'analyse de la demande, des avis des instances et des remarques recueillies que le projet de révision portant sur le site des Papeteries Intermills contribue pleinement à une stratégie globale de dynamisation du territoire de La Hulpe ; qu'il se justifie d'un point de vue social, économique et environnemental ;

Considérant que le potentiel du site à répondre aux objectifs communaux de renforcement de la centralité existante, de développement de la mixité fonctionnelle et d'un cadre de vie de qualité, de création d'espaces publics et d'équipements collectifs adéquats, de densification de l'habitat et de garantie d'un réseau de communication pour tous les usagers est mis en évidence par la commune de La Hulpe, notamment au travers de son schéma de développement communal ; que le site assurera une connexion entre le centre-ville et la gare par un maillage de modes actifs ; que le caractère multimodal de la mobilité d'accès au site est également confirmé ;

Considérant que l'affectation actuelle du site ne correspond pas à son potentiel de développement et de dynamisation du cœur de la commune ; que son état actuel, en grande partie de friche industrielle, est obsolète et ne répond pas aux besoins d'aménagement local ; que le site est actuellement peu valorisé au regard de sa localisation stratégique et de son potentiel majeur de liaison en mobilité douce entre le centre et la gare de la commune, et également entre La Hulpe et Genval ;

Considérant qu'il ressort de la carte d'affectation des sols jointe à la demande de la commune de La Hulpe que le développement du site projeté par les autorités communales contribuera bien à renforcer le potentiel du site au sein du territoire de La Hulpe ; que les options qu'elle entend mettre en œuvre s'inspirent largement des principes énoncés à l'article D.II.45, § 5, 1<sup>er</sup> alinéa, du CoDT en termes de densité, de renouvellement, de mixité fonctionnelle et sociale et d'amélioration du cadre de vie ;

Considérant que, nonobstant la révision en cours du schéma de développement communal, la présente révision tend bien à répondre aux enjeux et aux besoins exprimés par la commune ; qu'il conviendra le cas échéant que la mise à jour du schéma de développement communal tienne compte de la présente révision du plan de secteur, et non l'inverse ;

Considérant en conclusion que l'inscription d'une zone d'enjeu communal se justifie au regard des besoins identifiés ; que sa localisation répond au prescrit d'une gestion parcimonieuse du sol ;

Considérant toutefois qu'il convient d'adapter les limites de la zone d'enjeu communal par rapport à la demande, sur base des constats des situations de droit et de fait et des avis émis ;

Considérant que la demande prévoit, en sa partie nord, le long de la voirie régionale N253 ou rue François Dubois, l'inscription d'une bande en zone d'enjeu communal sur des terrains actuellement affectés en zone d'espaces verts au plan de secteur en vigueur ;

Considérant que, de l'avis du SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement, cette zone d'espaces verts située dans la partie nord du périmètre de la demande présente un intérêt pour le développement d'une liaison écologique entre les unités de gestion 1 et 8 du site Natura 2000 adjacent ;

Considérant que, par ailleurs, l'inscription de cette zone destinée à l'urbanisation sur des espaces non destinés à l'urbanisation au plan de secteur en vigueur ne répond pas au prescrit de l'article D.II.45, § 2, du CoDT, lequel stipule qu'elle ne peut prendre la forme d'une urbanisation en ruban le long de la voirie ; qu'en effet la forme, la profondeur, la longueur et le rapport entre ces deux éléments de cette partie de la zone d'enjeu communal telle que demandée ne permet que le développement d'un front bâti unique le long de la rue François Dubois, à l'exclusion d'une composition urbanistique s'organisant autour d'un nouveau réseau viaire ;

Considérant que, malgré la présence d'une ancienne voirie d'accès au site et des emplacements de parkings, il convient de maintenir cette portion du périmètre en zone d'espaces verts ;

Considérant que la zone d'enjeu communal telle que demandée s'inscrit, dans sa partie nord-est, au nord de l'Argentine, sur des espaces boisés intéressants, en contact direct avec le site Natura 2000 adjacent ; que la carte d'affectation des sols jointe au dossier de base y prévoit une zone dédiée à de « l'espace vert » ;

Considérant qu'il convient de constater que les orientations d'aménagement de cette zone telle que reprise à la carte d'affectation correspondent à la définition de la zone d'espaces verts du plan de secteur en l'article D.II.38 du CoDT ; que ce constat est visé dans l'avis du fonctionnaire délégué ;

Considérant que ladite zone est clairement destinée à la constitution d'une transition végétale entre le site Natura 2000 et les tissus urbanisés, et non à l'urbanisation ; qu'elle ne semble pas intégrer la notion d'espace public visée à visée par le deuxième alinéa de l'article D.II.35 du CoDT ;

Considérant en conséquence qu'il apparaît opportun d'inscrire ces espaces en zone d'espaces verts au plan de secteur ; que cette alternative est soutenue par le SPW Agriculture, Ressources naturelles et environnement dans son avis ;

Considérant que la demande vise l'inscription en zone d'espaces verts au sens de l'article D.II.38 du CoDT de la bande de terrains inscrite en zone d'activités économique industrielle au plan de secteur en vigueur au nord de l'Argentine et couverte par le site Natura 2000 ;

Considérant qu'au regard de l'importance de la partie du périmètre de révision située en site Natura 2000 dans sa participation à la continuité du maillage écologique au sein de la vallée de l'Argentine et des contraintes physiques et techniques, elle ne présente aucun potentiel d'urbanisation ; que son inscription en zone non destinée à l'urbanisation s'avère fondée ;

Considérant que, dans son avis, le pôle « Environnement » suggère d'inscrire en zone naturelle la partie du périmètre de révision située en site Natura 2000 ; qu'elle accueille des unités de gestion UG1 - Milieux aquatiques, UG2 - Milieux ouverts prioritaires et UG7 - Forêts prioritaires alluviales ; qu'initialement proposée à l'inscription en zones d'espaces verts, la présence de ces unités de gestions au sein du site Natura 2000 couvrant cette zone justifie son inscription en zone naturelle ;

Considérant qu'il apparaît en effet opportun d'inscrire ces espaces en zone naturelle au plan de secteur au sens de l'article D.II.39 du CoDT ;

Considérant que les limites des zones à inscrire au plan de secteur doivent être définies par rapport à des éléments fixes aisément repérables afin de ne pas être contestées dans l'avenir ; que les limites de la zone d'enjeu communal, de la zone d'espaces verts et de la zone naturelle projetées telles que proposées répondent pour la majeure partie à cette exigence ; qu'il convient toutefois de procéder à quelques adaptations mineures ;

Considérant que les limites de la zone d'enjeu communal à inscrire sur la zone d'activité économique industrielle et la zone d'habitat au plan de secteur en vigueur, pour une superficie totale de 9,94 ha, correspondent aux repères suivants :

- au nord, à la limite avec la zone d'espaces verts au plan de secteur en vigueur ;
- au nord-est, à la limite du site Natura 2000 BE31002 ;
- à l'est et au sud-est, à la limite communale de La Hulpe et de Rixensart ;
- au sud, à la rue du Cerf ;
- au-sud-ouest, à la rue de la Procession ;
- à l'ouest, à la Place Camille Lemonnier ;
- au nord-ouest, à la limite de la zone d'activité économique industrielle en vigueur au plan de secteur et adjacente à la route N253 ;

Considérant que la zone d'espaces verts à inscrire sur la zone d'activité économique industrielle au plan de secteur en vigueur représente une superficie de 0,50 ha ; qu'elle est définie par les repères suivants :

- au nord, à la limite avec la zone d'espaces verts au plan de secteur en vigueur ;
- à l'est, à la limite du site Natura 2000 BE31002 ;
- au sud, par le cours d'eau l'Argentine ;

Considérant que la zone naturelle à inscrire sur la zone d'activité économique industrielle en vigueur, d'une superficie de 2,99 ha, présente comme repères :

- au nord, à la limite avec la zone d'espaces verts au plan de secteur en vigueur ;
- à l'est, à la limite de la zone non affectée au plan de secteur en vigueur correspondant au site de la ligne de chemin de fer 161 ;
- au sud, à la limite communale entre les communes de La Hulpe et de Rixensart et, à l'Argentine là où cette limite administrative se situe au sud de ce cours d'eau ;
- à l'ouest, à la limite du site Natura 2000 BE31002 ;

Considérant que le périmètre destiné à accueillir la zone d'enjeu communal étant couvert par le site à réaménager SAR/WJP3 dit « Intermills » réservant un tiers de la superficie à des services, une modification ou une abrogation de ce dernier sera nécessaire étant donné qu'au regard des besoins actuels de la commune de La Hulpe qui y sont traduits, les éléments ayant justifiés la reconnaissance de ce site à réaménager seront obsolètes ; qu'il conviendra que les aménagements prévus par la carte d'affectation des sols puissent se concrétiser sans opposition juridique ; que toutefois pour la présente révision, l'inscription d'une zone d'enjeu communal n'est pas incompatible avec la présence de ce site à réaménager ; que la modification ou l'abrogation dudit site à réaménager devra s'effectuer selon une procédure distincte de la révision de plan de secteur et dans la continuité de l'inscription de la zone d'enjeu communal ;

Considérant que les remarques, observations ou avis portant sur la mise en œuvre du projet de plan sont considérés comme sans objet à ce stade ;

Justification de la conformité du périmètre choisi à l'article D.II.45 du CoDT

Considérant que la nouvelle zone d'enjeu communal est inscrite en lieu et place d'une zone destinée à l'urbanisation au plan de secteur en vigueur ; qu'en conséquence les paragraphes 1<sup>er</sup> à 4 de l'article D.II.45 du CoDT ne sont pas d'application ;

Considérant qu'il ressort du dossier de base que l'inscription de la zone d'enjeu communal contribue à dynamiser le territoire de La Hulpe, du fait de sa localisation au cœur de celui-ci ; qu'elle vise à renforcer le potentiel de centralité du territoire concerné, par les objectifs qu'elle poursuit ;

Considérant que cette révision sur le site des anciennes Papeteries de La Hulpe et ses abords présente bien un potentiel de centralité qui se caractérise par une concentration en logements et un accès aisé aux équipements et services ; que la densité de l'habitat existant atteint 33 logements par hectare à l'ouest du périmètre pour l'ensemble de la Rue François Dubois ; que toutes les fonctions collectives et services à la population présents dans le centre de la commune sont accessibles à moins de 15 minutes à pied ;

Considérant que cette révision du plan de secteur vise bien un territoire dont le potentiel de centralité est à renforcer par une densification appropriée ;

Considérant que le potentiel de centralité du site est également à renforcer par le renouvellement, la mixité fonctionnelle et sociale et l'amélioration du cadre de vie ; que le projet porte en grande partie sur l'assainissement et le réaménagement d'un site à réaménager ; qu'il prévoit aussi une offre en logements diversifiée visant à renforcer la mixité sociale et intergénérationnelle tout en réservant une grande partie de l'espace à d'autres fonctions du secteur tertiaire ; que la mixité sociale est d'autant plus renforcée par le développement de services, l'aménagement d'espaces de rencontre et d'espaces verts à vocation sociale ; que ces derniers tenant compte de l'environnement paysager du site ajouté à la création d'un lieu nouvellement accessible et traversant doté d'un maillage de modes actifs contribuent grandement à améliorer le cadre de vie ;

Considérant que plusieurs documents stratégiques élaborés au niveau communal attestent de la situation privilégiée du site des Papeteries au sein de la commune de la Hulpe à cet égard ;

Considérant en conclusion que le projet d'inscription de la zone d'enjeu communal respecte les conditions énoncées à l'article D.II.45, § 5, alinéa 1<sup>er</sup>, du CoDT ;

Justification de la révision projetée du plan de secteur au regard de l'article D.I.1 du CoDT et nécessité de réviser le plan de secteur

Considérant qu'aux termes de l'article D.I.1, § 1<sup>er</sup>, du CoDT, « *Le territoire de la Wallonie est un patrimoine commun de ses habitants. L'objectif du Code du Développement territorial, est d'assurer un développement durable et attractif du territoire. Ce développement rencontre ou anticipe de façon équilibrée les besoins sociaux, économiques, démographiques, énergétiques, patrimoniaux, environnementaux et de mobilité de la collectivité, en tenant compte, sans discrimination, des dynamiques et des spécificités territoriales, ainsi que de la cohésion sociale.* » ;

Considérant que la révision projetée vise à infléchir la tendance au déclin démographique de la commune de la Hulpe ; qu'elle traduit en ce sens la réponse à des besoins démographiques et sociaux par la création de logements et de services afin d'y renforcer l'attractivité pour les jeunes familles ainsi que d'y adapter son territoire au vieillissement de la population ; qu'en ce qui concerne le besoin en logements des catégories susmentionnées, il ne serait que partiellement rencontré par la production et les projets en cours ; qu'un enjeu majeur est de proposer une offre résidentielle mixte et équilibrée, davantage accessible aux revenus moyens ;

Considérant que le projet de révision a également pour objectif de répondre aux besoins sociaux en termes de renforcement de la cohésion sociale par l'aménagement de lieux de rencontre et de convivialité tels que notamment des espaces publics qualitatifs, des espaces polyvalents et des espaces verts de qualité ; qu'il s'agit d'une opportunité de créer une nouvelle infrastructure de maison de repos (et de soins) afin de répondre au besoin croissant de services aux aînés au sein de la commune ; qu'il est aussi possible d'envisager de répondre au besoin d'augmenter la capacité globale en matière d'accueil et de petite enfance et d'équipement scolaire ;

Considérant qu'il n'est pas démontré de besoins en espaces réservés à des activités économiques industrielles ou en nouveaux grands espaces dédiés spécifiquement à des activités économiques ; que le développement est le fait d'une dynamique de très petites entreprises et d'indépendants dans le domaine du commerce ou des services qui s'inscrit dans la logique de mixité fonctionnelle inhérente à la zone d'enjeu communal ; que le développement de la centralité vers le site des papeteries implique d'y encourager des fonctions commerciales ou de services articulées sur la rue François Dubois afin de renforcer l'animation de la dorsale reliant le centre de La Hulpe à la gare ; qu'un projet mixte sur le site permettrait de contrer la diminution du nombre d'emplois observée dans la fonction commerciale par l'augmentation de la clientèle et la création de nouvelles cellules commerciales ; que le besoin de soutenir le développement de petites entreprises de services a déjà été rencontré sur le site lui-même dans la première phase de sa mise en œuvre, via la rénovation du bâtiment historique des papeteries ;

Considérant qu'en matière de mobilité, la commune de la Hulpe fait déjà l'objet d'important flux de déplacements domicile-travail et domicile-école majoritairement effectués en voiture, au départ ou en provenance de territoires extérieurs ; qu'ils devraient s'accroître par les mouvements de navettes supplémentaires générés par le développement du site ; que la demande de révision vise dès lors à répondre à un besoin d'assurer une bonne complémentarité des différents modes de transports afin de réduire la part modale de la voiture dans les déplacements ; que cette part doit sensiblement diminuer par la création d'un quartier mixte et central situé à proximité de la future gare RER, des écoles, commerces et infrastructures sportives et de loisirs ;

Considérant que le périmètre de révision n'a pas a priori pour vocation de répondre à des besoins énergétiques spécifiques ; que néanmoins la réduction de la part modale de la voiture permet de réduire les consommations énergétiques et les gaz à effet de serre ; que la construction de bâtiments neufs répondant aux normes les plus strictes ainsi que la localisation centrale du site participeront également à la réduction de la consommation d'énergie et de la production de gaz à effet de serre ;

Considérant que la composition urbanistique du projet permet de répondre aux besoins environnementaux, notamment par l'aménagement d'espaces verts publics et d'un maillage de mode actifs, le renforcement du maillage écologique et la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que la rénovation et la réutilisation des bâtiments historiques des papeteries ainsi que la valorisation de la vue vers le site classé du Grand Etang incluse dans le projet sous-jacent à la demande de révision répondent à un besoin patrimonial ;

Considérant que la révision assure un développement attractif du territoire au travers de la revitalisation d'une friche abandonnée au cœur de la commune ;

Considérant que le projet de révision tient compte des dynamiques et des spécificités territoriales de la commune de La Hulpe en termes d'affectations proposées et d'options urbanistiques ;

Conformité de la révision projetée du plan de secteur au Schéma de développement du territoire

Considérant que la commune de La Hulpe est incluse dans l'aire de coopération supra régionale de Bruxelles au Schéma de développement du territoire ; que la commune est également traversée par l'Eurocorridor Bruxelles-Luxembourg ; que le projet de révision s'inscrit dans la dynamique de cet Eurocorridor ;

Considérant que la révision contribue à la réalisation de plusieurs options des huit objectifs du Schéma de Développement du Territoire ;

Considérant que la demande contribue à l'objectif « I. Structurer l'Espace wallon » du Schéma de développement du Territoire en participant à éviter la dispersion de l'habitat, recycler des terrains actuellement à l'abandon et protéger les ressources naturelles du sol et du sous-sol ;

Considérant que, par la position de commune de La Hulpe dans l'aire métropolitaine bruxelloise, renforcée par la présence d'une future gare RER ainsi que la proximité de la Région flamande, la révision du site des Papeteries participe à l'objectif « II. Intégrer la dimension supra-régionale dans le développement spatial de la Wallonie » ;

Considérant que la demande de révision contribue à l'objectif « IV. Répondre aux besoins primordiaux », notamment en termes de logements, d'équipements et de services destinés aux jeunes familles et personnes âgées et en termes de commerces ;

Considérant que le projet de révision prend part à l'objectif « VI. Améliorer l'accessibilité du territoire wallon et à gérer la mobilité » en raison de sa localisation centrale par rapport aux infrastructures et services de la commune valorisant un important potentiel multimodal ;

Considérant que les affectations projetées, tant par la carte d'affectation des sols qu'au plan de secteur, tendent à répondre à l'objectif « VII. Valoriser le patrimoine et protéger les ressources », à la fois en termes de bâti que de patrimoine paysager et naturel ;

Evaluation des incidences du projet de plan

Considérant que le projet de plan ainsi configuré est susceptible d'avoir des incidences non négligeables sur l'environnement en raison des caractéristiques du plan de secteur et des zones susceptibles d'être touchées ;

Considérant que, conformément à l'article D.VIII.33, § 1<sup>er</sup>, du CoDT, le projet de révision de plan de secteur fera en conséquence l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales ;

Considérant que, conformément à l'article D.VIII.33, § 2, du CoDT, il convient de déterminer les informations contenues dans le rapport sur les incidences environnementales ;

Considérant que l'article D.VIII.33, § 3, du CoDT fixe le contenu minimum du rapport sur les incidences environnementales ; que l'ampleur et la précision des informations à fournir doivent être déterminées de manière à prendre en compte les spécificités du projet de plan ;

Considérant que le contenu du rapport sur les incidences environnementales doit être adopté sur base du projet de contenu joint en annexe au présent arrêté et des consultations visées à l'article D.VIII.33, § 4, du CoDT ; qu'il examinera en outre de manière précise les observations formulées par le public et autres instances dans le cadre de la réunion d'information préalable du public, pour autant que celles-ci relèvent du cadre de la révision du plan de secteur et de la carte d'affectation des sols qui lui est liée ; que les éléments relevant strictement du cadre de la mise en œuvre du site ne sont pas visés, en ce compris les permis y afférents ;

Considérant que le rapport sur les incidences environnementales analysera l'impact de l'inscription des composantes du projet de plan au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez ; qu'aucune composante du projet de plan n'est dispensée de cette analyse ;

Considérant que le rapport sur les incidences environnementales veillera à fonder son évaluation sur les informations, documents, études et législations les plus récents ; qu'à cet effet, il importera de tenir compte notamment des données les plus récentes en matière de risque d'inondation et de leurs incidences sur la révision ;

Considérant que le rapport sur les incidences environnementales comprendra une évaluation hydrologique globale du site (présence des cours d'eau, aléa d'inondation, imperméabilisation des sols et ses risques liés aux aménagements futurs et aux densités projetées) ; qu'il tiendra compte notamment à cet effet des avis émis par le SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement et le fonctionnaire délégué, pour autant que ceux-ci relèvent de la présente révision du plan de secteur et de la carte d'affectation des sols liée ;

Considérant que le rapport étudiera les possibilités de gestion des eaux usées générées par le projet de zone d'enjeu communal en termes de raccordement au réseau de collecte existant et de traitement ; qu'il analysera également les solutions de gestion des eaux pluviales en tenant compte de la zone de prévention de captage dans laquelle le site est inclus ;

Considérant que l'auteur d'étude veillera à étudier les accès au site de manière générale et, plus particulièrement vers l'est et la commune de Rixensart ; qu'il étudiera les impacts notamment du flux de circulation potentiellement générés par le projet et de sa future voirie de desserte locale sur les voiries avoisinantes ;

Considérant que le rapport sur les incidences environnementales prendra en compte les diverses contraintes urbanistiques du site, dont la présence de canalisations de gaz ;

Considérant que le rapport étudiera de manière détaillée la pertinence d'inscrire une zone naturelle sur la partie du périmètre de révision situé en site Natura 2000, celle d'inscrire en zone d'espaces verts « l'espace vert » initialement prévu dans la demande au sein de la carte d'affectation des sols ainsi que la nécessité de préserver la zone d'espaces verts situées au nord-ouest du périmètre le long de la rue François Dubois ;

Considérant que l'auteur d'étude veillera à vérifier que la carte d'affectation des sols réponde aux objectifs et enjeux du projet et aux besoins communaux, et comprenne l'ensemble des éléments visés au deuxième alinéa de l'article D.II.44 du CoDT ;

Considérant qu'une attention particulière devra être apportée à la justification et à la pertinence des aménagements et densités en logements prévus au sein du site ;

Considérant que le rapport évaluera l'éventuelle nécessité d'abrogation de parties de guides, plans ou schémas, notamment s'ils entrent en contradiction avec la carte d'affectation des sols, et le cas échéant, les incidences éventuelles de ces abrogations ; qu'il analysera tout particulièrement le projet de zone d'enjeu communal au regard du schéma de développement communal en cours de révision ainsi que par rapport au site à réaménager existant ;

Considérant que le rapport examinera les impacts potentiels du projet, notamment du réseau viaire et de l'urbanisation, sur l'environnement, la qualité biologique, la biodiversité et la fonction de liaison écologique du site et de ses abords ; qu'il établira l'inventaire de la flore et la faune présentes dans le site et ses abords, dont celui des habitats et espèces d'intérêt communautaire, espèces invasives et arbres, arbustes et haies remarquables ; qu'il veillera à l'identification complète des divers éléments du maillage écologique présent dans la zone ;

Considérant que le rapport sur les incidences environnementales devra émettre des propositions de mesures garantissant la liaison écologique qui traverse le site et permettant d'éviter, d'atténuer et de compenser les impacts sur le patrimoine naturel, et en particulier sur les espèces et habitats du site Natura 2000 « BE31002 » ; qu'à ce titre et s'il échet, l'évaluation sera appropriée au sens de l'article 29, § 2, de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ; qu'en pareil cas, elle répondra au contenu-type fixé par le SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement ; que de plus, si cette évaluation met en évidence un risque d'effet significatif pour une espèce protégée, il faudra vérifier que les conditions d'octroi de la dérogation en application de la loi sur la conservation de la nature du 12 juillet 1973 sont susceptibles d'être rencontrées ;

Considérant que, s'il est indéniable qu'il conviendra d'étudier en détail la pollution potentielle affectant les sols du site et procéder le cas échéant aux réhabilitations nécessaires, il ne revient toutefois pas de procéder à une analyse détaillée dans le cadre de la présente révision ;

Considérant que le rapport étudiera le phasage de mise en œuvre du site ;

Considérant que le rapport étudiera les impacts et incidences du projet, tenant compte des autres projets situés aux alentours, sur les activités proches du site, le voisinage... ;

Considérant que le rapport étudiera les alternatives d'affectation, et en particulier, celle basée sur les composantes de la demande, qu'il analysera aussi la pertinence d'inscrire une zone d'habitat en lieu et place d'une zone d'enjeu communal ;

Considérant que le rapport étudiera des alternatives de localisation, sur ou en dehors du territoire communal, en veillant toutefois à tenir compte de la réponse au besoin local ;

Considérant que le rapport étudiera des alternatives de délimitation du périmètre du projet en se limitant au territoire communal ;

Considérant qu'il ne convient pas dans le cadre de la présente révision d'envisager une réflexion plus large au niveau territorial ; que ce rôle est dévolu à d'autres outils de l'aménagement du territoire ;

Considérant que l'étude envisagera la nécessité d'établir un plan d'expropriation ;

Considérant que l'auteur d'étude proposera une analyse « Atouts - Faiblesses - Opportunités - Menaces » du projet et des affectations ;

Conclusion

Considérant qu'il convient, pour les motifs exposés ci-avant, de décider la révision du plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez, d'adopter le projet de plan et de faire réaliser un rapport sur les incidences environnementales de ce dernier et de la carte d'affectation des sols qui lui est associée ;

Considérant que le projet de contenu du rapport sur les incidences environnementales annexé au présent arrêté explicite la portée de l'article D.VIII.33, § 2, du CoDT en déterminant l'ampleur et la précision des informations qu'il doit comporter au regard des spécificités du projet de plan et de la carte d'affectation des sols jointe à la demande de la commune de La Hulpe ;

Considérant qu'au vu des avis émis, il convient d'interroger le SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement et les services du fonctionnaire délégué sur le projet de contenu du rapport sur les incidences environnementales, en sus des pôles « Aménagement du territoire » et « Environnement », tel que prévu à l'article D.VIII.33, § 4, alinéa 1<sup>er</sup>, du CoDT,

Arrête :

**Article 1<sup>er</sup>.** Il y a lieu de réviser le plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez (planches 31/8 et 39/4) sur le territoire de la commune de La Hulpe.

**Art. 2.** Le projet de révision du plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez relatif à l'inscription d'une zone d'enjeu communal d'une zone d'espaces verts et d'une zone naturelle, sur le territoire de la commune de La Hulpe, est adopté conformément au plan ci-annexé.

**Art. 3.** Il y a lieu de soumettre le projet de plan et la carte d'affectation des sols qui lui est associée à évaluation des incidences sur l'environnement et d'adopter le projet de contenu de rapport sur les incidences environnementales ci-annexé.

**Art. 4.** Le SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie est chargé de l'exécution du présent arrêté et de solliciter, en complément des pôles « Aménagement du territoire » et « Environnement », les avis du SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement et du Fonctionnaire délégué du SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie de la Direction extérieure du Brabant wallon.

Fait à Namur, le 30 avril 2024.

W. BORSUS

---

Annexe à l'arrêté ministériel du 30 avril 2024 décidant :

- de réviser le plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez (planches 31/8 et 39/4) ;
- d'adopter le projet de plan en vue de l'inscription d'une zone d'enjeu communal, d'une zone naturelle et d'une zone d'espaces verts sur le territoire de la commune de La Hulpe ;
- de soumettre le projet de plan à évaluation des incidences sur l'environnement et d'approuver le projet de contenu du rapport sur les incidences environnementales.

## **PROJET DE CONTENU DU RAPPORT SUR LES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES sur le projet de révision du plan de secteur**

Le projet de révision du plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez (planches 31/8 et 39/4) porte sur l'inscription au plan de secteur :

- d'une zone d'enjeu communal pour une superficie de 9,94 ha ;
- d'une zone naturelle pour une superficie de 2,99 ha ;
- d'une zone d'espaces verts pour une superficie de 0,5 ha ;

### **A. Ampleur des informations à fournir**

Aucune composante du projet de plan n'est dispensée du rapport sur les incidences environnementales (RIE).

Le rapport sur les incidences environnementales du projet de plan analysera l'impact, tant positif que négatif, de l'inscription des composantes du projet de plan au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez, en application du Titre 2 du Livre VIII du Code du Développement territorial. Il analysera également l'impact des conditions de la mise en œuvre de la zone d'enjeu communal définies dans la carte d'affectation des sols jointe au dossier.

L'auteur du rapport sur les incidences environnementales limitera son analyse aux composantes de la demande susceptibles d'avoir une incidence non négligeable sur l'environnement. Il justifiera la pertinence de ses choix.

Le rapport sur les incidences environnementales suivra le principe d'une démarche « en entonnoir », c'est-à-dire que, suivant la nature des aspects abordés, l'analyse des composantes du projet de plan se fera depuis l'échelle la plus large jusqu'à l'échelle locale du périmètre des zones à réviser. Il en sera de même pour la carte d'affectation des sols jointe au dossier.

S'agissant de l'inscription d'un nouveau zonage au plan de secteur qui constitue une réponse à des besoins qui peuvent être rencontrés par un aménagement local, l'analyse des besoins justifiant l'inscription de la zone d'enjeu communal devra être circonscrite au territoire de la commune de La Hulpe.

Le rapport sur les incidences environnementales veillera à tenir compte des plans, schémas et ou programmes, dans leurs versions les plus récentes et à jour.

Il conviendra d'évaluer si le projet tend à rencontrer le prescrit de l'article D.II.45, §5, alinéa 1<sup>er</sup> du CoDT.

L'analyse de la pertinence de la localisation du projet ainsi que la recherche des variantes devront être circonscrites aux parties du territoire communal caractérisées par une concentration en logements et un accès aisé aux services et aux équipements, dont le potentiel de centralité est à renforcer.

L'analyse de la délimitation et des conditions de mise en œuvre des composantes du projet de plan ainsi que la recherche des variantes devront être circonscrites au périmètre d'étude jugé le plus pertinent compte tenu de la nature du milieu et des contraintes à l'implantation considérées.

De manière générale, il conviendra de vérifier si le projet rencontre bien une gestion parcimonieuse du sol. Le rapport sur les incidences environnementales veillera à tenir compte de l'équilibre global entre les activités économiques, résidentielles, agricoles et la préservation des ressources naturelles et du paysage.

Le rapport étudiera des alternatives de délimitation, et en particulier, l'opportunité d'étendre le périmètre de révision, en se limitant au territoire communal.

Le rapport sur les incidences environnementales étudiera les alternatives d'affectation, et en particulier, celle basée sur les composantes de la demande. Il analysera également la pertinence d'inscrire une zone d'habitat en lieu et place d'une zone d'enjeu communale. Le rapport étudiera le phasage de mise en œuvre du site.

Le rapport envisagera la nécessité d'établir un plan d'expropriation.

Le rapport accordera une attention toute particulière à la justification et à la pertinence des aménagements et densités en logements prévus, et la répartition des superficies entre zones mixtes et résidentielles.

Le rapport vérifiera que la carte d'affectation des sols répond aux objectifs et enjeux du projet et aux besoins communaux, et comprend l'ensemble des éléments visés au deuxième alinéa de l'article D.II.44 du CoDT.

Le rapport évaluera l'éventuelle nécessité d'abrogation de parties de guides, plans ou schémas, notamment s'ils entrent en contradiction avec la carte d'affectation des sols, et le cas échéant, les incidences éventuelles de ces abrogations.

Le rapport sur les incidences environnementales devra émettre des propositions de mesures garantissant la liaison écologique qui traverse le site et permettant d'éviter, d'atténuer et de compenser les impacts sur le patrimoine naturel, et en particulier sur les espèces et habitats du site Natura 2000 « BE31002 » ; qu'à ce titre, et s'il échet, l'évaluation sera appropriée au sens de l'article 29, §2, de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature. En pareil cas, elle répondra au contenu-type fixé par le SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement. De plus, si cette évaluation met en évidence un risque d'effet significatif pour une espèce protégée, il faudra vérifier que les conditions d'octroi de la dérogation en application de la loi sur la conservation de la nature du 12 juillet 1973 sont susceptibles d'être rencontrées.

L'auteur du rapport sur les incidences environnementales -ou son (ses) sous-traitant(s)- disposera des agréments visant « l'élaboration ou la révision du schéma de développement pluricommunal et du schéma de développement communal » au sens du CoDT et « Aménagement du territoire, urbanisme, activités commerciales et de loisirs » au sens du Code de l'Environnement.

## **B. Précision des informations à fournir**

Le contenu du rapport sur les incidences environnementales du projet de plan retenu ci-après constitue un document-type dont les éléments sont considérés comme suffisants au regard des articles D.VIII.29 à 37 du Code de développement territorial (CoDT).

Tous les points du présent contenu doivent être considérés comme étant indispensables.

L'auteur du rapport sur les incidences environnementales peut néanmoins proposer d'alléger l'analyse de certains points, pour autant qu'il démontre qu'ils ne sont pas pertinents par rapport à la demande.

Par ailleurs, s'il l'estime important par rapport à la demande, l'auteur du rapport sur les incidences environnementales peut aborder et développer l'un ou l'autre point qui ne serait pas repris dans le présent contenu.

L'auteur d'étude examinera de manière précise les observations formulées par le public et autres instances dans le cadre de la réunion d'information préalable du public, ainsi que les réponses éventuellement apportées en séance, pour autant que celles-ci relèvent du cadre de la révision du plan de secteur et de la carte d'affectation des sols qui lui est liée. Les éléments relevant strictement du cadre de la mise en œuvre du site ne sont pas visés, en ce compris les permis y afférents. Ces réponses seront clairement identifiées dans le document et donc facilement identifiables par la population lors de l'enquête publique.

En particulier, le rapport tiendra également compte :

- des spécificités économiques, techniques et environnementales de la demande de révision du plan de secteur ;
- des avis émis par :
  - o le pôle « Aménagement du territoire » ;
  - o le pôle « Environnement » ;
  - o le Fonctionnaire délégué ;
  - o le SPW Agriculture, Ressources Naturelles et Environnement ;
  - o l'Intercommunale In BW

pour autant que ceux-ci relèvent de la révision du plan de secteur et de la carte d'affectation des sols qui lui est liée.

Le rapport veillera à évaluer, notamment :

- l'hydrologie globale du site et utilisera à cet effet les données et informations les plus récentes en matière d'inondation ;
- la gestion des eaux usées générées par le projet et les solutions de gestion des eaux pluviales en tenant compte de la zone de prévention de captage présente ;
- les accès au site de manière générale et, plus particulièrement vers l'est et la commune de Rixensart ;
- les impacts du flux de circulation potentiellement généré par le projet et de sa future voirie de desserte locale sur les voiries avoisinantes ;
- la gestion des diverses contraintes urbanistiques imposées, telles que les canalisations de gaz traversant le site, et les mesures de sécurité qui y sont liées ;
- les impacts potentiels du projet, notamment du réseau viaire et de l'urbanisation envisagés, sur l'environnement, la qualité biologique, la biodiversité et la fonction de liaison écologique du site et de ses abords (en tenant compte de la flore et la faune présentes) ;
- les impacts et incidences du projet, tenant compte des autres projets situés aux alentours, sur les activités proches du site, le voisinage... ;
- la prise en compte des pollutions potentielles et avérées présentes sur le site, sans toutefois procéder aux études détaillées du sol qui seront potentiellement nécessaires à la mise en œuvre du site ;

Le rapport proposera une analyse sous forme de tableau « Atouts – Faiblesses – Opportunités – Menaces » des affectations et du projet.

## **Phase I : Analyse de la demande**

### **I.0. Introduction**

L'introduction a pour but de replacer le rapport sur les incidences environnementales de la demande du conseil communal de La Hulpe dans son contexte et vise notamment à clarifier la procédure pour le public.

I.0.1. Rappel de la procédure de révision de plan de secteur - articles D.II.47, D.II.49, D.II.50 (procédure) et livre VIII (participation du public et évaluation des incidences) du CoDT.

I.0.2. Acteurs de la révision du plan de secteur : décideur, initiateur de la demande, auteur du rapport sur les incidences environnementales.



## **I.1. Résumé du contenu de la demande, description des objectifs et des motivations du conseil communal et les liens avec d'autres plans et programmes pertinents, notamment l'article D.I.1 du CoDT** (article D.VIII.33, §3, 1<sup>o</sup>, du CoDT)

### I.1.1. Résumé du contenu de la demande, description des objectifs et des motivations du conseil communal

Il s'agit de résumer l'objet de la demande et d'identifier les objectifs et les motivations du conseil communal tels qu'ils apparaissent dans sa délibération du 9 mars 2023.

Par objet de la demande, on entend l'inscription d'une zone d'enjeu communal, d'une zone naturelle et d'une zone d'espaces verts au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez sur le territoire de la commune de La Hulpe et la définition des conditions de sa mise en œuvre dans la carte d'affectation des sols jointe au dossier.

Par objectifs du conseil communal, on entend les buts poursuivis par la commune de La Hulpe tels qu'ils figurent dans ses délibérations et dans le dossier de base.

Par motivations du conseil communal, on entend les raisons pour lesquelles la commune de La Hulpe considère la révision du plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez et l'adoption de la carte d'affectation des sols comme indispensables à la réalisation des objectifs.

### I.1.2. Analyse de la justification de la demande au regard de l'article D.I.1 du CoDT et de sa compatibilité avec les documents stratégiques, les plans et les programmes régionaux pertinents

Au regard de l'article D.I.1 du CoDT, il s'agit de montrer que la demande permet d'assurer un développement durable et attractif du territoire et que ce développement rencontre ou anticipe de façon équilibrée les besoins sociaux, économiques, démographiques, énergétiques, patrimoniaux, environnementaux et de mobilité de la collectivité, en tenant compte, sans discrimination, des dynamiques et des spécificités territoriales, ainsi que de la cohésion sociale.

L'analyse doit comporter, entre autres, la vérification de la compatibilité des objectifs du conseil communal avec les enjeux présentés dans les documents stratégiques régionaux (tels que le schéma de développement du territoire) et les différents plans et programmes (tels que la Stratégie wallonne de développement durable).

Il ne s'agit pas ici de résumer les objectifs desdits documents régionaux mais bien d'analyser les objectifs du conseil communal au regard de ces documents.

Il y a aussi lieu de vérifier si les composantes de la demande sont conformes aux articles D.II.35, D.II.44, D.II.45, §5, D.II.47, §1<sup>er</sup>, 1<sup>er</sup> alinéa, du CoDT.

### I.1.3. Identification/validation du (des) territoire(s) de référence

Le territoire de référence est le territoire sur lequel doit se baser la réflexion pour vérifier la pertinence de la révision du plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez en ce qui concerne les besoins justifiant l'inscription des composantes du projet de plan. L'analyse des besoins justifiant l'inscription de la zone d'enjeu communal devra être circonscrite au territoire communal de La Hulpe.

L'analyse de la pertinence de sa localisation ainsi que la recherche des variantes devront être circonscrites aux parties du territoire communal, caractérisées par une concentration en logements et un accès aisé aux services et aux équipements, dont le potentiel de centralité est à renforcer.

L'auteur du rapport sur les incidences environnementales peut prendre en compte d'autres territoires de référence. Il justifiera alors la pertinence de ses choix.

#### I.1.4. Synthèse

Il s'agit de vérifier si les composantes de la demande contribuent à la réalisation des objectifs du conseil communal. Il s'agit en outre de mettre en évidence les objectifs du conseil communal au regard de leur compatibilité avec les options régionales et de conclure sur le territoire de référence associé à la demande.

### **I.2. Analyse des besoins justifiant la demande**

En toute hypothèse, il s'agit d'évaluer la demande d'espace à réserver pour répondre aux objectifs du conseil communal et contribuer à la dynamisation du pôle urbain de La Hulpe et de la confronter à l'offre pertinente.

#### I.2.1. Evaluation de la demande

Evaluation de la demande pertinente d'espaces examinée au sein du territoire de référence. Les espaces caractérisés par un déficit en termes de densité appropriée, de renouvellement, de mixité fonctionnelle et sociale et de qualité de cadre de vie doivent au moins être pris en compte.

#### I.2.2. Evaluation de l'offre

Evaluation de l'offre pertinente d'espaces examinée au sein du territoire de référence. Les espaces caractérisés, au moins, par une concentration en logements et un accès aisé aux services et aux équipements, dont le potentiel de centralité est à renforcer, doivent au moins être pris en compte.

#### I.2.3. Conclusion

Evaluation quantitative et qualitative de la nécessité de destiner de nouvelles superficies pour répondre aux objectifs du conseil communal et contribuer à la dynamisation du pôle urbain de La Hulpe examinée au sein du territoire de référence.

### **I.3. Aspects pertinents de la situation socio-économique et environnementale ainsi que son évolution probable si le plan n'est pas mis en œuvre** (article D.VIII.33, §3, 2°, du CoDT)

Description des caractéristiques socio-économiques et environnementales majeures du territoire de référence. Il s'agit d'identifier les potentialités (atouts et opportunités) et les contraintes (faiblesses et menaces) du territoire et d'en établir une synthèse cartographique.

Elles sont prises en compte à l'échelle du territoire de référence. Les situations de fait et de droit ainsi que les facteurs de modification du milieu seront abordés de façon précise (à l'échelle micro-géographique) dans la phase II de l'étude.

#### I.3.1. Situation socio-économique

- Identification du territoire sur lequel les effets socio-économiques de la révision sont attendus en ce compris au regard de l'article D.II.45, §5, du CoDT ;
- Description des aspects pertinents de la situation socio-économique du territoire concerné par la révision du plan de secteur en ce compris au regard de l'article D.II.45, §5, du CoDT et en particulier des parties du territoire de la commune de La Hulpe dont le potentiel de centralité est à renforcer ;

- Evolution probable de la situation socio-économique du territoire de la commune de La Hulpe en l'absence de révision du plan de secteur en ce compris au regard de l'article D.II.45, §5, du CoDT ;
- Estimation des effets socio-économiques globaux de la demande à court, moyen et long terme en ce compris au regard de l'article D.II.45, §5, du CoDT et en particulier au regard de la dynamisation du pôle urbain de la commune de La Hulpe ;
- Conclusion sur l'opportunité socio-économique de la demande en ce compris au regard de l'article D.II.45, §5, du CoDT.

#### I.3.2. Situation environnementale

- Identification du territoire sur lequel les incidences non négligeables probables principales (en ce compris la mobilité) de la mise en œuvre des composantes de la demande sont attendues.
- Description des aspects pertinents (à l'échelle macro-géographique) de la situation environnementale de ce territoire. Il s'agira d'identifier les contraintes principales de ce territoire au regard de la demande.
- Estimation des incidences non négligeables probables majeures de la demande, à court, moyen et long terme au regard des contraintes du territoire.
- Evolution probable de la situation environnementale du territoire de la commune de La Hulpe en l'absence de révision du plan de secteur.
- Conclusion sur la pertinence environnementale (au sens large) de la demande au regard des contraintes du territoire.

Les incidences non négligeables probables sur l'environnement et les contraintes environnementales doivent être entendues au sens large. Elles portent sur différents compartiments de l'environnement tels que la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs.

#### **I.4. Validation de la localisation de la zone d'enjeu communal**

Il s'agit ici, à l'échelle du territoire de référence, de valider ou non la localisation de la zone d'enjeu communal (indépendamment d'alternatives qui apparaîtraient au terme de l'évaluation environnementale à l'échelle micro) en tenant compte :

- des potentialités et contraintes humaines et environnementales du territoire ;
- des grandes options régionales portant sur ce territoire (notamment les objectifs, les principes de mise en œuvre et la structure territoriale du SDT) ;
- des critères de localisation (objectifs du conseil communal et conformité aux articles D.II.45, §5 et D.II.47 du CoDT) ;

et, s'il échet, de rechercher, au sein de ce territoire, des variantes de localisation répondant à ces éléments (*article D.VIII.33, §3, 10°, du CoDT*).

##### I.4.1. Transcription spatiale des grandes options régionales

Il s'agit d'établir une synthèse cartographique de la vision conférée au territoire de référence par les documents régionaux d'orientation.

##### I.4.2. Analyse de la pertinence de la localisation de la zone d'enjeu communal

Il s'agit d'examiner la pertinence de la localisation de la zone d'enjeu communal au regard des critères de localisation identifiés au point I.2., de l'analyse des caractéristiques du territoire de référence (I.3.) et des options régionales qui s'y appliquent (I.4.1.).

#### I.4.3. Choix des variantes de localisation

Il s'agit de rechercher des variantes à la localisation de la zone d'enjeu communal en appliquant au territoire de référence les critères de localisation identifiés au point I.2. et en tenant compte de l'analyse des caractéristiques du territoire de référence (I.3.) et des options régionales qui s'y appliquent (I.4.1.).

Dans les cas où l'auteur du rapport sur les incidences environnementales estime que la recherche de variantes de localisation ne se justifie pas, il doit motiver sa position de manière sérieuse.

#### I.4.4. Synthèse : comparaison de la demande et des variantes de localisation

Il s'agit d'établir les avantages et les inconvénients de la localisation de la zone d'enjeu communal et des variantes de localisation, notamment pour les éléments suivants :

- les potentialités et contraintes humaines et environnementales majeures du territoire ;
- les options régionales qui s'appliquent au territoire de référence ;
- les critères de localisation (objectifs du conseil communal et conformité aux articles D.II.45, §5 et D.II.47 du CoDT).

#### **I.5. Examen des compensations** (*article D.VIII.33, §3, 9°, et D.II.45, §3, du CoDT*)

Ce chapitre vise à vérifier l'application du principe repris à l'article D.II.45, §3 et l'opportunité de choisir l'une ou l'autre forme de compensation.

Si l'article D.II.45, §3 s'applique, il revient à l'auteur du rapport :

- de justifier la localisation et la délimitation des compensations planologiques au regard des besoins économiques, sociaux, environnementaux et patrimoniaux ainsi que de la situation existante de fait et de droit ;
- au besoin, de suggérer des alternatives.

#### **I.6. Conclusion de la phase I**

Synthèse générale sur la pertinence de la demande et sa localisation.

### **Phase II : Volet environnemental**

Il s'agit de vérifier que le territoire envisagé à l'échelle locale est capable d'accueillir la zone d'enjeu communal.

Il s'agit à cette fin d'affiner la délimitation et les conditions de mise en œuvre de la zone d'enjeu communal et de chaque variante de localisation, à la suite de l'analyse détaillée de leurs incidences non négligeables probables sur l'environnement dans le périmètre d'étude.

Le périmètre d'étude est la partie du territoire susceptible d'être touchée par la mise en œuvre de la demande et des variantes de localisation ou de présenter des contraintes à son implantation. Il peut donc varier en fonction de chacun des aspects de la situation existante envisagés puisqu'il dépend de la nature du milieu (plus ou moins sensible aux facteurs de modification du milieu inhérents à la demande) et de la contrainte considérée.

## **II.1. Analyse de la situation existante du territoire concerné** (article D.VIII.33, §3, 2° et 3°)

### II.1.1. Examen de la conformité de la demande à la situation existante de droit

Il s'agit de vérifier que la situation réglementaire des biens immobiliers sur lesquels porte la demande ne constitue pas une contrainte majeure aux activités projetées. A cet effet, il s'agit d'identifier les éléments de la situation existante de droit de ces terrains en distinguant ceux pour lesquels :

1. La demande est conforme à la réglementation ;
2. La demande n'est pas conforme et nécessite une dérogation/un écart à la réglementation ;
3. La demande n'est pas conforme et nécessite la suppression de la contrainte juridique, préalablement à l'adoption du plan ;
4. La demande n'est pas conforme et nécessite d'être adaptée à la réglementation.

Il conviendra d'accorder une attention particulière aux documents d'orientation de l'organisation et de la gestion des déplacements, du stationnement et de l'accessibilité générale du territoire concerné.

Les éléments d'une situation existante de droit sont listés, de manière non exhaustive, à l'annexe a.

Les éléments retenus devront être cartographiés si ceux-ci peuvent l'être.

### II.1.2. Description de la situation existante de fait

Il s'agit d'identifier les éléments de la situation existante de fait qui risquent de subir les effets des facteurs de modification du milieu générés par la mise en œuvre de la zone d'enjeu communal ou qui constituent des contraintes aux activités projetées. Le périmètre d'étude peut varier en fonction de chacun des aspects de la situation existante de fait envisagés puisqu'il dépend de la nature du milieu (plus ou moins sensible aux facteurs de modification du milieu inhérents au projet de plan) et de la contrainte considérée.

Il conviendra d'accorder une attention particulière à la mobilité locale, en particulier au réseau de voiries au sein et autour du périmètre et au réseau de mobilité douce, aux activités et fonctions économiques locales, à la structure écologique, aux espaces verts publics, au sol et au sous-sol, à la gestion des eaux usées et de ruissellement, aux infrastructures techniques, à l'ambiance sonore et aux lignes de force du paysage. Les éléments d'une situation existante de fait sont listés, de manière non exhaustive, à l'annexe b.

Les éléments retenus doivent être cartographiés s'ils peuvent l'être.

### II.1.3. Identification des facteurs de modification du milieu liés aux composantes de la demande

La pertinence des facteurs de modification du milieu doit être appréciée au regard de la demande.

### II.1.4. Conclusions sur l'analyse des contraintes et potentialités du territoire

La conclusion décrit dans quelle mesure chaque thématique de la situation existante constitue, ou non, un atout, une faiblesse, une opportunité ou une menace (tableau AFOM) en cas de mise en œuvre de la révision du plan de secteur. Les éléments qui n'ont pas de relation avec les composantes de la demande ne sont pas développés.

## **II.2. Evaluation des incidences non négligeables probables des composantes de la demande**

### II.2.1. Evaluation des incidences non négligeables probables de la mise en œuvre de la zone d'enjeu communal sur les milieux naturel et humain (article D.VIII.33, §3, 6°, du CoDT)

Il s'agit d'analyser les incidences non négligeables probables de toutes les composantes de la demande (inscription d'une zone d'enjeu communal, d'une zone naturelle, d'une zone d'espaces verts et la carte d'affectation des sols) sur l'environnement et de les hiérarchiser selon leur ampleur (perturbation forte, moyenne, faible, négligeable ou nulle), tant pour la phase d'équipement de la zone et de construction des installations que pour la phase de fonctionnement des activités. Les incidences environnementales (effets sur les milieux naturels et humains) à examiner sont listées à l'annexe c, sans prétention à l'exhaustivité. Il conviendra d'accorder une attention particulière à l'analyse des incidences de la demande sur :

- la mobilité locale, en particulier sur le réseau de voiries au sein et autour du périmètre et sur le réseau de mobilité douce ;
- les activités et fonctions économiques locales ;
- la structure écologique et les espaces verts publics ;
- le sol et le sous-sol (pollutions, puits de mine...) ;
- la gestion des eaux usées et de ruissellement ;
- les infrastructures techniques (y compris le réseau de chaleur urbain) ;
- l'ambiance sonore ;
- les lignes de force du paysage.

Il convient aussi d'analyser les interactions entre les divers facteurs étudiés.

### II.2.2. Evaluation des incidences des composantes de la demande sur l'activité agricole et forestière (article D.VIII.33, §3, 7°, du CoDT)

II.2.3. Le cas échéant, les incidences non négligeables probables spécifiques lorsqu'est prévue l'inscription d'une zone dans laquelle pourraient s'implanter des établissements présentant un risque majeur pour les personnes, les biens ou l'environnement (au sens de la directive 96/82 CE) ou lorsqu'est prévue l'inscription de zones destinées à l'habitat ainsi que de zones ou d'infrastructures fréquentées par le public à proximité de tels établissements (article D.VIII.33, §3, 4°)

### II.2.4. Le cas échéant, l'évaluation des incidences non négligeables probables sur l'environnement des Régions et/ou Etats voisins

Il s'agit d'établir si les composantes de la demande sont susceptibles d'avoir des incidences non négligeables probables sur l'environnement d'une autre Région et/ou d'un Etat voisin en vue de l'application éventuelle des dispositions de l'article D.VIII.12 du CoDT.

### II.2.5. Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière non négligeable (article D.VIII.33, §3, 3°, du CoDT)

Il s'agit d'identifier, au regard des points II.2.1. à II.2.4., les zones susceptibles d'être touchées de manière non négligeable, de préciser les caractéristiques environnementales de ces zones et d'indiquer comment ces caractéristiques risquent d'être modifiées par les composantes de la demande.

### **II.3. Présentation des alternatives possibles et de leur justification** (article D.VIII.33, §3, 10°, du CoDT)

#### **II.3.1. Evolution probable si le plan n'est pas mis en œuvre (alternative 0)** (article D.VIII.33, §3, 2°, du CoDT)

Il s'agit de préciser l'évolution probable des caractéristiques environnementales des zones susceptibles d'être touchées de manière non négligeable en cas d'absence de révision du plan de secteur.

#### **II.3.2. Présentation des alternatives d'affectation, de délimitation et de mise en œuvre possibles et de leur justification** (article D.VIII.33, §3, 10°, du CoDT)

Les alternatives visent à éviter ou réduire les incidences non négligeables probables identifiées au point II.2. et à éviter les contraintes réglementaires rédhibitoires. Elles sont à définir en tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique de la demande (les alternatives retenues doivent être « possibles » au regard de la situation de fait, des facteurs de modification du milieu et de la situation de droit). S'agissant de la révision d'un plan de secteur, ces alternatives à la demande porteront nécessairement sur les éléments que peut comporter le plan de secteur, y compris la carte d'affectation des sols. Elles pourront prendre la forme :

- de variantes d'affectation (zonage);
- de variantes de délimitation (ajustement du périmètre de la zone d'enjeu communal, de la zone naturelle et de la zone d'espaces verts) ;
- de variantes de mise en œuvre (carte d'affectation des sols) ;
- de tracés projetés, ou le périmètre de réservation qui en tient lieu, de principales infrastructures de communication et de transport de fluides et d'énergie ;
- de périmètres de protection ;
- de prescriptions supplémentaires.

Les prescriptions supplémentaires éventuelles peuvent porter sur (article D.II.21, §3, du CoDT) :

- 1° la précision ou la spécialisation de l'affectation des zones ;
- 2° le phasage de leur occupation ;
- 3° la réversibilité des affectations ;
- 4° l'obligation d'élaborer un schéma d'orientation local préalablement à leur mise en œuvre.

Les prescriptions supplémentaires ne peuvent déroger aux définitions des zones.

#### **II.3.3. Evaluation des incidences non négligeables probables des alternatives aux différentes étapes de mise en œuvre du plan** (article D.VIII.33, §3, 6°, et 7°, du CoDT)

Les incidences non négligeables probables des alternatives (identifiées au point II.3.2.) sur l'environnement doivent être identifiées, décrites et évaluées d'une manière comparable à celles de la demande (point II.2.).

#### **II.3.4. Comparaison des alternatives**

Les alternatives possibles analysées par l'auteur (en ce compris l'alternative 0 examinée sous II.3.1.) seront présentées sous la forme d'un tableau qui permettra de pouvoir comparer leurs effets, tant positifs que négatifs, respectifs avec ceux de la demande de la commune de La Hulpe, et d'identifier clairement les raisons pour lesquelles une alternative pourrait, selon l'auteur, constituer une meilleure option que la demande initiale.

**II.4. Mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser les incidences négatives non négligeables de la mise en œuvre de la demande** (article D.VIII.33, §3, 8°, du CoDT)

II.4.1. Mesures à mettre en œuvre

Il s'agit d'identifier les mesures non planologiques pouvant ou devant accompagner l'adoption définitive de la révision du plan de secteur pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser les incidences négatives sur l'environnement et renforcer ou augmenter les incidences positives de la mise en œuvre de la demande ou de l'alternative retenue.

II.4.2. Efficacité estimée de ces mesures et impacts résiduels non réductibles

**II.5. Vérification de la prise en compte des objectifs pertinents de la protection de l'environnement humain et naturel dans le cadre de la révision du plan de secteur** (art. D.VIII.33, §3, al. 1<sup>er</sup>, 5°)

Il s'agit d'évaluer la manière dont les objectifs de la protection de l'environnement et les considérations environnementales ont été pris en considération au cours de l'élaboration de la demande.

Les objectifs de protection de l'environnement à prendre en compte couvrent au moins les thèmes suivants : la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs.

Il s'agit des objectifs de protection de l'environnement « pertinents » pour le plan en question. La pertinence d'un objectif s'apprécie en fonction des incidences non négligeables probables du plan sur l'environnement tel que défini ci-dessus.

Les objectifs de protection de l'environnement à prendre en compte sont ceux qui ont été établis au niveau international, communautaire ou des Etats membres de l'Union européenne.

En ce qui concerne le niveau communautaire, ces objectifs pourront être dégagés notamment du dernier programme d'action communautaire pour l'environnement, mais également des différentes directives européennes telle que la directive-cadre eau. Toutefois, dans l'hypothèse où les objectifs établis sur le plan international ou européen ont été incorporés dans des objectifs fixés au niveau national, régional ou local, la prise en compte de ces derniers suffit.

**II.6. Examen des compensations** (article D.VIII.33, §3, 9°, du CoDT) – si applicables

Seuls doivent être analysés les éléments des chapitres précédents jugés pertinents.

Les incidences négatives et positives doivent être identifiées.

L'auteur d'étude peut préconiser des mesures d'atténuation ou des alternatives.

**II.7. Synthèse de l'évaluation** (article D.VIII.33, §3, 1° à 10°, du CoDT)

Il s'agit de comparer les composantes de la demande et les alternatives retenues par l'auteur, comme constituant une meilleure option que la demande, au regard :

- de l'objectif et des principes de développement énoncés à l'article D.I.1. du CODT ;
- des plans et programmes pertinents, dont le SDT ;
- des aspects pertinents de la situation socio-économique et environnementale ;
- des caractéristiques environnementales des zones susceptibles d'être touchées de manière notable ;
- des objectifs de la protection de l'environnement pertinents ;



- des incidences non négligeables probables (tant positives que négatives) ;
- des mesures envisagées pour éviter et réduire toute incidence négative non négligeable de la mise en œuvre du plan ;
- des impacts résiduels.

Cette synthèse devra permettre de se prononcer sur l'opportunité de réviser le plan de secteur sur base d'une analyse scientifique plus complète que celle contenue dans le dossier de base et, dans l'affirmative, d'opter pour le meilleur aménagement, qu'elle doit explicitement justifier au regard de l'article D.I.1 du CoDT (*article D.VIII.33, §3, 1<sup>o</sup>, du CoDT*).

Cette synthèse devra également permettre d'établir si la demande et ses alternatives sont susceptibles d'avoir des incidences non négligeables sur l'environnement d'une autre Région ou d'un autre Etat membre de l'Union européenne, en vue de l'application éventuelle des dispositions de l'article D.VIII.12 du CoDT. Cette position devra être justifiée par les résultats de l'évaluation.

## **II.8. Mesures envisagées pour assurer le suivi des incidences non négligeables sur l'environnement de la mise en œuvre du plan** (*article D.VIII.33, §3, 12<sup>o</sup>, du CoDT*)

Il s'agira de lister les incidences non négligeables probables, de proposer des indicateurs de suivi de ces incidences, leur mode d'évaluation, les données utilisées et leur source, ainsi que leurs valeurs-seuils.

## **II.9. Description de la méthode d'évaluation et des difficultés rencontrées**

### II.9.1. Description de la méthode d'évaluation et des difficultés rencontrées (*article D.VIII.33, §3, 11<sup>o</sup>, du CoDT*)

Il s'agit de décrire les éléments spécifiques de la méthode d'évaluation et de préciser les difficultés rencontrées, notamment dans la collecte des informations et les méthodes d'estimation des besoins.

### II.9.2. Limites du rapport (*article D.VIII.33, §3, 11<sup>o</sup>, du CoDT*)

Il s'agit de lister les points qui devraient être approfondis dans les études d'incidences sur l'environnement qui seront réalisées sur les projets concrets lors des demandes de permis.

## **II.10. Résumé non technique (maximum 30 pages + illustrations)** (*article D.VIII.33, §3, 13<sup>o</sup>, du CoDT*)

Ce résumé doit être compréhensible par un lecteur non spécialisé dans les matières abordées. Il doit être suffisamment documenté et se suffire à lui-même. Les cartographies retenues doivent avoir un caractère pédagogique et être aisément compréhensibles.

Vu pour être annexé à l'arrêté ministériel du 30 avril 2024 décidant :

- de réviser le plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez (planches 31/8 et 39/4) ;
- d'adopter le projet de plan en vue de l'inscription d'une zone d'enjeu communal, d'une zone naturelle et d'une zone d'espaces verts sur le territoire de la commune de La Hulpe ;
- de soumettre le projet de plan à évaluation des incidences sur l'environnement et d'approuver le projet de contenu du rapport sur les incidences environnementales.

Namur, le 30 avril 2024.

Le Ministre de l'Aménagement du territoire,

W. BORSUS

## **Annexe a**

### **Situation existante de droit**

Il convient notamment de relever les éléments suivants :

- Les périmètres et zones d'aménagement règlementaires :  
guide communal d'urbanisme, schéma de développement (pluri-)communal, schémas d'orientation locaux, plan d'assainissement de sous-bassin hydrographique (P.A.S.H.), périmètres d'application du guide régional d'urbanisme, etc. ;
- Les objets territoriaux soumis à réglementation particulière :  
statut juridique des voiries et voies de communication, statut juridique des bois et forêts, réseau RAVeL, statut juridique des cours d'eau, etc. ;
- Les périmètres d'autorisation à restriction du droit civil :  
périmètres des permis d'urbanisation existants, périmètres ayant fait l'objet d'une intervention du fond des calamités, biens immobiliers soumis au droit de préemption, biens immobiliers soumis à l'expropriation pour cause d'utilité publique, servitudes, etc. ;
- Les périmètres inhérents aux politiques d'aménagement opérationnel :  
périmètres de remembrement urbain, périmètres de revitalisation urbaine, périmètres de rénovation urbaine, sites à réaménager, sites de réhabilitation paysagère et environnementale, zones d'initiatives privilégiées ;
- Les périmètres et sites patrimoniaux :  
monuments et sites classés y compris les fouilles archéologiques, patrimoine monumental de la Belgique, liste des arbres et haies remarquables, etc. ;
- Les périmètres de contraintes environnementales (dont notamment les périmètres de prévention de captage, les zones vulnérables, les sites repris dans le réseau Natura 2000, les zones soumises à aléa inondation, etc.) et les liaisons écologiques au niveau régional ;
- Les périmètres de protection et les prescriptions supplémentaires que le plan de secteur comporte ;
- Les données éventuelles relatives aux terrains concernés dans la banque de donnée de l'état des sols visée à l'article 11 du décret du 1<sup>er</sup> mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols ou à défaut les meilleures données disponibles auprès du Service public de Wallonie ou d'autres organismes (SPAQUE - Walsols, etc.) ;
- Les documents d'orientation de l'organisation et de la gestion des déplacements, du stationnement et de l'accessibilité générale du territoire concerné ;
- Le plan de gestion des risques d'inondation de la partie wallonne du district hydrographique international de la Meuse ;
- Le schéma régional des ressources en eau ;
- Le programme communal de développement rural ;
- ...

Vu pour être annexé à l'arrêté ministériel du 30 avril 2024 décidant :

- de réviser le plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez (planches 31/8 et 39/4) ;
- d'adopter le projet de plan en vue de l'inscription d'une zone d'enjeu communal, d'une zone naturelle et d'une zone d'espaces verts sur le territoire de la commune de La Hulpe ;
- de soumettre le projet de plan à évaluation des incidences sur l'environnement et d'approuver le projet de contenu du rapport sur les incidences environnementales.

Namur, le 30 avril 2024.

Le Ministre de l'Aménagement du territoire,

W. BORSUS

**Annexe b****Situation existante de fait****Le milieu biophysique**

- Sol et sous-sol ;
- Eaux de surface et souterraines ;
- Points de vue remarquables et intérêt paysager ;
- Biotopes et habitats protégés ;
- Risques naturels et contraintes géotechniques majeurs (présence d'ouvrages miniers, ...);
- Démergement ;
- Air et climat ;
- ...

**Le milieu humain**

- Structure urbanistique et morphologie du bâti, des espaces publics, des voiries et des plantations ;
- Caractéristiques du patrimoine culturel (dont archéologique), naturel et paysager ;
- Infrastructures de communication et mobilité ;
- Infrastructures de transports de fluides et d'énergie (en particulier souterraines, y compris le réseau de chaleur urbain) ;
- Équipements publics et communautaires ;
- Ambiance sonore, olfactive et visuelle ;
- Santé humaine et sécurité ;
- Densité, mixité fonctionnelle et sociale, cadre de vie ;
- ...

**Contexte socio-économique**

- Densité de population et démographie ;
- Emploi ;
- Activité économique (commerce, service, loisir, tourisme, etc.) ;
- Services publics et équipements communautaires ;
- Activités agricoles ;
- Activités forestières ;
- ...

Vu pour être annexé à l'arrêté ministériel du 30 avril 2024 décidant :

- de réviser le plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez (planches 31/8 et 39/4) ;
- d'adopter le projet de plan en vue de l'inscription d'une zone d'enjeu communal, d'une zone naturelle et d'une zone d'espaces verts sur le territoire de la commune de La Hulpe ;
- de soumettre le projet de plan à évaluation des incidences sur l'environnement et d'approuver le projet de contenu du rapport sur les incidences environnementales.

Namur, le 30 avril 2024.

Le Ministre de l'Aménagement du territoire,

W. BORSUS

## **Annexe c**

### **Incidences environnementales**

#### **Effets sur l'air et le climat**

- Perturbation du microclimat par des bâtiments de hauteur importante (ombre portée, effets de turbulence aux pieds des bâtiments de grande hauteur ...);
- Participation à la formation de brouillards par le rejet de poussières dans l'atmosphère;
- Rejet de gaz à effet de serre, consommations énergétiques;
- ...

#### **Effets sur les eaux superficielles et souterraines**

- Modification du régime hydraulique;
- Modification du régime des nappes aquifères et de l'hydrologie des cours d'eau liée à l'imperméabilisation des sols par les bâtiments et aménagements au sol (voiries et parkings);
- Incidences sur les plans d'égouttage (P.A.S.H.);
- Modification de la qualité chimique, micro biologique et de la turbidité des cours d'eau liée aux rejets des eaux pluviales et épurées;
- Modification du régime des cours d'eau liée au rejet des eaux pluviales et épurées;
- Modifications des bassins hydrographiques suite aux rectifications des lits mineurs des cours d'eau;
- Incidences sur la qualité des eaux souterraines;
- Incidences sur les ressources en eau;
- Inondations par ruissellement liées notamment à l'imperméabilisation des surfaces;
- ...

#### **Effets sur le sol et le sous-sol**

- Immobilisation non réversible du sol et du sous-sol liée à l'implantation des bâtiments et aux aménagements du sol par les voiries et parkings;
- Risque de pollution accidentelle des sols liée notamment au stockage de produits ou de déchets;
- Présence de pollutions sur le site;
- Risque d'éboulement d'une paroi rocheuse, de glissement de terrain, de karst, d'affaissements miniers dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines;
- ...

#### **Effets sur la faune et la flore**

- Destruction et/ou fragmentation des biotopes liée à l'implantation des bâtiments, aux aménagements au sol et à la modification du relief du sol (en ce compris l'incidence de la mise en œuvre du projet sur la répartition et la dissémination des espèces invasives recensées à ce stade et potentiellement présentes);
- Altération des écotopes par des polluants gazeux, liquides ou solides;
- Perturbation de la faune liée aux activités (bruits, mouvements, disparition d'habitat, etc.);
- Fragmentation des habitats et altération des liaisons écologiques;  
En particulier, la connexion et le développement apporté par le projet au réseau écologique local ainsi que l'effet potentiel sur l'occupation du site par d'éventuelles espèces protégées (avifaune et herpétofaune);
- Atteinte aux arbres et haies remarquables;
- ...

#### **Effets sur la santé et la sécurité de l'homme**

- Altération de la santé liée au bruit généré par les infrastructures de communication routières et ferroviaires, le trafic aérien, les industries et activités soumises à permis d'environnement;

- Exposition à un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement (établissements Seveso, etc.) ;
- Altération de la santé liée au rejet de polluants atmosphériques ;
- Atteinte à la sécurité, en particulier pour les usagers des modes doux, liée à l'accroissement de la circulation de motos, voitures et camions sur le réseau de voiries ;
- ...

**Effets sur l'agrément des conditions de vie**

- Altération de l'ambiance olfactive par le rejet de polluants gazeux, voire de déchets ;
- Altération de l'ambiance sonore par des activités bruyantes et l'accroissement du trafic routier, fluvial, ferroviaire et aérien ;
- Altération de la qualité visuelle liée à la volumétrie ou à la composition architecturale et urbanistique des futurs bâtiments ainsi qu'aux modifications probables de relief du sol pour les implanter.
- Atteinte aux espaces publics ;
- ...

**Effets sur les biens matériels et patrimoniaux**

- Dégradation des biens immobiliers patrimoniaux par les rejets atmosphériques de certaines industries polluantes ;
- Exposition des biens immobiliers à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ;
- Atteinte à d'éventuels sites archéologiques ;
- Effets sur la situation foncière ;
- ...

**Effets sur le paysage**

- Altérations des vues existantes à courte et longue distances ;
- Suppression d'éléments au sein du site présentant une valeur paysagère ;
- ...

**Effets sur la mobilité, les réseaux et infrastructures**

- Risque d'augmentation du trafic routier ;
- Partage modal du trafic ;
- Mobilisation inadéquate des infrastructures de communication routières à l'origine d'incidences sur la fluidité du trafic, sur l'état des routes, etc. ;
- Perturbation par un apport de charge inadéquate sur le réseau de viabilité et d'épuration des eaux ;
- Surcharge des réseaux électriques, de gaz et de communication ;
- ...

**Effets sur les activités**

- Effets sur les activités humaines et économiques présentes sur le site liés à la mobilisation de foncier ;
- Effets sur les activités humaines et économiques présentes sur le site liés aux éventuelles incidences sonores, olfactives et visuelles ;
- ...

Vu pour être annexé à l'arrêté ministériel du 30 avril 2024 décidant :

- de réviser le plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez (planches 31/8 et 39/4) ;
- d'adopter le projet de plan en vue de l'inscription d'une zone d'enjeu communal, d'une zone naturelle et d'une zone d'espaces verts sur le territoire de la commune de La Hulpe ;
- de soumettre le projet de plan à évaluation des incidences sur l'environnement et d'approuver le projet de contenu du rapport sur les incidences environnementales.

Namur, le 30 avril 2024.

Le Ministre de l'Aménagement du territoire,

W. BORSUS



# PROJET DE REVISION DU PLAN DE SECTEUR DE WAVRE-JODOIGNE-PERWEZ

en vue de d'une zone d'enjeu communal ainsi que d'une zone d'espaces verts sur le territoire des communes de La Hulpe et Rixensart

SERVICE PUBLIC DE WALLONIE  
TERRITOIRE LOGEMENT PATRIMOINE ENERGIE  
DEPARTEMENT DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME  
DIRECTION DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

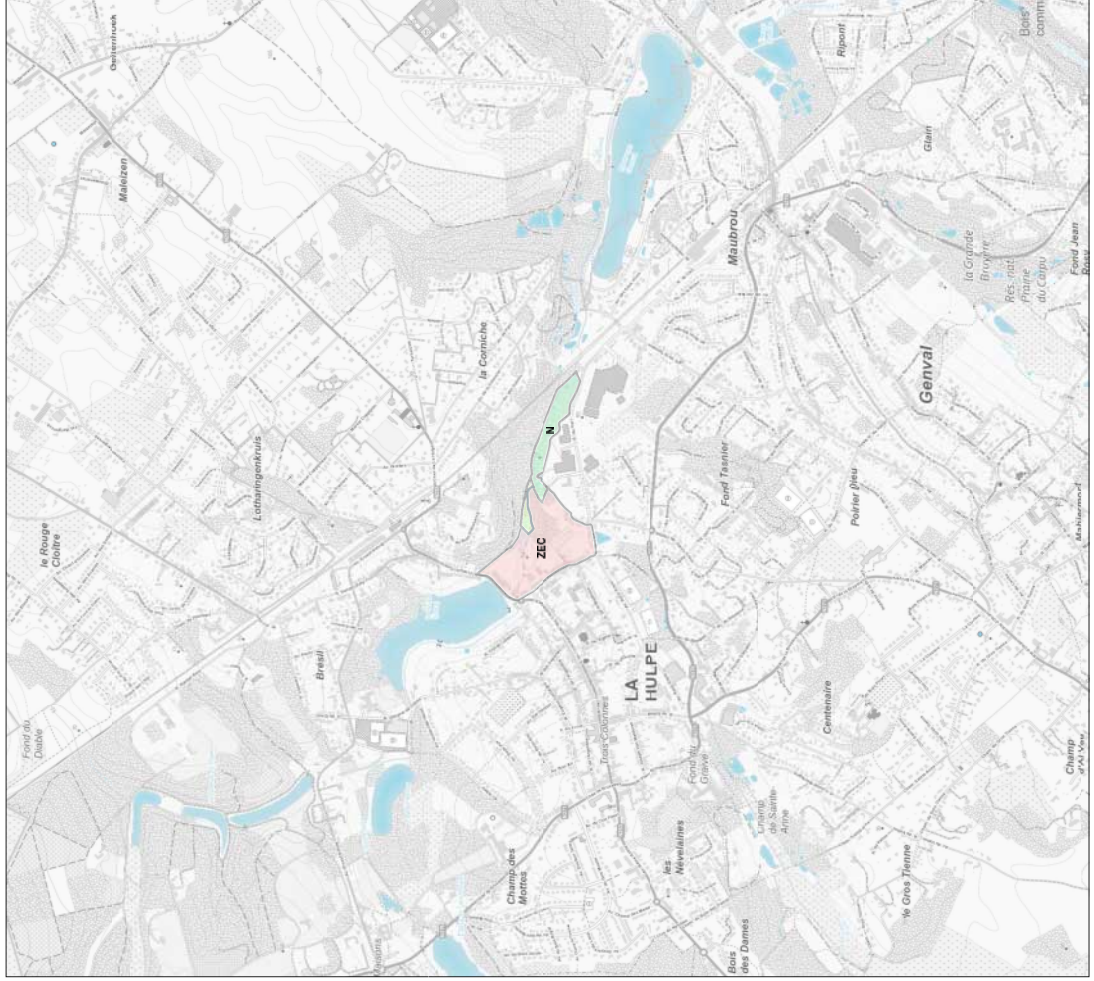
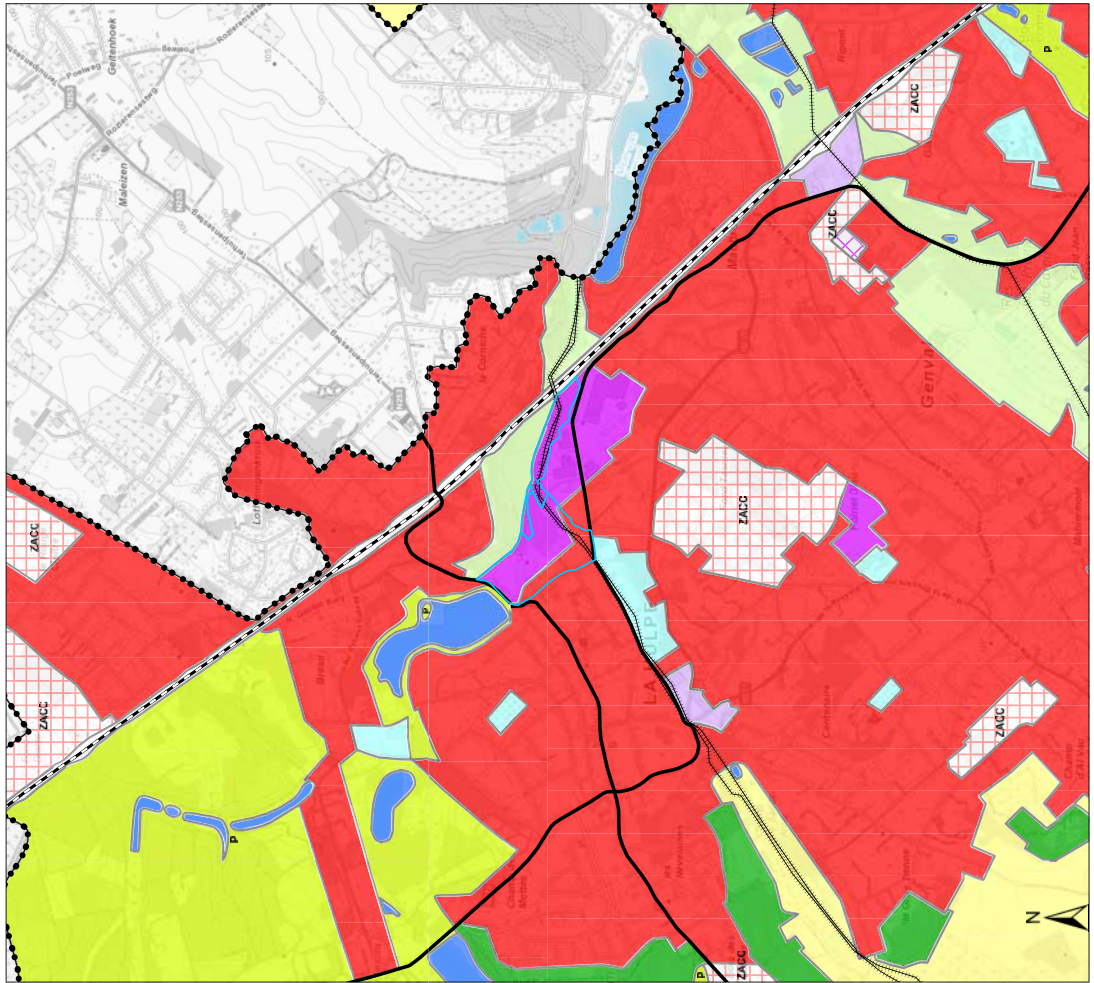


Vu pour être annexé à notre arrêté du  
Le Ministre de l'Aménagement du territoire

Willy BORSUS

## PLAN DE SECTEUR

adapté sur base des dispositions du CoDT, ce plan n'a pas de valeur réglementaire et est présenté pour information.



## REVISION DU PLAN DE SECTEUR

## VERTALING

## WAALSE OVERHEIDSDIENST

[C – 2024/007346]

**30 APRIL 2024. — Ministerieel besluit tot:**

- herziening van het gewestplan Waver-Geldenaken-Perwijs (bladen 31/8 en 39/4)
- aanneming van het ontwerpplan met het oog op de opnemings van een gebied van gemeentelijk belang, een natuurgebied en een groengebied op het grondgebied van de gemeente Terhulpen
- onderwerping van het ontwerpplan aan de milieueffectenbeoordeling en tot goedkeuring van de ontwerpinhoud van het milieueffectenrapport

De minister van Ruimtelijke Ordening,

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 13 januari 2022 tot vaststelling van de verdeling van de ministeriële bevoegdheden en tot regeling van de ondertekening van haar akten;

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 26 september 2019 tot regeling van de werking van de Waalse Regering;

Gelet op het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling;

Gelet op het ruimtelijk ontwikkelingsplan aangenomen door de Waalse Regering op 27 mei 1999;

Gelet op het koninklijk besluit van 28 maart 1979 tot opstelling van het gewestplan Waver-Geldenaken-Perwijs en de latere wijzigingen ervan;

Gelet op het ministerieel besluit van 22 november 1991 tot het vastleggen van de omtrek van de herin te richten site SAR/WJP3 die bekend staat als 'Intermills' in Terhulpen en Rixensart;

Overwegende dat dit besluit drie bestemmingen toewijst aan de site volgens een verhouding bepaald in het plan ('algemeen programma') dat daaraan is bijgevoegd, met name 1/3 bebouwde oppervlakte, 1/3 oppervlakte voor uitrustingen en bijbehorend groen en 1/3 oppervlakte voor groene ruimten; dat ditzelfde besluit voorziet in de herziening van het gewestplan;

Overwegende de beslissing van het gemeentecollege van Terhulpen van 19 december 2017 om een procedure tot herziening van het gewestplan op initiatief van de gemeente op te starten volgens artikel D.II.47 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling met als doel het project verder te zetten dat gedragen wordt door het vorige gemeentelijke ontwikkelingsplan, waarbij de nieuwe van kracht zijnde bepalingen nageleefd worden;

Uiteenzetting van de aanvraag

Overwegende dat de gemeente Terhulpen, hierna 'de gemeente', in toepassing van artikel D.II.47 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling bij de Waalse Regering een aanvraag tot herziening van het gewestplan Waver-Geldenaken-Perwijs heeft ingediend met het oog op de opnemings van een gebied van gemeentelijk belang en een groengebied op haar grondgebied;

Overwegende dat de aanvraag vergezeld wordt van de documenten die vereist zijn op grond van artikel D.II.47, § 1 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling, waaronder met name:

1. een basisdossier overeenkomstig de elementen vastgelegd in artikel D.II.44, lid 1, 1° tot 7° van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling dat het volgende bevat:

- de verantwoording van de geplande herziening van het gewestplan ten opzichte van artikel D.I.1 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling;

- de betrokken omtrek;

- de bestaande feitelijke en rechtstoestand;

- een verslag ter verantwoording van de onderzochte en niet in aanmerking genomen alternatieve projecten, rekening houdend met name met de behoeften waarop de geplande herziening van het plan moet inspelen, de beschikbaarheden inzake grond in de bebouwingsgebieden en de bereikbaarheid van de gekozen locaties;

- een voorontwerpvoorstel op schaal 1/10.000e;

- de verantwoording van de overeenstemming van de gekozen omtrek met artikel D.II.45, § 5 en een bodembestemmingsplan wanneer de herziening de opnemings beoogt van een gebied van gemeentelijk belang;

2. de gegevens betreffende het verloop van de procedure inzake de informatie van het publiek;

3. het advies van de gemeentelijke adviescommissie voor ruimtelijke ordening van Terhulpen;

4. de beslissing van de gemeenteraad om de herziening van het gewestplan te vragen;

Lokalisatie en voorwerp van de herziening van het gewestplan

Overwegende dat de aanvraag de opnemings van een gebied van gemeentelijk belang en een groengebied tot voorwerp heeft, respectievelijk in de zin van artikelen D.II.35 en D.II.38 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling en met een oppervlakte van 10,70 ha en 2,98 ha, op percelen die in het huidige gewestplan zijn opgenomen als industriële bedrijfsruimte, woongebied en groengebied;

Overwegende dat de omtrek van de aangevraagde herziening zich volledig op het grondgebied van de gemeente Terhulpen bevindt, in het noorden van de provincie Waals-Brabant, nabij de grens met het Vlaamse Gewest; dat deze omtrek ingesloten is door het woongebied in het hart van de gemeente en begrensd wordt door de gewestweg N253 in het noordwesten, de spoorlijn 161 die Brussel-Zuid met Namen verbindt in het noordoosten en de waterloop Mazerine en de grens met de gemeente Rixensart in het zuiden;

Overwegende dat de aanvraag duidt op de wens van de gemeente Terhulpen om de site met de 'voormalige papierfabrieken van Intermills' te herbestemmen, die momenteel voor een groot deel een braakliggend industrieterrein vormt, om er een nieuwe woonwijk te ontwikkelen en deze op een functionele en stedenbouwkundige manier te integreren in het bestaande weefsel; dat de omtrek van de aanvraag deze site grotendeels omvat;

Overwegende dat de gemeente een gemengde programmering beoogt in het gebied van gemeentelijk belang om er voornamelijk woningen en diensten voor de bevolking te voorzien; dat de tertiaire functie, die reeds gedeeltelijk op de site vertegenwoordigd is via de aanwezigheid van kantoren in het historische gebouw van de papierfabrieken, vervuld zal worden met de inplanting van handelszaken en horeca evenals met de mogelijkheid om er vrije beroepen in onder te brengen; dat de inrichting van openbaar groen eveneens overwogen wordt;

Overwegende dat de aanvraag eveneens de opnemings van een groengebied beoogt volgend op het deel van de industriële bedrijfsruimte van de herzieningsomtrek gelegen in Natura 2000-gebied;

Overwegende dat de aanvrager vaststelt dat de voorschriften van het besluit van SAR/WJP3 genaamd 'Intermills' in termen van bestemming moeilijk beantwoorden aan de behoeften en doelstellingen inzake de verstedelijking van het gebied; dat de aanvrager bijgevolg oordeelt dat *"de verwezenlijking van de site gepaard moet gaan met een procedure die de effecten moet wegnemen van de bestemming van de gebieden en hun verhouding"* zoals beoogd door dit besluit;

Voorafgaande informatievergadering

Overwegende dat de voorafgaande informatievergadering voor het publiek gehouden werd op 21 december 2022 om 20u15 in het gemeentehuis van Terhulpen, Rue des Combattants 59 te 1310 Terhulpen, nadat deze werd aangekondigd via de kanalen en volgens de vormen die voorgeschreven worden door artikel D.VIII.5 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling;

Overwegende dat de gemeentediensten van de gemeente Terhulpen de notulen van de vergadering hebben opgesteld;

Overwegende dat er op- en aanmerkingen werden geformuleerd tijdens de voorafgaande informatievergadering; dat de aanvrager reeds bepaalde antwoorden gegeven heeft op vragen die tijdens de vergadering gesteld werden;

Overwegende dat na afloop van de termijn van vijftien dagen na de voorafgaande informatievergadering er 72 klachtenbrieven gericht werden aan het gemeentecollege; dat deze klachten hoofdzakelijk betrekking hebben op de volgende elementen:

- twijfels over de manier waarop de voorafgaande informatievergadering werd georganiseerd waaronder de beperkte keuze aan passende data;

- twijfels over de procedure, met name over de keuze om het gewestplan te herzien voor de aanneming van het nieuwe gemeentelijke ontwikkelingsplan waarmee een algemeen zicht verkregen kan worden van het gemeentelijk beleid op het vlak van milieu, ruimtelijke ordening en stedenbouw;

- de mogelijke problemen inzake de onafhankelijkheid van deze procedure ten opzichte van de lopende vergunningen; de wens dat de ontwikkelingsanalyse van het gebied wel degelijk losstaat van de belangen van de vastgoedontwikkelaars;

- de vaststelling dat de visie op de toekomstige ontwikkeling van de site niet zo duidelijk is; de moeilijkheid om op basis hiervan een mening te vormen over de ontwikkeling van deze site;

- het verzoek om meer rekening te houden met eerdere studies, bouwwerken, richtlijnen, contracten, programma's en plannen van de gemeente; het verzoek om rekening te houden met de initiële versie van het ontwerp en met de verschillende adviezen en informatiegegevens verstrekt in het kader van de vorige voorafgaande informatievergadering van 2021 en met de latere wijzigingen die aan het ontwerp werden aangebracht;

- de vaststelling van bepaalde tekortkomingen of onjuistheden in het basisdossier (onduidelijkheden in de straatnamen, het overzicht met de elementen van het ecologische netwerk, de historiek van de site, de eigendommen ...);

- de wens om de site niet te ontwikkelen en deze te vrijwaren van een nieuwe verstedelijking omwille van zijn ecologische belang in ruime zin; alternatieven zoeken voor de 'betonnering' van de site;

- de vaststelling dat er in het algemeen te weinig rekening wordt gehouden met de hydrologische problemen op de site: de waterlopen, het overstromingsgevaar, de gevolgen van het ondoorlatend maken van de grond, de toenemende neerslag als gevolg van de klimaatverandering, rekening houden met de ministeriële omzendbrief inzake bouwen in overstromingsgebied van 21 december 2021 ...;

- bezorgdheden over de naleving van de bebouwde omgeving van de site, met name van het 'typische' dorpskarakter van Terhulpen;

- de vraag naar een gedetailleerde analyse en naar voorstellen om een kader te scheppen voor de uitvoering van de site en voor hun mogelijke gevolgen: fasering van de ontwikkeling, woondichtheid, bouwprofiel;

- de vrees voor een te hoge woondichtheid of, omgekeerd, het aanmoedigen van een dichtheid die voldoende is en beantwoordt aan de criteria voor ruimtelijke ordening in Wallonië;

- bezorgdheden op het vlak van mobiliteit (meer verkeer, meer hinder ...); de vraag naar een gedetailleerde analyse van de gevolgen van het ontwerp in termen van mobiliteit, zowel wat het wegverkeer als de zachte mobiliteit betreft, rekening houdend met de toegankelijkheid van de site en met de noodzakelijke inrichtingen (wegen, rotondes, netwerken ...) ...; rekening houdend met de verwachte toename van de bevolking en andere in de nabije toekomst verwachte ontwikkelingen (station...); de vraag naar het formuleren van concrete voorstellen op het vlak van mobiliteit, met name zachte mobiliteit;

- bezorgdheden over de gevolgen op het vlak van ecologie en leefmilieu, rekening houdend met de nabijheid van het Natura 2000-gebied, de rol van ecologisch doorgangsgebied van de omtrek, de aanwezige biodiversiteit (dier- en plantensoorten), de oevers van de waterlopen, het bosrijke karakter van bepaalde gebieden ...; de vraag naar een uitvoerig onderzoek van deze gevolgen; het verzoek om beschermingsmaatregelen voor te stellen en te analyseren; de vraag naar meer groene ruimten of onbebouwde gebieden in het algemeen; het verzoek om de oevers van de Grand Etang en diens publieke toegankelijkheid te verbeteren;

- bezorgdheden over de gevolgen van de ontwikkeling van de site op de buurt: vervuiling, geluidshinder ...; de 'psychologische impact' die gepaard gaat met de ontwikkeling van zo'n site niet verwaarlozen; rekening houden met de algemene kosten en gevolgen in functie van de verwachte toename van de bevolking, met name op de gemeentelijke infrastructures;

- de vraag naar alternatieve bestemmingen/afbakening: twijfels bij de herbesteding van het groengebied ten noordwesten van de site tot gebied van gemeentelijk belang omwille van diens rol als ecologisch doorgangsgebied; de integratie van de kleine vijver aan de Rue du Cert;

- bezorgdheden, vragen, suggesties ... die meer specifiek te maken hebben met de verwezenlijking van de site (met name via vergunningen): gebouwen met hoge energieprestaties, het gebruik van hernieuwbare energiebronnen, het voorzien in voldoende diensten en/of handelszaken (scholen, kinderdagverblijven ...) ...; de vraag naar architecturale eenheid; het voorstel om als alternatief een ontwerp te weerhouden dat lijkt op de wijk Champ des Mottes in Terhulpen; de vraag om het project 'Les Berges de l'Argentine' van Constructeur des Berges te bestuderen als alternatief;

- ongerustheid over de aanwezigheid van gasleidingen op de site;

Advies van de gemeentelijke adviescommissie voor ruimtelijke ordening en mobiliteit van Terhulpen

Overwegende dat, in overeenstemming met artikel D.II.47, § 1, lid 3, 3° van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling de aanvraag het advies moet omvatten van de gemeentelijke commissie indien deze bestaat; dat het basisdossier op 15 december 2022 ter advies werd overgemaakt aan de gemeentelijke adviescommissie voor ruimtelijke ordening en mobiliteit van Terhulpen;

Overwegende dat de gemeentelijke adviescommissie voor ruimtelijke ordening en mobiliteit van Terhulpen haar advies heeft uitgebracht tijdens de zitting van 19 januari 2023; dat dit advies werd verzonden na de termijn van 30 dagen bepaald bij artikel D.I.16, § 3 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling; dat dit advies bij ontstentenis gunstig wordt geacht;

Advies van de beleidsgroepen, van de gemachtigde ambtenaar en van de personen of instanties die de Waalse Regering nuttig heeft geacht te raadplegen

Overwegende dat het volledige dossier op 24 juli 2023 ter advies werd voorgelegd aan de beleidsgroep 'Ruimtelijke Ordening', de beleidsgroep 'Leefmilieu', de gemachtigde ambtenaar van Waals-Brabant, de SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement, de SPW Mobilité et Infrastructures, de intercommunale in BW, Fluxys nv en Infrabel nv;

Overwegende dat de adviezen op grond van artikel D.II.47, § 2 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling binnen de zestig dagen na de aanvraag verzonden werden; dat ze bijgevolg ten laatste op 22 september 2023 verzonden moesten worden; dat ze bij ontstentenis als gunstig worden geacht;

Overwegende dat de adviezen van de SPW Mobilité et Infrastructures, van Fluxys nv en Infrabel nv niet binnen de vereiste termijn verzonden werden; dat ze bijgevolg gunstig worden geacht;

Overwegende dat het advies van de intercommunale in BW uitgebracht werd op 21 augustus 2023; dat dit advies gunstig is; dat dit advies vermeldt dat de beste oplossing voor het beheer van het afvalwater dat gegenereerd wordt door het toekomstige gebied van gemeentelijk belang in deze fase van het project niet geïdentificeerd kan worden; dat zelfs indien dit meer specifiek onderzoek wordt in het kader van de toekenning van de vergunning, het advies luidt dat de verwerking van het afvalwater verzekerd kan worden door het zuiveringsstation van Rosières en dat de site aangesloten kan worden op het bestaande rioleringsnetwerk;

Overwegende dat, wat het beheer betreft van het regenwater op de site en op het toekomstige gebied van gemeentelijk belang in beschermd waterwinningsgebied, in BW aangeeft dat de inrichting van de site eveneens rekening zal moeten houden met de verplichtingen en beperkingen die hieraan verbonden zijn en bepaald worden in artikel R.168 van het besluit van de Waalse Regering van 16 mei 2019 tot wijziging van Boek II van het Wetboek van Leefmilieu, dat het Waterwetboek inhoudt, met het oog op een betere bescherming van de oppervlaktewaterwinningen voor tot drinkwater verwerkbaar water en de grondwaterwinningen en verscheidene bepalingen terzake.

Overwegende dat het advies van de beleidsgroep 'Leefmilieu' uitgebracht werd op 29 augustus 2023; dat dit advies gunstig is; dat de beleidsgroep zich aansluit bij de doelstellingen van de herziening van het gewestplan om tegemoet te komen aan de behoeften op het vlak van huisvesting, openbaar groen en mobiliteit, waarbij een braakliggend terrein opgewaarderd wordt; dat ze eveneens de ideale locatie van de site benadrukt ten opzichte van de uitrustingen en diensten van het centrum van Terhulpen en diens station;

Overwegende dat de beleidsgroep 'Leefmilieu' de wens heeft dat het voorgestelde bodembestemmingsplan besproken en toegelicht wordt, met name wat betreft de overgangsgebieden vanaf de buiten- en binnengrens, de voorschriften van toepassing op de gebieden en de voorziene toegang in het oosten van de site;

Overwegende dat de beleidsgroep 'Leefmilieu' eveneens de aandacht vestigt op de volgende uitdagingen die in aanmerking genomen moeten worden in het kader van het milieueffectenrapport:

- de opnemings van een natuurgebied over een deel of het geheel van de Natura 2000-site die binnen de herzieningsomtrek ligt;
- de verantwoording van de woondichtheid in overeenstemming met de uitstekende ligging van de omtrek ten opzichte van de uitrustingen en diensten en het openbaar vervoer; de behoeften van de gemeente op het vlak van huisvesting en openbaar groen; de vele beperkingen die verbonden zijn aan de omgeving van de site en aan het statuut van het gebied in het nieuwe ruimtelijk ontwikkelingsplan bij aanneming hiervan;
- de fasering van de uitvoering van het gebied;
- de instandhouding en verbetering van de biologische kwaliteit van de site en van diens functie als ecologisch doorgangsgebied;
- het overzicht van de habitats en soorten van communautair belang en van de invasieve soorten;
- de beheersing van het overstromingsgevaar en van de oevers van de Argentine alsook rekening houden met de aanwezigheid van de waterlaag net onder het oppervlak;
- de economische levensvatbaarheid van de voorziene dichtheden, rekening houdend met de milieubeperkingen van de site;

Overwegende dat de beleidsgroep 'Leefmilieu' het nuttig acht om de link te leggen tussen het project en de historiek van de herin te richten site (SAR) alsook met het gemeentelijke ontwikkelingsplan van Terhulpen dat momenteel herzien wordt;

Overwegende dat de beleidsgroep 'Leefmilieu' het interessant acht om aan de rand van de herzieningsomtrek de Grand Etang te valoriseren in termen van zichtbaarheid en toegang voor het publiek, de Mazerine gedeeltelijk open te leggen, verbindingen voor zachte mobiliteit te voorzien die doorlopen van het centrum tot het station en een programma uit te voeren voor de uitroeiing van invasieve soorten;

Overwegende dat het advies van de beleidsgroep 'Ruimtelijke Ordening' op 15 september 2023 werd uitgebracht; dat het advies gunstig is; dat de beleidsgroep zich aansluit bij de diverse doelstellingen van deze herziening, met name in termen van het tegemoetkomen aan de behoeften op het vlak van huisvesting, tewerkstelling, diensten en uitrustingen en openbare (groene) ruimten evenals in termen van de valorisering van een braakliggend terrein binnen het bestaande weefsel op het vlak van mobiliteit, van de verbinding tussen wijken en zachte mobiliteitsnetwerken; dat zij eveneens de versterking van de omliggende ecologische doorgangsgebieden goedkeurt net als het voorgestelde groene en blauwe weefsel die de natuur- en landschapskwaliteiten van de omtrek valoriseren;

Overwegende dat de beleidsgroep 'Ruimtelijke Ordening' wenst dat in het kader van de opmaak van het milieueffectenrapport de volgende verschillende aandachtspunten in acht genomen en geanalyseerd worden:

- de behoeften aan openbare nutsvoorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen die voortvloeien uit de toename van de bevolking van de gemeente die verwacht wordt op 10%;
- het gebrek aan duidelijkheid en precisie over de verschillende gebieden in het bodembestemmingsplan, met name met betrekking tot de dichtheden, de ecologische doorgangsgebieden, de renaturatie van de van nature overstrombare oevers van de rivier en de mobiliteit op het vlak van het wegennet en de verbindingen tussen de wijken en met het centrum van Terhulpen en het station;
- de beheersing van de overstromingsrisico's;
- de samenhang tussen het ontwerp tot herziening en de instrumenten die momenteel uitgewerkt worden, met name het gemeentelijke ontwikkelingsplan en het ruimtelijk ontwikkelingsplan;

Overwegende dat het advies van de SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement werd uitgebracht op 19 september 2023; dat de beleidsgroep onder voorwaarden akkoord gaat met de voortzetting van de procedure; dat zij vindt dat de betrokken industriële bedrijfsruimte verouderd is gelet op zijn omgeving; dat de reconversie van de site de verbindingen tussen het historische centrum en het station zou dynamiseren en zou passen binnen een nieuw netwerk van openbare ruimten dat als gunstig beschreven kan worden voor de gemeenschap; dat zij meent dat hoofdstuk 4.4 van het basisdossier aantoont dat de opneming van een gebied van gemeentelijk belang volledig gerechtvaardigd is; *“dat de herindelings van de site en de keuze voor een gebied met gemeentelijk belang met name de aantrekkingskracht van deze belangrijke centrumfunctie zal vergroten”*; dat het aanbod aan beschikbare grond in Terhulpen voor de inplanting van woongebieden beschreven wordt als klein en niet altijd goed gelegen”;

Overwegende dat de SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement wenst dat het milieueffectenrapport de volgende zaken uitvoerig bestudeert en analyseert:

- de bestemming van de groene ruimte voorgesteld in het bodembestemmingsplan als groengebied in het gewestplan, wat *“meer samenhang en continuïteit zou brengen tussen de bestemmingen in het gewestplan en het grondgebruik en wat meer garanties zou bieden op het vlak van natuurbehoud”*;

- het behoud van het groengebied aan de noordingang van de site en ten oosten van de Rue François Dubois om de latere verstedelijking ervan te beperken die een begin van *verbinding vormt tussen de beheerseenheden 1 en 8 van het Natura 2000-gebied ‘BE31002’*;

- de inachtneming van de vereisten van het decreet van 1 maart 2018 betreffende bodembeheer en bodemsanering bij de analyse van de mogelijkheden voor bestemming, inrichting en gebruik in de zin van dit decreet;

- het ondoorlatend maken van de grond voor de latere inrichtingen, het beheer van regenwater en de concentratie van natuurlijke afvloeiing van regenwater (overstromingen door afvloeiend water, LIDAXES, droge vallei) op minder dan 20 m van het gebied;

Overwegende dat een passende effectenbeoordeling in de zin van artikel 29, § 2 van de wet van 12 juli 1973 op het natuurbehoud alsook een specifieke biologische evaluatie in de zin van artikel 2 en volgende van de wet van 12 juli 1973 op het natuurbehoud eveneens gewenst worden door de SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement om:

- de impact nauwkeuriger te evalueren op de soorten en habitats van communautair belang binnen het Natura 2000-gebied BE31002 evenals op deze soorten en habitats die beschermd zijn krachtens artikel 2 en volgende van de wet van 12 juli 1973 op het natuurbehoud;

- maatregelen voor te stellen die het ecologische doorgangsgebied dat door de site loopt te verzekeren waarmee de impact op het natuurlijke erfgoed en in het bijzonder op de soorten en habitats van het Natura 2000-gebied BE31002 voorkomen, verminderd en gecompenseerd kan worden;

Overwegende dat de SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement oordeelt dat er geen reden is om zich te verzetten tegen de aanvraag tot herziening voor wat de hydrogeologische context en de afwezigheid van risico's van het plan op de ondergrondse watervoorraden betreft; dat de toekomstige projecten of vergunningen overigens in termen van beperkingen voor de ‘natuurlijke afvloeiing’ ondersteund moeten worden door een nauwkeurige evaluatie van de ondoordringbaarheidsniveaus en van de mogelijkheden voor het beheer van regenwater;

Overwegende dat de SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement oordeelt dat er onvoldoende informatie en gegevens zijn over de bodemtoestand om de omvang van de residuele verontreiniging en de plaats van de ophogingen te kennen of om de eventuele aanvullende maatregelen te detaileren die genomen moeten worden om het toekomstige gebied van gemeentelijk belang in te richten; dat hij zich ook niet kan uitspreken over de compatibiliteit van de gronden met de toekomstige bestemmingen opgenomen op het bestemmingsplan; dat hij daarenboven opwerpt dat dit plan vrij onnauwkeurig is;

Overwegende dat gelet op de historiek van de site en de werkzaamheden die aan zijn toekomst verbonden zijn de SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement de uitvoering aanbeveelt van een zogenaamd ‘gecombineerd’ bodemonderzoek op basis van het voorschrift van het van kracht zijnde bodemdecreet om de samenhang aan te tonen tussen de bestemmingen, inrichtingen, gebruiken en voorziene veiligheidsmaatregelen in functie van de eventuele aanwezigheid van residuele verontreiniging en in voorkomend geval om te kunnen anticiperen op hun aanpassing; dat hij eveneens voorstelt dat de inhoud en de conclusies van deze studie gevalideerd worden door de Direction de l'Assainissement des Sols (DAS) en dat de conclusies op het vlak van bodemsanering en -beheer opgenomen worden in het milieueffectenrapport; dat de SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement echter in hetzelfde advies benadrukt dat dit aspect ongetwijfeld valt onder de vergunningen die de verwezenlijking van het gebied beogen;

Overwegende dat het advies van de gemachtigde ambtenaar van Waals-Brabant op 21 september 2023 werd uitgebracht; dat dit advies gunstig is over het principe om het gewestplan minstens op de voorgestelde site te herzien maar evenwel onder voorbehoud van de resultaten en aanbevelingen van het milieueffectenrapport en onder de voorwaarde dat deze laatste de verschillende punten analyseert die in zijn advies en in het basisdossier door de aanvrager opgeworpen worden;

Overwegende dat hij benadrukt dat de gegevens op het bodembestemmingsplan geen volledige en duidelijke omschrijving geven van de talrijke doelstellingen en uitdagingen van het project evenals van de bestemmingen en de voorgestelde inrichtingen; dat deze vaststelling inzake de onvolledigheid van de gegevens en opties vermeld in het basisdossier op het bodembestemmingsplan eveneens geldt voor de verschillende elementen vermeld in lid 2, *b), c), e), f) en h)* van artikel D.II.44. van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling; dat deze situatie zou kunnen leiden tot interpretatieconflicten in het kader van de analyse van de vergunningsaanvragen;

Overwegende dat de gemachtigde ambtenaar eveneens aangeeft dat de zogenaamde ‘groene ruimte’ op het bodembestemmingsplan impliciet lijkt te verwijzen naar de bestemming die beoogd wordt in artikel D.II.38 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling zonder evenwel het begrip openbaar te integreren zoals vermeld in lid 2 van artikel D.II.35 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling; dat het begrip publiek toegankelijk minstens opgenomen zou moeten worden in de omschrijving van deze bestemming; dat deze formulering bij gebrek aan precisering onvermijdelijk zal leiden tot verschillende interpretaties over de mogelijkheid om handelingen en werken in dit gebied toe te laten; dat de opportuniteit bestudeerd moet worden om dit gebied te bestemmen als een groengebied op het gewestplan;

Overwegende dat de gemachtigde ambtenaar opwerpt dat de voorgestelde dichtheden de wil om de site te versterken en te dynamiseren niet echt lijken over te brengen, dat deze dichtheden zelfs lager zouden lijken dan deze van de naburige straten van de site; dat ze ruim onder de huidige minima liggen voor centra's die over een dergelijke bediening van het openbaar vervoer beschikken en even goed voorzien zijn van uitrustingen/diensten op korte afstand; dat de strijd tegen ongecontroleerde verstedelijking ertoe dwingt om verder te kijken dan de stadsmodellen die voorheen ontworpen werden van de wijken die rond de site liggen;

Overwegende dat de gemachtigde ambtenaar suggereert dat het beter zou zijn om binnen de logica van het gemeentelijke ontwikkelingsplan te blijven dat de minimale dichtheden vastlegt; dat het relevanter zou zijn om een optimale dichtheid te bepalen volgens een redenering in termen van stedenbouwkundige sfeer, dat het arbitrair vastleggen van een maximum het voorwerp zou kunnen vormen van een interpretatie waarbij het blok of de wijk als referentie genomen zou worden; dat hij in dit opzicht wenst dat het milieueffectenrapport in een alternatief voorziet voor het project dat gekenmerkt wordt door de bouw van zowat 250 tot 300 wooneenheden op de site, oftewel een aantal dat gebaseerd is op een nettoreferentiedichtheid van circa 60 tot 70 wooneenheden per hectare, en eveneens oplossingen voorstelt voor de eventuele hinder die door deze dichtheid veroorzaakt wordt;

Overwegende dat de gemachtigde ambtenaar wenst dat het milieueffectenrapport meer in het bijzonder de volgende elementen bestudeert:

- de uitbreiding van de herzieningsomtrek naar het station in de strijd tegen ongecontroleerde verstedelijking en met het oog op de verdichting van de polen, met name om een herziening te overwegen van de bijzonder verspreide verstedelijking langs de Avenue du Bois d'Hennesty;
- de uitbreiding van de herzieningsomtrek naar het westen in de richting van het centrum van Terhulpen waarbij met name het blok omvat wordt dat door de provinciale school wordt ingenomen;
- de mogelijkheid tot alternatieve omtrekken in de geest van de stedenbouwkundige doelstellingen die de opnemings van een deel van het grondgebied als gebied van gemeentelijk belang heeft;
- een ruimere beschouwing op territoriaal niveau, waaronder de voorafgaande uitwerking van een meergemeentelijk ontwikkelingsplan voor de gemeenten Terhulpen en Rixensart aangezien deze laatste sterk getroffen zou kunnen worden in termen van mobiliteit en geplande bestemmingen verbonden aan de site;
- de uitbreiding van de herzieningsomtrek naar de gemeente Rixensart;
- de impact van de gemeentelijke leidraad voor stedenbouw op de toekomstige vergunningsaanvragen, met name wat de naleving van de doelstellingen van deze leidraad betreft voor de nieuwe functies die voorgesteld worden door deze herziening van het gewestplan;
- het opnieuw in evenwicht brengen van de verdeling van de oppervlaktes aan gemengd gebied en woongebied voor de 'geest' van het gebied van gemeentelijk belang;
- de mogelijkheid om in situ te voorzien in de behoeften aan diensten afgestemd op jongeren en hun ouders, die ontbreken op het voorgestelde bodembestemmingsplan;
- de mogelijkheid om in situ te voorzien in de behoefte aan sociale cohesie door een polyvalent gebied te creëren dat ontbreekt op het voorgestelde bodembestemmingsplan;
- de actualisering van de gegevens in het basisdossier met betrekking tot de overstromingsrisico's en de afvloeiingsassen, de opvolging van de analyse van hun effecten op de herziening;
- de aanleg van toegangen van of naar de site;
- de mogelijkheid dat de opstelling van een onteigeningsplan noodzakelijk is;
- de intrekking van de delen van plannen en leidraden die de herzieningsomtrek dekken en die in tegenspraak zouden kunnen zijn met het bodembestemmingsplan en, in voorkomend geval, de eventuele effecten van een dergelijke intrekking;
- de mobiliteit;
- het beheer van de stedenbouwkundige beperkingen die met name opgelegd worden door de ondergrondse leidingen die de sites doorkruisen;
- de bodemverontreiniging;
- de inventaris van opmerkelijke bomen, struiken en hagen;
- de instandhouding van vochtige gebieden;
- de elementen met betrekking tot de ecologische doorgangsgebieden;
- het Natura 2000-gebied, dat gedeeltelijk binnen de herzieningsomtrek ligt, via een passende effectenbeoordeling in de zin van artikel 29, § 2 van de wet van 12 juli 1973 op het natuurbehoud;

Rechtvaardiging van de gevraagde herziening

Overwegende dat de aanvraag duidt op het doel van de gemeente Terhulpen om de site met de voormalige papierfabrieken van Intermills, die momenteel voor een groot deel verlaten is, te herwaarder en te herbestemmen waarbij een bestemming tot industriële bedrijfsruimte als achterhaald wordt beschouwd en niet beantwoordt aan de behoeften inzake plaatselijke ruimtelijke ordening;

Overwegende dat deze herziening voor de gemeente een kans inhoudt om te voorzien in de behoeften en eisen inzake huisvesting, tewerkstelling, groene ruimten, mobiliteit en beleving en dit in overeenstemming met haar strategische visie;

Overwegende dat de gemeente de centrumfunctie van Terhulpen wil versterken door een gemengde programmering te ontwikkelen die verdeeld is in verschillende blokken met variabele dichtheden; dat de gemeente haar aanvraag steunt op de incompatibiliteit van de huidige bestemming van het gebied met dit project;

Overwegende dat de gemeente hoofdzakelijk de nadruk legt op de doelstelling om het woonaanbod te versterken met het doel om het massale vertrek van jongvolwassenen en jonge gezinnen te beperken, waaraan de bevolking van de gemeente een groot tekort vertoont in deze leeftijdscategorieën; dat de gemeente "dit fenomeen wil indijken" door hen een huisvestingsaanbod voor te stellen aan toegankelijke prijzen en door te voorzien in hun behoeften in termen van grootte, uitrusting en toegankelijkheid tot de diensten;

Overwegende dat de gemeente haar aanvraag eveneens rechtvaardigt met het doel de aanzienlijke vergrijzing van haar bevolking tegen te gaan door woningen en diensten voor te stellen die zijn afgestemd op een minder mobiele bevolking, terwijl alles in de buurt blijft van handelszaken en andere reeds bestaande diensten;

Overwegende dat de gemeente oordeelt dat de herbestemming van een oude industriële site tot een gemengd project met functies, die hoofdzakelijk een residentiële component omvatten, past bij de gewestelijke doelstellingen voor ruimtelijke ordening met het oog op het afremmen van ongecontroleerde verstedelijking door de artificialisering van nieuwe gronden te voorkomen;

Overwegende dat Terhulpen weinig beschikbare grond heeft voor woongebied met een gepaste ligging;

Overwegende dat de gemeente de opnemings van een gebied van gemeentelijk belang rechtvaardigt met het feit dat deze de stedenbouwkundige samenhang verzekert tussen de toekomstige inrichtingen en de bestaande bebouwing in het gebied;

Overwegende dat de site strategisch gelegen is tussen het historische centrum en het station van Terhulpen en dat deze dus het potentieel heeft om de verbinding tussen deze twee polen te dynamiseren, een verbinding die de gemeente wenst te versterken naar aanleiding van deze herziening;

Overwegende dat de site momenteel afgesloten en ontoegankelijk is voor het publiek en dat het project beoogt deze toegankelijk te maken via wegen voor actieve vervoerswijzen; dat één van de gewenste doelstellingen eveneens de ontwikkeling van de site is binnen een netwerk van openbare ruimten tot wiens versterking hij zal bijdragen ten voordele van de gemeenschap;

Overwegende dat de gemeente de opnemingsomtrek als een gebied van gemeentelijk belang van het deel van het groengebied ten noorden van de herzieningsomtrek langs de Rue François Dubois rechtvaardigt door zijn toekomstige functie als belangrijke toegang tot de site; dat dit gebied tot op vandaag ingenomen is door de oude toegangsweg tot de Swift-site evenals door parkeerplaatsen; dat deze bestemming zou zorgen voor continuïteit in de bebouwing langs de weg die het centrum van Terhulpen verbindt met het station, waarbij de functies die aan een passagedynamiek verbonden zijn, ontwikkeld kunnen worden; dat de hierboven genoemde functies betrekking hebben handelszaken, horeca en vrije beroepen;

Overwegende dat de aanvrager voorziet om de bestaande natuurlijke milieus en de landschappelijke troeven van de site te vrijwaren zoals de rivier, de bebossing en de spoorwegbermen; dat gezien een deel van de bedrijfsruimte gelegen is binnen een Natura 2000-gebied, de gemeente de herziening van de terreinen in kwestie tot groengebied voorstelt om er enkel inrichtingen te voorzien die bestemd zijn voor de bescherming van de fauna en flora;

Overwegende dat de gemeente de opnemingsomtrek van het deel van de industriële bedrijfsruimte gelegen binnen Natura 2000-gebied als groengebied rechtvaardigt om de bestaande natuurlijke milieus maximaal te beschermen en de ecologische corridorfunctie van de Argentine-vallei te versterken; dat deze vallei bezaaid is met Natura 2000-gebieden en opgenomen is als gewestelijk ecologisch doorgangsgebied in het besluit van de Waalse regering van 9 mei 2019 tot aanneming van de ecologische doorgangsgebieden zoals beoogd in artikel D.II.2, § 2, lid 4 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling; dat het Natura 2000-gebied BE31002 ligt binnen de herzieningsomtrek die de beheerseenheden omvat die met name elke wijziging van het bodemreliëf verbieden;

Beschrijving van de gevraagde omtrek

Overwegende dat de gevraagde herziening voor het grootste deel betrekking heeft op de site met de voormalige papierfabrieken van Intermills gelegen binnen de gebieden die in het huidige gewestplan opgenomen zijn als industriële bedrijfsruimte, woongebied en groengebied;

Overwegende dat het gebied van gemeentelijk belang en het groengebied gevraagd in het basisdossier, met een totale oppervlakte van ongeveer 13,68 ha, worden begreund:

- in het noorden en het oosten: door de grens van de industriële bedrijfsruimte;
- in het noordwesten: door de Rue François du Bois;
- in het westen en het zuidwesten: door de Rue de la Procession;
- in het zuiden: door de Rue du Cerf, de gemeentegrens, de Mazarine en de Argentine;

Overwegende dat om de toegang tot de site te verzekeren, de aanvrager voorstelt om binnen het gebied van gemeentelijk belang ook een groengebied van 0,20 ha ten noordwesten van de omtrek op te nemen dat reeds is ingenomen door een oude toegangsweg en een parking;

Overwegende dat de aanvrager eveneens voorstelt om het deel van de omtrek dat binnen het Natura 2000-gebied ligt, dat tevens de grens vormt van het geplande gebied, op te nemen als een groengebied van 2,98 ha;

Bodembestemmingsplan

Overwegende dat het basisdossier een bodembestemmingsplan omvat overeenkomstig artikel D.II.44, lid 2 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling;

Overwegende dat de gemeente de algemene doelstellingen die ze nastreeft in het kader van de herbesteding en de ontwikkeling van de site met de voormalige papierfabrieken op een grafische manier opneemt in haar bodembestemmingsplan; dat dit plan de inrichting van de site tot nieuwe woonwijk weergeeft;

Overwegende dat een groot deel van het gebied in het bodembestemmingsplan is opgenomen als zogenaamd 'residentieel' of 'gemengd' weefsel; dat het deel ten noorden van de Argentine is opgenomen als 'groene ruimte';

Overwegende dat de 'groene ruimte' zal bijdragen tot de groene overgang tussen het aangrenzende Natura 2000-gebied en het stadswefsel evenals tot de landschapsvorming;

Overwegende dat het bebouwingsgebied verdeeld is in 5 gebieden met nummers '1A', '1B', '2', '3' en '4'; dat bepaalde van de beoogde percelen gebouwen omvatten langs de wegen die de site afbakenen; dat het bodembestemmingsplan het soort stadswefsel definieert dat in deze gebieden ingepland zal worden;

Overwegende dat 'gebied 1A' in het zuidelijke gedeelte van het gebied van gemeentelijk belang grenzend aan de Rue de la Procession, de Rue du Cerf en de Clos de Pommerage reeds uit verstedelijkte eigendommen bestaat; dat deze gekenmerkt wordt door een 'te onderhouden gesloten en halfopen residentieel weefsel'; dat zijn bestemming een huisvesting beoogt die compatibel is met gemengde functies;

Overwegende dat 'gebied 1B' in het centrum van het gebied van gemeentelijk belang een 'te verstedelijken gebied' is dat gewijd zal worden aan een 'samen te stellen gesloten en halfopen residentieel weefsel' met een brutodichtheid van 25 tot 35 wooneenheden per hectare; dat zijn bestemming een huisvesting beoogt met gemengde functies;

Overwegende dat de inrichting van 'gebieden 1A' en '1B' rekening zal houden met een stedenbouwkundige en landschappelijke structuur die opener is naar het oosten evenals met de bestaande indeling van de percelen;

Overwegende dat in 'gebied 2', dat reeds bestaat uit bebouwde percelen die grenzen aan de Place Camille Lemonnier in het westelijke gedeelte van het gebied van gemeentelijk belang, een grotere functionele gemengdheid voorzien wordt om het plein te animeren; dat het hier zal gaan om een 'te onderhouden gemengd weefsel met gesloten karakter';

Overwegende dat 'gebied 3', dat overeenstemt met het noordwestelijke gedeelte en dat grenst aan de Rue François Dubois, de bestemming 'samen te stellen gemengd weefsel met halfopen karakter' zal krijgen, die compatibel is met de woonfunctie en de brutodichtheid van 65 tot 75 wooneenheden per hectare; dat er gemeenschapsvoorzieningen voor ouderen gebouwd zullen worden; dat de beoogde residentiële programmering hoofdzakelijk eengezinswoningen beoogt; dat de verstedelijking van dit gebied zich zal ontwikkelen vanuit de renovatie van het gebouw tegenover de Grand Etang; dat een visuele doorgang rond dit gebouw in de richting van de Argentine en de toegang tot deze laatste gewaarborgd zullen zijn; dat de verstedelijking van dit gebied rekening zal houden met de doelstellingen op het vlak van ecologische en landschappelijke structuur evenals met de aard van de bodem en de nabijheid van de Argentine;

Overwegende dat 'gebied 4' dat het centrale deel van de site beslaat en zich uitstrekt naar het noordoosten, grenzend aan de rechteroever van de Argentine, gewijd zal worden aan een 'samen te stellen residentieel weefsel met halfopen karakter' met een brutodichtheid van 25 tot 35 wooneenheden per hectare; dat zijn verstedelijking zal steunen op de aanwezigheid van de Argentine evenals op het behoud en het herstel van de kroonbedekking;

Overwegende dat de aanvrager een wegennet wenst dat rekening houdt met zowel de algemene context van een hoge verkeersdichtheid als de noodzakelijke versterking van het woonaanbod in de gemeente; dat het project beoogt files en sluipverkeer te beperken en alternatieven te bevorderen voor de wagen om de leefomgeving zo aangenaam mogelijk te houden;

Overwegende dat een principetracé van het toekomstige wegnnet van de site is opgenomen in het bodembestemmingsplan; dat het bestaat uit een netwerk van fiets- en voetgangerspaden die verbonden zijn met de bestaande wegen ten oosten, westen en zuiden van het gebied;

Overwegende dat een principetracé van een weg van het type 'plaatselijke bediening' voor gemotoriseerd verkeer is aangeduid en het gebied van oost naar west doorkruist, dat dit tracé beoogt om toegang te verlenen tot de site via minstens twee verschillende wegen die aan de site grenzen;

Overwegende dat volgens de aanvrager het gebied van gemeentelijk belang de fauna en flora ter hoogte van het naburige Natura 2000-gebied zal beschermen, de overgang zal beheren tussen deze laatste en de verstedelijkte delen en de belangrijke ecologische troef van de Argentine en Mazerine zal valoriseren; dat de inrichtingen de ecologische structuur van de site zullen versterken, ook in samenhang met zijn ecologische kenmerken; dat er nieuwe ecologische continuïteit gecreëerd zal worden;

Overwegende dat de aanvrager aangeeft dat binnen het project openbare ruimten en groene ruimten voorzien zijn;

Overwegende dat in termen van technische infrastructuur en netwerken, de aanvrager meldt dat de verschillende inrichtingen van de site en zijn grenzen rekening zullen houden met de beperkingen voor de verstedelijking die specifiek gelden voor het gebied;

Overwegende dat het bodembestemmingsplan de uitvoering van de verstedelijking van de site beoogt in twee fasen; dat de eerste fase de inrichtingen beoogt ten westen van de gemeenteweg, de zogenaamde 'l'impasse des crapauds', die overeenkomt met weg nr. 20 op de Atlas der Buurtwegen van 1841; dat de tweede fase de inrichtingen beoogt ten oosten van deze weg; dat er eveneens sprake is van een voorafgaande fase van bodemsanering, herstel van de groengebieden, renaturatie van de oevers van de Argentine en inrichting van een wandelpad;

Analyse van de belangrijkste elementen van de bestaande feitelijke en rechtstoestand

Overwegende dat de terreinen die vallen onder de aanvraag momenteel opgenomen zijn als industriële bedrijfsruimte, woongebied en groengebied in het gewestplan Waver-Geldenaken-Perwijs;

Overwegende dat de door de herziening beoogde omtrek grotendeels een bebost karakter heeft op ongeveer 6 ha; dat de residentiële percelen tot 100 meter diep kunnen zijn en dat de voormalige 'SWIFT'-gebouwen en een parkeerzone zich bevinden aan de kant van de wegen die de herzieningsomtrek afbakenen in het noordwesten, het westen en het zuiden; dat gediversifieerde groene ruimten en een gesaneerd gebied, dat door een spontane plantengroei gekoloniseerd werd, eveneens binnen de site aanwezig zijn;

Overwegende dat de site halverwege het centrum en het station van Terhulpen ligt, op minder dan 500 meter hiervan; dat de site zich op ongeveer 1500 meter van het station van Genval bevindt;

Overwegende dat de site van de herziening amper toegankelijk en te zien is vanaf de buitenkant door de aanwezigheid van natuurlijke schermen en de omliggende bebouwing;

Overwegende dat de woonfunctie en de tertiaire sector hoofdzakelijk het verstedelijkte kader rondom de herzieningsomtrek vormen; dat de nettoedichtheid van het bebouwde weefsel van het centrum van Terhulpen en langs de wegen grenzend aan de herzieningsomtrek zowat 30 tot 40 wooneenheden per hectare bedraagt;

Overwegende dat de site van de papierfabrieken doorkruist wordt door het zogenaamde 'Forêt des vallées du Brabant', een ecologisch doorgangsgebied in de zin van artikel D.II.2, § 2, lid 4 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling; dat dit ecologische geheel, dat de site omvat, met name bestaat uit het meer van Genval, de Grand Etang en een ketting van vijvers langs de waterlopen en verder gelegen het Zoniënwoud en uit meerdere private en openbare parken; dat het bijgevolg een rol kan spelen zowel op ecologisch als op landschappelijk vlak;

Overwegende dat de omtrek van de aanvraag gedeeltelijk ligt binnen de site van groot biologisch belang nr. 3654, 'Vallée de l'Argentine en aval des anciennes papeteries de La Hulpe'; dat de Grand Etang is opgenomen als site van groot biologisch belang nr. 266;

Gelet op het besluit van de Waalse Regering tot aanwijzing van de Natura 2000-locatie BE31002 'Vallées de l'Argentine et de la Lasne' van 1 december 2016, dat in werking is getreden op 31 december 2017;

Overwegende dat de herzieningsomtrek de genoemde site doorkruist; dat deze site in zijn geheel een oppervlakte van ongeveer 720 ha beslaat op het grondgebied van de gemeenten Terhulpen, Lasne, Rixensart en Waterloo; dat deze site aan de rand en binnen de herzieningsomtrek de Grand Etang, de beboste heuvel van la Corniche en de alluviale vlakte van de Argentine ten noorden van de Rue du Cerf tot aan de spoorlijn omvat; dat er afhankelijk van het type beheerseenheid juridische beperkingen van toepassing kunnen zijn binnen of in de nabijheid van de omtrek van de toegelaten handelingen en werken op grond van het besluit van de Waalse Regering van 24 maart 2011 houdende de algemene preventieve maatregelen die toepasselijk zijn op de Natura 2000-locaties, alsook op de locaties die in aanmerking komen voor het Natura 2000-netwerk, alsook dat de vegetatie zonder stedenbouwkundige vergunning gerooid of gewijzigd kan worden; dat de herzieningsomtrek de beheerseenheden BE1, BE2, BE7, BE8 en BE11 omvat in de zin van artikel 2 van het besluit van de Waalse Regering van 19 mei 2011;

Overwegende dat een deel van de herzieningsomtrek beschermde plantensoorten herbergt en een belangrijk reservoir van biodiversiteit vormt evenals een essentiële habitat voor fauna en flora, dat dit deel binnen een subregionale context van sterke verstedelijking dan ook van groot belang is op het vlak van ecologie en natuurbescherming;

Overwegende dat de gemeente Terhulpen een intergemeentelijk mobiliteitsplan deelt met de gemeenten Rixensart en Lasne dat in 2004 werd aangenomen; dat het plan de noodzaak verduidelijkt om het vrachtwagenverkeer en het doorgaand verkeer naar de grote assen te verminderen; dat het plan de nadruk legt op multimodaliteit, intermodaliteit en de verschuiving van het verkeer naar de structurerende assen;

Overwegende dat bepaalde hoofdwegen in termen van inrichtingen bestemd voor actieve vervoerswijzen zoals fietspaden hier niet van voorzien zijn; dat het intergemeentelijk mobiliteitsplan de uitdaging van veiligheid op de structurerende assen van een sterk belast wegnnet erkent en deze dus vaak onveilig zijn voor voetgangers en fietsers;

Overwegende dat de site, die het voorwerp van deze herziening uitmaakt, amper toegankelijk is voor voetgangers; dat de site desondanks het potentieel heeft zich te ontwikkelen in termen van bereikbaarheid via verschillende wegen die hieraan grenzen en via de aanwezigheid van een geheel van - niet geregistreerde - paden op de site die het begin van een netwerk voor actieve vervoerswijzen vormen;

Overwegende dat de buslijnen, waarvan de haltes zich bevinden langs de Rue François Dubois, een verbinding verzekeren met het centrum van Terhulpen in het zuiden en met het noorden van de gemeente waaronder het station van Terhulpen, Eigenbrakel en Argenteuil; dat deze buslijnen verbonden zijn met lijnen die Cour-Saint-Etienne, Rixensart, Elsene en Etterbeek verbinden;

Overwegende dat de omtrek van de aanvraag grenst aan spoorlijn 161 Brussel-Ottignies-Namen en zijn beboste berm; dat deze lijn is opgenomen in het GEN-project; dat het station van Terhulpen door deze lijn bediend wordt;



Overwegende dat de herzieningsomtrek als westelijke grens de gewestweg N253 heeft die Leuven met Waterloo verbindt; dat de aanleg van een toegang tot deze site via deze weg voorzien is; dat de omtrek van de site zich eveneens ten noorden en in de nabijheid van de gewestweg N275 bevindt; dat deze wegen voor een rechtstreekse verbinding zorgen met de Brusselse ring R0 en de autosnelweg E411 die respectievelijk aan het westen en het oosten van het grondgebied van de gemeente Terhulpen grenzen; dat deze nationale wegen en andere buurtwegen reeds een grote verkeersdichtheid kennen tijdens de spitsuren;

Overwegende dat de gemeente Terhulpen beschikt over een gemeentelijk ontwikkelingsplan dat in 1994 aangenomen werd; dat dit plan dezelfde algemene intenties bevat als deze aanvraag tot herziening van het gewestplan, met uitzondering van de bestemmingen en aanduidingen met betrekking tot de voormalige Intermills-site in termen van industriële activiteit, kantoren en zone non-aedificandi; dat er desalniettemin een nieuw gemeentelijk ontwikkelingsplan in aanmaak is en dat dit plan de bestemmingen van deze herziening van het gewestplan zal opnemen;

Overwegende dat het huidige gemeentelijke ontwikkelingsplan met name beoogt om *“het dorps- en plattelandskarakter over het volledige gemeentelijke grondgebied maximaal te bewaren”*; dat het plan voor de woongebieden in het centrum van Terhulpen en aan het station eveneens vermeldt dat *“de te bereiken doelstelling erin bestaat om de centrumfunctie van Terhulpen te bevestigen”*, dat *“de kern van Terhulpen nog dichter kan worden”* en dat er een minimale dichtheid van 18 wooneenheden per hectare op toegepast wordt;

Overwegende dat het plan eveneens de volgende voorschriften preciseert die van toepassing zijn op de waterlopen die door de site stromen; *“de oevers van de rivieren Argentine en Mazerine moeten beschermd worden tegen bebouwing [...]”*, *“er moet zich een groene strook van variabele breedte aan weerskanten van de waterlopen bevinden [...]”*, *“de oevers van de hierboven vermelde rivieren moeten gehervardeerd worden met hun huidige vegetatie [...]”*. Deze oevers bieden een zekere visuele en dus ook landschappelijke kwaliteit”;

Overwegende dat het gemeentelijke ontwikkelingsplan eveneens aangeeft dat *“de rechteroever van de in onbruik geraakte bedrijfssite van Intermills het voorwerp zou moeten uitmaken van gebouwen die in een gebied van het type dorpscentrum van Terhulpen geïntegreerd worden om het landschappelijke kader te bewaren waarbinnen de Argentine stroomt en om de ontwikkeling mogelijk te maken van de woonfunctie die het centrum nodig heeft”*; dat het een toekomstige herdefiniëring beoogt van de ‘Intermills Zone’ in een groengebied, een overstromingsgebied, een kantoorgebied (de huidige SWIFT-site) en een gemengd gebied voor woningen, kantoren en kmo’s.

Overwegende dat de gemeente Terhulpen een gemeentelijke leidraad voor stedenbouw heeft die in 1995 aangenomen en in 2009 herzien werd; dat deze leidraad melding maakt van een woongebied, de zogenaamde ‘Aire centrale’ op het grootste deel van de site en in overeenstemming met de kenmerken van een gebied van gemeentelijk belang; dat dit nochtans niet het geval is voor het deel van de herzieningsomtrek gelegen binnen het Natura 2000-gebied waarvoor een herbepanning als groengebied gevraagd wordt door de huidige herziening van het gewestplan; dat een klein deel ten noorden van de toekomstige bestemming als gebied van gemeentelijk belang eveneens als ‘groene ruimte’ omschreven staat in deze leidraad;

Overwegende dat, met betrekking tot de stedenbouwkundige kenmerken van de woongebieden, de gemeentelijke leidraad voor stedenbouw met name aanbeveelt om de gemengdheid van functies te behouden en te versterken, om een hoge dichtheid van kwaliteitsvolle wooneenheden te bereiken, om het woonaanbod te diversifiëren, om de functie van het stedelijk groen binnen de woonblokken te bewaren en te versterken, om de morfologie van het traditionele dorp na te leven en om het typologische karakter van alle bestaande gebouwen te beschermen wat hun profiel, volume, ligging en architectuur betreft;

Overwegende dat de herzieningsomtrek voor een groot deel ligt binnen de herin te richten site SAR/WJP3 ‘Intermills’ aangenomen op 22 november 1991; dat de oppervlakte van de bestemmingen voor groene ruimten en diensten gelijk verdeeld wordt met name een derde bebouwde oppervlakte, een derde oppervlakte voor uitrustingen en bijbehorend groen en een derde oppervlakte voor groene ruimten; dat de herziening van het gewestplan dat deze nieuwe bestemmingen zou moeten afbakenen tot op vandaag niet uitgevoerd werd; dat deze voorschriften niet beantwoorden aan de huidige behoeften en doelstellingen inzake de verstedelijking van het gebied; dat de herziening van de SAR bijgevolg gevraagd wordt samen met de herziening van het gewestplan;

Overwegende dat het grootste deel van de aangevraagde site zich bevindt in een gebied met een laag overstromingsrisico door overstroming van de waterlopen; dat er eveneens een gebied met een middelhoog overstromingsrisico en een gebied met een hoog overstromingsrisico aanwezig zijn; dat er binnen de omtrek meerdere afvloeiingsassen met een middelhoog tot hoog overstromingsrisico werden vastgesteld;

Overwegende dat er twee waterwinningsgebieden aanwezig zijn in de buurt van de omtrek van de aanvraag die overeenstemmen met de putten die vroeger geboord werden voor de dranken die verhandeld werden door Orangina Schweppes Belgium die nabij de site gevestigd was; dat deze laatste is opgenomen als een preventiegebied IIB op forfaitaire afstand van deze twee waterwinningsgebieden; dat de aanwezigheid van deze twee waterwinningsgebieden nabij de site, zelfs indien ze momenteel niet meer gebruikt worden (zie advies SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement), bepaalde bijzondere bepalingen met zich meebrengt met betrekking tot nieuwe parkeergebieden van meer dan twintig motorvoertuigen, die met name ondoorlaatbaar gemaakt en voorzien moeten worden van een vloeistofopvangsysteem dat naar een koolwaterstofscheider leidt; dat een derde winningsgebied zonder preventiegebied dat vroeger door Intermills nv werd gebruikt zich eveneens in de onmiddellijke nabijheid van het ontwerp tot herziening bevindt;

Overwegende dat de site van de herziening zich bevindt in een voor nitraatvervuiling kwetsbare zone van het ondergrondse waterbekken van de Brusselien zanden dat door het ministerieel besluit van 26 juli 1994 aanduid werd als kwetsbare zone; dat de bepalingen over deze zone betrekking hebben op de landbouwpraktijken en dus niet op de site in kwestie;

Overwegende dat een ‘ingesloten’ waterhoudende laag die door andere minder doorlatende gesteenten wordt afgeschermd van het oppervlak en dus weinig onderhevig is aan verontreiniging, behalve ter hoogte van de winningsputten, en een vrije waterhoudende laag in contact met het oppervlak die dus gevoeliger is voor verontreiniging doorkruist wordt door de ondergrond van de herzieningsomtrek; dat de quartaire afzettingen een oppervlaktelaag omsluiten;

Overwegende dat de Grand Etang en zijn oevers die grenzen aan de herzieningsomtrek aan de andere kant van de Rue François Dubois zijn opgenomen als landschappelijk waardevolle omtrek in de zin van artikel D.II.21, § 2, 3° van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling; dat het zicht naar de Grand Etang vanuit de Rue François Dubois is opgenomen als opmerkelijk vergezicht en uitkijkpunt in de ADESA-inventaris;

Overwegende dat de Grand Etang overigens deel uitmaakt van de beschermde site ‘Vallée de l’Argentine : en cours du ruisseau et roselières à Gaillemarde, cours du ruisseau et étangs depuis la chaussée de Bruxelles jusqu’à la rue F. Dubois, y compris le Grand Etang des Papeteries’ bij besluit van 17 februari 1983;

Overwegende dat de herzieningsomtrek de industriële gebouwen ‘les Papeteries de la Hulpe’ en ‘les Papeteries du Grand Etang’ omvat die langs de Rue François Dubois gelegen zijn evenals een woning aan de straatkant van de Place Camille Lemonnier die opgenomen is als beschermd monument in de erfgoedinventaris;

Overwegende dat de Argentine en zijn zijrivier de Mazerine, die het herzieningsgebied doorkruisen, onbevaarbare waterlopen van de tweede categorie zijn; dat er een erfdiensbaarheid non-aedificandi opgelegd wordt voor het onderhoud van 5 meter aan weerskanten van de rand van de oevers van de waterlopen;

Overwegende dat de topografie van het herzieningsgebied voornamelijk relatief kleine hoogteverschillen vertoont met hellingen van minder dan 5%; dat de noordgrens van de herzieningsomtrek duidelijk gemarkeerd wordt door een talud met steile hellingen die grotendeels een percentage hoger dan 15% kennen; dat de hellingen van dit talud risico's op afvloeiing en modderstromen op de hellingen met zich meebrengen; dat de aanleg van geartificialiseerde of beboste gronden op dit stroomgebied deze risico's beperkt; dat het beboste karakter eveneens een interessant landschappelijk kader biedt;

Overwegende dat de site doorkruist wordt door 2 gasleidingen beheerd door Fluxys die op 7 meter van elkaar liggen; dat deze leidingen een zone non-aedificandi vereisen van 5 meter aan weerskanten van de as van elke leiding, oftewel van 17 meter in totaal;

Overwegende dat de site doorkruist wordt door twee collectoren beheerd door de Intercommunale in BW; dat deze collectoren het behoud vereisen van een zone non-aedificandi van 2 meter aan weerskanten van de as van de collectoren;

Overwegende dat een middenspanningslijn beheerd door ORES de site doorkruist; dat deze lijn een erfdiensbaarheid vereist;

Overwegende dat 3 sites opgenomen op de archeologische kaart van Wallonië het ontwerp tot herziening doorkruisen; dat de eerste site de gebouwen omvat langs de Rue de la Procession en de Rue François Dubois, met inbegrip van het historische gebouw van de papierfabrieken en de vroegere opslagplaatsen die achteraan afgebroken werden; dat de tweede site zich ten noorden van de Rue du Cerf bevindt, aan weerskanten van het wandelpad Pommerage; dat de derde site zich bevindt tussen de Rue du Cerf en de spoorweg, aan het oostelijke uiteinde van de site;

Overwegende dat een goot deel van de percelen van de herzieningsomtrek zijn opgenomen in de databank inzake de bodemtoestand; dat deze reeds onderworpen zijn of nog zullen worden aan de procedure voor bodembeheer op grond van artikel 12, §§ 2 en 3 van het decreet van 1 maart 2018 betreffende bodembeheer en bodemsanering; dat er ook percelen aanwezig zijn met strikt informatieve informatie die tot geen enkele verplichting leiden in de zin van § 4 van hetzelfde decreet;

Overwegende dat de gronden van de site van de papierfabrieken in het verleden werden herschikt en aangeaard; dat er binnen de omtrek reeds bodemstudies werden uitgevoerd waarbij verontreinigde gebieden vastgesteld werden die overeenkomen met de vroegere bezinkbakken; dat er ook reeds saneringswerken werden uitgevoerd;

Verslag ter verantwoording van de onderzochte en niet in aanmerking genomen alternatieve projecten

Overwegende dat de aanvrager een aantal alternatieven heeft onderzocht;

Overwegende dat de aanvrager de gebieden binnen en buiten deze site in het centrum van Terhulpen onderzocht heeft die geschikt zijn voor een project dat kan inspelen op de behoeften en dat overeenstemt met de doelstellingen van de herzieningsaanvraag van het gewestplan;

Overwegende dat buiten deze site in het centrum van Terhulpen de vrije gronden in woongebied heel erg klein in aantal en klein in omvang zijn; dat een verdere verdichting een aantal wooneenheden zou kunnen opleveren dat identiek is aan het aantal dat beoogd wordt door de aanvraag; dat de typologie en de kwaliteit van de wooneenheden die door dit soort mechanismen worden voortgebracht slechts ten dele zouden kunnen beantwoorden aan de geïdentificeerde behoeften inzake huisvesting; dat de andere behoeften met name in termen van de toegang tot openbaar groen, tot een netwerk van actieve vervoerswijzen en tot ruimten met een gemeenschappelijke functie niet ingevuld zouden worden;

Overwegende dat de aanvrager ook andere gebieden heeft onderzocht die geschikt zouden kunnen zijn voor het project maar die een voorafgaande herziening van het gewestplan vereisen; dat het potentieel geanalyseerd werd op het grondgebied van de gemeente Terhulpen en in de nabijheid ervan op het grondgebied van de gemeenten Rixensart, Lasne en Waterloo; dat de alternatieven voorzien werden in gebieden die reeds bestemd en niet bestemd zijn voor bebouwing;

Overwegende dat het geheel van onderzochte gebieden één of meer grote nadelen inhield voor het project zoals een te kleine oppervlakte of beschikbaarheid, een configuratie die de ontwerp- en programmeringsmogelijkheden beperkt, een ongunstige ligging ten opzichte van de centra van de gemeenten of de toegankelijkheid tot de percelen, de moeilijkheid om eventuele procedures uit te voeren (samenwerking tussen de gemeenten ...), fysieke, ecologische of landschappelijke beperkingen, reeds lopende projecten die al dan niet overeenstemmen met de doelstelling van de aanvraag, een bestemming die een herziening van het gewestplan vereist;

Overwegende dat de aanvrager de niet in overwegingneming van alternatieve locaties op terreinen die niet bestemd zijn voor bebouwing rechtvaardigt met het feit dat de herziening van het gewestplan vergezeld moet gaan met een compensatie; dat de zoektocht naar een planologische compensatie niet gemakkelijk is in een context van grondverzadiging; dat de niet-bebouwingsgebieden van Terhulpen voornamelijk bestaan uit bos- en parkgebieden evenals uit enkele landbouw- en groengebieden; dat de zoektocht naar alternatieve bouwlocaties op deze plaatsen in strijd zou zijn met de wens van de gemeente en met de strategische documenten die deze wens vertalen waaronder het gemeentelijke ontwikkelingsplan dat hun bescherming beoogt;

Overwegende dat de aanvrager de mogelijkheid heeft overwogen om een woongebied op te nemen ten koste van een gebied van gemeentelijk belang; dat deze optie niet weerhouden werd omwille van de voorschriften met betrekking tot het woongebied die volgens de aanvrager de gewenste functionele gemengdheid dreigen te beperken; dat het woongebied de mogelijkheid beperkt om het stedenbouwkundige ontwerp en de inrichting van de site in zijn geheel te bekijken; dat het woongebied niet rechtstreeks verbonden is met het begrip om de centrumfunctie te versterken; dat het indicatieve karakter van de fasering van een bodembestemmingsplan dat aan het gebied van gemeentelijk belang verbonden is ervoor kan zorgen dat er rekening gehouden kan worden met eventuele onzekerheden in de uitvoeringsmodaliteiten van het project;

Overwegende dat de aanvrager alternatieve afbakeningen heeft onderzocht voor het voorwerp van zijn aanvraag;

Overwegende dat de aanvrager de mogelijkheid heeft overwogen om de omtrek uit te breiden naar het centrum van Terhulpen; dat de bestemming van woongebied van de terreinen die deel zouden kunnen nemen aan de uitbreiding van de omtrek alsook de bepalingen van het gemeentelijke ontwikkelingsplan en van de gemeentelijke leidraad voor stedenbouw voldoende lijken voor een ontwikkeling van de centrumfunctie die verenigbaar en complementair is met het voorstel tot herziening;

Overwegende dat in de andere richtingen de kenmerken van het grondgebied weinig compatibel zijn met een eventuele uitbreiding van de omtrek van een gebied van gemeentelijk belang waarvan de criteria bepaald worden in artikel D.II.45, § 5 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling;

Voorontwerpvoorstel op schaal 1/10.000e

Overwegende dat een voorontwerpvoorstel bij het basisdossier is gevoegd;

Opneming van bijkomende voorschriften in het gewestplan

Overwegende dat het aanvraagdossier niet voorziet in de opneming van een bijkomend voorschrift in de zin van artikel D.II.21, § 3 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling;

Beslissingsvoorstel

Overwegende dat artikel D.II.35 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling het volgende duidelijk maakt: *“Gebieden van gemeentelijk belang zijn bedoeld om zonder onderscheid verblijven, ambachtelijke activiteiten, dienstverlening, distributie, onderzoek of kleine industrie, socioculturele inrichtingen, economische activiteiten, bouwwerken en openbare nutsvoorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen en toeristische of recreatieve accommodatie te ontvangen. Die gebieden moeten ook voorzien in openbaar groen en in een wegnnet voor zachte mobiliteit. De bestaande activiteiten [...] kunnen er behouden blijven en verder ontwikkeld worden.”*;

Overwegende dat het gebied van gemeentelijk belang kan zorgen voor de ontwikkeling van een polyvalente wijk die gekenmerkt wordt door functionele en sociale gemengdheid, door openbaar groen en een wegnnet voor zachte mobiliteit, waarbij diens structuur verduidelijkt kan worden via het bodembestemmingsplan door hierin de bestemming per gebied en, voor de woongebieden, de aanbevolen dichtheid vast te leggen;

Overwegende dat uit de analyse van de aanvraag, uit de adviezen van de instanties en uit de verzamelde opmerkingen blijkt dat het ontwerp tot herziening van de site van de papierfabrieken van Intermills ten volle bijdraagt aan een algemene strategie tot dynamisering van het grondgebied van Terhulpen; dat het ontwerp gerechtvaardigd is vanuit sociaal, economisch en ecologisch oogpunt;

Overwegende dat de gemeente Terhulpen, met name via haar gemeentelijke ontwikkelingsplan, de nadruk legt op het potentieel van de site om te beantwoorden aan de gemeentelijke doelstelling om de bestaande centrumfunctie te versterken, om de functionele gemengdheid en een kwaliteitsvolle leefomgeving te ontwikkelen, om gepaste openbare ruimten en gemeenschapsuitrustingen aan te leggen, om het woongebied te verdichten en een verkeersnet te garanderen voor alle gebruikers; dat de site een verbinding zal verzekeren tussen het stadscentrum en het station via een netwerk van actieve vervoerswijzen; dat het multimodale karakter van de mobiliteit voor toegang tot de site eveneens bevestigd is;

Overwegende dat de huidige bestemming van de site niet overeenstemt met diens potentieel tot ontwikkeling en dynamisering van de gemeentekern; dat de site, voor een groot deel braakliggend industrieterrein, momenteel verouderd is en niet voldoet aan de plaatselijke behoeften inzake ruimtelijke ordening; dat de site momenteel ondergewaardeerd wordt gelet op diens strategische ligging en diens grote potentieel om een verbinding voor zachte mobiliteit te vormen tussen het centrum en het station van de gemeente, en eveneens tussen Terhulpen en Genval;

Overwegende dat uit het bodembestemmingsplan gevoegd bij de aanvraag van de gemeente Terhulpen blijkt dat de ontwikkeling van de site beoogd door de gemeentelijke overheden wel degelijk zal bijdragen tot de ontwikkeling van het potentieel van de site op het grondgebied van Terhulpen; dat de opties die zij beoogt uit te voeren grotendeels geïnspireerd zijn op de beginselen van artikel D.II.45, § 5, lid 1 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling in termen van verdichting, hernieuwing, functionele en sociale gemengdheid en verbetering van het leefkader;

Overwegende dat, ondanks de lopende herziening van het gemeentelijke ontwikkelingsplan, deze herziening een antwoord wil bieden op de uitdagingen en de behoeften die door de gemeente geuit worden; dat in voorkomend geval de bijwerking van het gemeentelijke ontwikkelingsplan rekening zal moeten houden met deze herziening van het gewestplan en niet omgekeerd;

Overwegende dat de opneming van een gebied van gemeentelijk belang derhalve gerechtvaardigd wordt op basis van de geïdentificeerde behoeften; dat diens locatie beantwoordt aan het voorschrift van een zuinig bodembeheer;

Overwegende dat de grenzen van het gebied van gemeentelijk belang evenwel aangepast moeten worden ten opzichte van de aanvraag op basis van de vastgestelde feitelijke en rechtstoestand en de uitgebrachte adviezen;

Overwegende dat de aanvraag voor het noordelijke gedeelte langs de gewestweg N253 of de Rue François Dubois voorziet in de opneming van een strook gebied van gemeentelijk belang op de terreinen die in het huidige gewestplan zijn opgenomen als groengebied;

Overwegende dat dit groengebied in het noordelijke gedeelte van de omtrek van deze aanvraag volgens het advies van de SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement van belang is voor de ontwikkeling van een ecologisch doorganggebied tussen de beheerseenheden 1 en 8 van het aangrenzende Natura 2000-gebied;

Overwegende dat de opneming van dit bebouwingsgebied ten koste van de niet-bebouwingsgebieden in het huidige gewestplan niet beantwoordt aan het voorschrift van artikel D.II.45, § 2 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling, dat stelt dat deze niet de vorm mag aannemen van een lintbebouwing langs de weg; dat de vorm, de diepte, de lengte en de verhouding tussen beide dimensies van dit deel van het gebied van gemeentelijk belang zoals gevraagd enkel de aanleg mogelijk maakt van één bouwlint langs de Rue François Dubois, zonder dat er sprake is van een stedenbouwkundige compositie die rondom een nieuw wegnnet tot stand komt;

Overwegende dat dit deel van de omtrek beter groengebied blijft ondanks de aanwezigheid van een vroegere toegangsweg tot de site en van parkeerplaatsen;

Overwegende dat het noordoostelijke deel van het gebied van gemeentelijk belang, ten noorden van de Argentine, deel uitmaakt van interessante beboste ruimten in rechtstreeks contact met het aangrenzende Natura 2000-gebied; dat het bodembestemmingsplan gevoegd aan het basisdossier hier een gebied voorziet dat voorbehouden is voor ‘groene ruimte’;

Overwegende dat er vastgesteld moet worden dat de ruimtelijke ordening van dit gebied zoals opgenomen in het bestemmingsplan overeenkomt met de definitie van groengebied in het gewestplan bepaald in artikel D.II.38 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling; dat deze vaststelling vermeld wordt in het advies van de gemachtigde ambtenaar;

Overwegende dat het genoemde gebied duidelijk bestemd is voor de aanleg van een groene overgang tussen het Natura 2000-gebied en de bebouwde en onbebouwde weefsels; dat dit gebied het begrip openbaar zoals bedoeld in lid 2 van artikel D.II.35 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling niet lijkt te integreren;

Overwegende dat het derhalve opportuun lijkt om deze ruimten op te nemen als groengebied in het gewestplan; dat dit alternatief gesteund wordt in het advies van de SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement;

Overwegende dat de aanvraag erin voorziet om de strook grond, ten noorden van de Argentine en gelegen binnen het Natura 2000-gebied, opgenomen als industriële bedrijfsruimte in het huidige gewestplan op te nemen als groengebied in de zin van artikel D.II.38 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling;

Overwegende dat het deel van de herzieningsomtrek gelegen binnen het Natura 2000-gebied geen enkel verstedelijkingspotentieel heeft gelet op diens bijdrage aan de continuïteit van het ecologische netwerk binnen de vallei van de Argentine en op de fysische en technische beperkingen; dat diens opneming als niet-bebouwingsgebied gegrond blijkt;

Overwegende dat de beleidsgroep 'Leefmilieu' in haar advies voorstelt om het deel van de herzieningsomtrek gelegen binnen het Natura 2000-gebied op te nemen als natuurgebied; dat dit gebied beheerseenheden BE1 - Aquatische milieus, BE2 - Prioritaire open milieus en BE7 - Prioritaire alluviale bossen omvat; dat de opneming als natuurgebied, terwijl aanvankelijk een opneming als groengebied voorgesteld werd, gerechtvaardigd is gelet op de aanwezigheid van deze beheerseenheden binnen het Natura 2000-gebied;

Overwegende dat het immers opportuun lijkt om deze gebieden op te nemen als natuurgebied in het gewestplan in de zin van artikel D.II.39 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling;

Overwegende dat de grenzen van de op te nemen gebieden in het gewestplan bepaald moeten worden in verhouding tot de vaste elementen die gemakkelijk te herkennen zijn om in de toekomst niet betwist te kunnen worden; dat de geplande grenzen van het gebied van gemeentelijk belang, van het groengebied en van het natuurgebied, zoals voorgesteld, grotendeels voldoen aan deze eis; dat het evenwel nodig is om enkele kleine aanpassingen door te voeren;

Overwegende dat de grenzen van het gebied van gemeentelijk belang dat in het huidige gewestplan is opgenomen als industriële bedrijfsruimte en woongebied, voor een totale oppervlakte van 9,94 ha, overeenstemmen met:

- in het noorden: de grens met het groengebied opgenomen in het huidige gewestplan;
- in het noordoosten: de grens van het Natura 2000-gebied BE31002;
- in het oosten en het zuidoosten: de gemeentegrens van Terhulpen en Rixensart;
- in het zuiden: de Rue du Cerf;
- in het zuidwesten: de Rue de la Procession;
- in het westen: de Place Camille Lemonnier;
- in het noordwesten: de grens van de industriële bedrijfsruimte opgenomen in het huidige gewestplan gelegen naast de N253;

Overwegende dat het groengebied dat in het huidige gewestplan is opgenomen als industriële bedrijfsruimte een oppervlakte heeft van 0,50 ha; dat de grenzen hiervan bepaald worden door:

- in het noorden: de grens met het groengebied opgenomen in het huidige gewestplan;
- in het oosten: de grens van het Natura 2000-gebied BE31002;
- in het zuiden: de waterloop Argentine;

Overwegende dat de grenzen van het natuurgebied opgenomen als industriële bedrijfsruimte in het huidige gewestplan, met een oppervlakte van 2,99 ha, bepaald worden door:

- in het noorden: de grens met het groengebied opgenomen in het huidige gewestplan;
- in het oosten: de grens van het onbestemde gebied opgenomen in het huidige gewestplan dat overeenstemt met de site van spoorlijn 161;
- in het zuiden: de gemeentegrens tussen Terhulpen en Rixensart en, de Argentine daar waar de administratieve grens zich ten zuiden van deze waterloop bevindt;
- in het westen: de grens van het Natura 2000-gebied BE31002;

Overwegende dat voor de omtrek bedoeld voor de opneming van het gebied van gemeentelijk belang, liggend binnen de herin te richten site SAR/WJP3 'Intermills' dat een derde van de oppervlakte voorbehoudt aan diensten, een wijziging of afschaffing van de herin te richten site nodig is gelet op de huidige behoeften van de gemeente Terhulpen en aangezien de elementen die de erkenning van deze herin te richten site destijds rechtvaardigden verouderd zullen zijn; dat de inrichtingen voorzien door het bodembestemmingsplan zonder juridisch verzet verwezenlijkt moeten worden; dat bij deze herziening de opneming van een gebied van gemeentelijk belang evenwel niet verenigbaar is met de aanwezigheid van deze herin te richten site; dat de wijziging of opheffing van de genoemde herin te richten site uitgevoerd zal moeten worden volgens een afzonderlijke herzieningsprocedure van het gewestplan en in het verlengde van de opneming van het gebied van gemeentelijk belang;

Overwegende dat de op- en aanmerkingen of de adviezen over de uitvoering van het ontwerpplan in deze fase als zijnde zonder voorwerp beschouwd worden;

Verantwoording van de overeenstemming van de gekozen omtrek met artikel D.II.45 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling

Overwegende dat het nieuwe gebied van gemeentelijk belang is opgenomen volgend op een bebouwingsgebied in het huidige gewestplan; dat de paragrafen 1 tot en met 4 van artikel D.II.45 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling bijgevolg niet van toepassing zijn;

Overwegende dat uit het basisdossier blijkt dat de opneming van het gebied van gemeentelijk belang door zijn centrale ligging bijdraagt tot de dynamisering van het grondgebied van Terhulpen; dat deze opneming tot doel heeft het potentieel als centrumfunctie van het betrokken gebied te vergroten via de doelstellingen die worden nagestreefd;

Overwegende dat deze herziening op de site met de voormalige papierfabrieken van Terhulpen en haar omgeving onmiskenbaar een potentieel als centrumfunctie heeft, gekenmerkt door een concentratie van woningen en een vlotte toegang tot uitrustingen en diensten; dat de huidige dichtheid ten westen van de omtrek 33 wooneenheden per hectare voor de hele Rue François Dubois bedraagt; dat alle in het centrum van de gemeente aanwezige gemeenschapsfuncties en diensten ten behoeve van de bevolking in minder dan 15 minuten stappen te bereiken zijn;

Overwegende dat deze herziening van het gewestplan gericht is op een gebied waarvan het potentieel als centrumfunctie versterkt moet worden door een geschikte verdichting;

Overwegende dat het potentieel als centrumfunctie van de site eveneens versterkt moet worden door hernieuwing, door functionele en sociale gemengdheid en door een verbetering van het leefkader; dat het ontwerp grotendeels betrekking heeft op de sanering en de herinrichting van een herin te richten site; dat het ook voorziet in een gediversifieerd woonaanbod om de sociale en intergenerationele gemengdheid te versterken, terwijl een groot deel van de ruimte wordt voorbehouden aan andere functies van de tertiaire sector; dat de sociale gemengdheid nog meer versterkt wordt door de ontwikkeling van diensten en de inrichting van ontmoetingsruimten en groene ruimten met een sociale functie; dat deze laatste, die rekening houden met de landschappelijke omgeving van de site, samen met de aanleg van een nieuw toegankelijk gebied uitgerust met een netwerk voor actieve vervoerswijzen, sterk bijdragen tot een verbetering van het leefkader;

Overwegende dat verschillende strategische documenten uitgewerkt op gemeentelijk niveau in dit opzicht getuigen van de bevoorrechte situatie van de site met de papierfabrieken binnen de gemeente Terhulpen;

Overwegende dat het ontwerp tot opneming van het gebied van gemeentelijk belang derhalve voldoet aan de voorwaarden zoals vastgelegd in artikel D.II.45, § 5, lid 1 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling;

Verantwoording van de geplande herziening van het gewestplan ten opzichte van artikel D.I.1 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling en van de noodzaak tot herziening van het gewestplan

Overwegende dat overeenkomstig artikel D.I.1, § 1 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling: *“Het grondgebied van Wallonië behoort tot het gemeenschappelijk erfgoed van zijn inwoners. Het Wetboek van Ruimtelijke Ordening beoogt een duurzame en aantrekkelijke ruimtelijke ontwikkeling. Deze ontwikkeling komt tegemoet aan en speelt op een evenwichtige manier in op de behoeften van de gemeenschap op sociaal, economisch, demografisch vlak, op vlak van energie, erfgoed, leefmilieu en mobiliteit, rekening houdend, zonder discriminatie, met de ruimtelijke dynamiek en specificiteit, alsook met de sociale cohesie.”*;

Overwegende dat de geplande herziening de tendens van bevolkingsafname in de gemeente Terhulpen wil omkeren; dat zij in die zin een antwoord biedt op de demografische en sociale behoeften door de gemeente via de ontwikkeling van wooneenheden en diensten aantrekkelijker te maken voor jonge gezinnen en haar grondgebied tegelijk aan te passen aan de vergrijzende bevolking; dat de behoeften inzake huisvesting van de bovengenoemde categorieën slechts gedeeltelijk worden vervuld door de lopende productie en projecten; dat het aanbieden van een gemengd, evenwichtig en voor middeninkomens toegankelijk woonaanbod een grote uitdaging is;

Overwegende dat het ontwerp tot herziening ook wil bijdragen aan de sociale behoeften in termen van een versterking van de sociale cohesie door het ontwikkelen van ontmoetingsplaatsen, met name kwalitatieve openbare ruimten, polyvalente ruimten en kwaliteitsvol groen; dat dit een kans biedt voor de infrastructurele ontwikkeling van een nieuw rust(- en verzorgings)huis als antwoord op de groeiende behoefte aan diensten voor ouderen binnen de gemeente; dat eveneens kan worden overwogen om tegemoet te komen aan de behoefte om de totale capaciteit van de kinderopvang- en schoolvoorzieningen te vergroten;

Overwegende dat er geen bewezen behoefte bestaat aan ruimten voorbehouden aan industriële activiteiten of aan nieuwe grote ruimten die specifiek bestemd zijn voor economische activiteiten; dat de ontwikkeling het gevolg is van een dynamiek van zeer kleine ondernemingen en zelfstandigen in de sector van handel of dienstverlening, wat past binnen de logica van functionele gemengdheid die inherent is aan het gebied van gemeentelijk belang; dat het ontwikkelen van de centrumfunctie van de site met de papierfabrieken impliceert dat commerciële of dienstverlenende functies langs de Rue François Dubois worden aangemoedigd om de levendigheid langs deze verbindingsweg tussen het centrum van Terhulpen en het station te versterken; dat een gemengd project op de site de waargenomen daling van het aantal banen in de commerciële sector een halt kan toeroepen door het aantal klanten te vergroten en nieuwe commerciële eenheden te ontwikkelen; dat aan de noodzakelijke ondersteuning van de ontwikkeling van kleine dienstverlenende bedrijven op de site reeds is voldaan in de eerste uitvoeringsfase, en dit door de renovatie van het historische gebouw van de papierfabrieken;

Overwegende dat de gemeente Terhulpen op het gebied van mobiliteit reeds een aanzienlijke stroom van woon-werk- en woon-schoolverplaatsingen kent, voornamelijk per auto en van of naar locaties buiten het grondgebied; dat deze stroom waarschijnlijk nog zal toenemen als gevolg van de extra pendelbewegingen die door de ontwikkeling van de site gegenereerd zullen worden; dat de aanvraag tot herziening dan ook tegemoet wil komen aan de noodzaak om verschillende, complementaire vervoerswijzen te voorzien om zo het modale aandeel van verplaatsingen met de wagen te reduceren; dat dit aandeel aanzienlijk moet worden verkleind door de ontwikkeling van een gemengde en centrale wijk in de buurt van het toekomstige GEN-station, van scholen, handelszaken en infrastructuur voor sport en recreatie;

Overwegende dat de herzieningsomtrek niet a priori bestemd is om aan specifieke energiebehoeften te voldoen; dat een vermindering van het modale aandeel van de wagen niettemin kan bijdragen tot een verlaging van het energieverbruik en de uitstoot van broeikasgassen; dat de bouw van nieuwe gebouwen die voldoen aan de strengste normen en de centrale ligging van de site eveneens zullen bijdragen tot een lager energieverbruik en een verminderde uitstoot van broeikasgassen;

Overwegende dat de stedenbouwkundige compositie van het ontwerp het mogelijk maakt tegemoet te komen aan de behoeften op het vlak van leefmilieu, met name door de inrichting van openbaar groen en een netwerk voor actieve vervoerswijzen, door de versterking van het ecologische netwerk en het beheer van regenwater;

Overwegende dat de renovatie en het hergebruik van de historische gebouwen van de voormalige papierfabrieken, alsook de valorisering van het uitzicht op de geklasseerde Grand Etang-site, die opgenomen is in het onderliggende ontwerp bij de aanvraag tot herziening, aan een behoefte op het gebied van erfgoed beantwoorden;

Overwegende dat de herziening een aantrekkelijke ontwikkeling van het gebied verzekert door een verlaten braakliggend terrein in het hart van de gemeente te revitaliseren;

Overwegende dat het ontwerp tot herziening rekening houdt met de ruimtelijke dynamiek en specificiteit van de gemeente Terhulpen in termen van voorgestelde bestemmingen en stedenbouwkundige opties;

Overeenstemming van de geplande herziening van het gewestplan met het ruimtelijk ontwikkelingsplan

Overwegende dat de gemeente Terhulpen binnen het ruimtelijk ontwikkelingsplan is opgenomen in het supragewestelijk samenwerkingsgebied Brussel; dat de gemeente ook wordt doorkruist door de Eurocorridor Brussel-Luxemburg; dat het ontwerp tot herziening past binnen de dynamiek van deze Eurocorridor;

Overwegende dat de herziening bijdraagt tot de verwezenlijking van meerdere opties van de acht doelstellingen van het ruimtelijk ontwikkelingsplan;

Overwegende dat de aanvraag bijdraagt tot de verwezenlijking van doelstelling ‘I. Het Waalse grondgebied structureren’ van het ruimtelijk ontwikkelingsplan door mee de stedelijke verspreiding tegen te gaan, door terreinen die momenteel verlaten zijn te hergebruiken en door de natuurlijke hulpbronnen van de bodem en ondergrond te beschermen;

Overwegende dat, gezien de ligging van de gemeente Terhulpen binnen het Brusselse voorstedelijk gebied en versterkt door de aanwezigheid van een toekomstig GEN-station en de nabijheid van het Vlaamse Gewest, de herziening van de site met de papierfabrieken bijdraagt tot doelstelling ‘II. De supragewestelijke dimensie integreren in de ruimtelijke ontwikkeling van Wallonië’;

Overwegende dat de aanvraag tot herziening bijdraagt tot doelstelling ‘IV. Voorzien in de primordiale behoeften’, met name op het gebied van huisvesting, uitrustingen en diensten voor jonge gezinnen en ouderen alsook op het gebied van handelszaken;

Overwegende dat het ontwerp tot herziening bijdraagt aan doelstelling ‘VI. De bereikbaarheid van het Waalse grondgebied verbeteren en de mobiliteit beheren’ dankzij de centrale ligging ten opzichte van de infrastructuren en diensten van de gemeente, waardoor het aanzienlijke multimodale potentieel optimaal benut kan worden;

Overwegende dat de geplande bestemmingen, zowel op het bodembestemmingsplan als in het gewestplan, erop gericht zijn om te voldoen aan doelstelling ‘VII. Het erfgoed valoriseren en de hulpbronnen beschermen’, zowel in termen van gebouwd erfgoed als in termen van landschappelijk en natuurlijk erfgoed;

Effectenbeoordeling van het ontwerpplan

Overwegende dat het aldus opgemaakte ontwerpplan niet te verwaarlozen effecten op het leefmilieu kan hebben in het licht van de kenmerken van het gewestplan en van de gebieden die gevolgen kunnen ondervinden;

Overwegende dat, in overeenstemming met artikel D.VIII.33, § 1 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling, het ontwerp tot herziening van het gewestplan bijgevolg het voorwerp zal uitmaken van een milieueffectenrapport;

Overwegende dat, in overeenstemming met artikel D.VIII.33, § 2 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling, de in het milieueffectenrapport opgenomen informatie bepaald moet worden;

Overwegende dat artikel D.VIII.33, § 3 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling de minimale inhoud van het milieueffectenrapport vastlegt; dat de omvang en nauwkeurigheid van de te verstrekken informatie op zulke manier bepaald moeten worden dat ze rekening houden met de specificiteiten van het ontwerpplan;

Overwegende dat de inhoud van het milieueffectenrapport moet worden aangenomen op basis van de ontwerpinhoud die als bijlage gevoegd is bij dit besluit en van de raadplegingen die worden bedoeld in artikel D.VIII.33, § 4 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling; dat het ook de opmerkingen van het publiek en andere instanties in het kader van de voorafgaande informatievergadering voor het publiek in detail zal onderzoeken, voor zover die binnen het kader van de herziening van het gewestplan en het daaraan verbonden bodembestemmingsplan vallen; dat hiermee niet wordt verwezen naar elementen die strikt genomen binnen het uitvoeringskader van de site vallen, met inbegrip van de bijbehorende vergunningen;

Overwegende dat het milieueffectenrapport de impact van de opnemingen van de bestanddelen van het ontwerpplan in het gewestplan Waver-Geldenaken-Perwijs zal analyseren; dat geen enkel bestanddeel van het ontwerpplan vrijgesteld is van deze analyse;

Overwegende dat het milieueffectenrapport zijn beoordeling moet baseren op de meest recente informatie, documenten, studies en wetgeving; dat het in dat opzicht met name belangrijk zal zijn om de recentste gegevens inzake overstromingsrisico's en de effecten ervan op de herziening in acht te nemen;

Overwegende dat het milieueffectenrapport een algemene hydrologische beoordeling van het gebied zal bevatten (aanwezigheid van waterlopen, overstromingsgevaar, ondoorlatend maken van de grond en diens risico's in verband met toekomstige inrichtingen en geplande dichtheden); dat in dit verband met name rekening zal worden gehouden met de adviezen van de SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement en de gemachtigde ambtenaar, voor zover deze binnen het kader van deze herziening van het gewestplan en het ermee verbonden bodembestemmingsplan vallen;

Overwegende dat het rapport de mogelijkheden zal bestuderen voor het beheer van afvalwater dat wordt gegeneerd door het ontwerp van het gebied van gemeentelijk belang, in termen van aansluiting op het bestaande net voor de afvoer en behandeling van regenwater; dat het ook oplossingen voor regenwaterbeheer zal analyseren, rekening houdend met het beschermd waterwinningsgebied waartoe de site behoort;

Overwegende dat de auteur van de studie erover zal waken om de toegangen tot de site in het algemeen te onderzoeken en, in het bijzonder, die naar het oosten en de gemeente Rixensart; dat hij met name de impact van de potentiële verkeersstromen ten gevolge van het ontwerp en de toekomstige verbindingsweg op de naburige wegen zal bestuderen;

Overwegende dat het milieueffectenrapport rekening zal houden met de verschillende stedenbouwkundige beperkingen van de site, waaronder de aanwezigheid van gasleidingen;

Overwegende dat het rapport in detail zal onderzoeken of het relevant is een natuurgebied op te nemen binnen het deel van de herzieningsomtrek dat in het Natura 2000-gebied gelegen is, of het relevant is de 'groene ruimte' die aanvankelijk in de aanvraag was voorzien als groengebied op te nemen in het bodembestemmingsplan, en of het noodzakelijk is het groengebied ten noordwesten van de omtrek langs de Rue François Dubois te behouden;

Overwegende dat de auteur van de studie ervoor zal zorgen dat het bodembestemmingsplan beantwoordt aan de doelstellingen en uitdagingen van het ontwerp en aan de behoeften van de gemeente, en dat ze alle elementen bevat waarnaar wordt verwezen in het tweede lid van artikel D.II.44 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling;

Overwegende dat bijzondere aandacht moet worden besteed aan de rechtvaardiging en relevantie van de inrichtingen en woondichtheden die voor de site gepland zijn;

Overwegende dat het rapport zal beoordelen of het eventueel noodzakelijk is om delen van leidraden, plannen of schema's in te trekken, met name indien zij in strijd zijn met het bodembestemmingsplan, en, in voorkomend geval, wat de mogelijke effecten van deze intrekkingen zouden zijn; dat het ontwerp van het gebied van gemeentelijk belang in het bijzonder zal worden geanalyseerd in het licht van het gemeentelijk ontwikkelingsplan dat momenteel wordt herzien, alsook in het kader van de bestaande herin te richten site;

Overwegende dat het rapport de mogelijke impact van het ontwerp zal onderzoeken, met name die van het wegennet en de bebouwing op het leefmilieu, de biologische kwaliteit, de biodiversiteit en de functie als ecologisch doorgangsgebied van de site en haar omgeving; dat een inventaris zal worden opgemaakt van de fauna en flora die op de site en in haar omgeving aanwezig zijn, met inbegrip van habitats en soorten van communautair belang, invasieve soorten en opmerkelijke bomen, struiken en hagen; dat een volledige identificatie zal worden uitgevoerd van de verschillende elementen van het ecologische netwerk dat in het gebied aanwezig is;

Overwegende dat het milieueffectenrapport maatregelen moet voorstellen om het ecologische doorgangsgebied dat over de site loopt te garanderen en om de impact op het natuurlijke erfgoed, en met name op de soorten en habitats van het Natura 2000-gebied 'BE31002', te verminderen en te compenseren; dat in dit opzicht, en in voorkomend geval, de beoordeling toepasselijk zal zijn in de zin van artikel 29, § 2 van de wet van 12 juli 1973 op het natuurbehoud; dat deze beoordeling, in zulk geval, zal beantwoorden aan de type-inhoud vastgesteld door de SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement; dat indien deze beoordeling het bestaan aantoont van een risico op een aanzienlijk effect voor een beschermde soort, er bovendien nagegaan zal moeten worden of er kan worden voldaan aan de voorwaarden voor het toekennen van een vrijstelling in toepassing van de wet van 12 juli 1973 op het natuurbehoud;

Overwegende dat het niet passend is om binnen het kader van deze herziening over te gaan tot een gedetailleerde analyse, hoewel een potentiële verontreiniging van de bodem op de site onvermijdelijk in detail moet worden bestudeerd en in voorkomend geval moet worden overgegaan tot de noodzakelijke saneringen;

Overwegende dat het rapport de fasering van de uitvoering van de site zal bestuderen;

Overwegende dat het rapport de impact en effecten van het ontwerp op de activiteiten in de nabijheid van de site, op de buurt enz. zal bestuderen rekening houdend met de andere projecten in de omgeving;

Overwegende dat het rapport de alternatieve bestemmingen zal onderzoeken, meer in het bijzonder gebaseerd op de bestanddelen van de aanvraag, en dat het eveneens zal analyseren of het relevant is een woongebied op te nemen volgend op een gebied van gemeentelijk belang;

Overwegende dat het rapport alternatieve locaties zal bestuderen, binnen of buiten het gemeentelijke grondgebied, waarbij op elk moment rekening wordt gehouden met de voorziening in de lokale behoeften;

Overwegende dat het rapport alternatieve afbakening van de omtrek van het ontwerp zal bestuderen, zich daarbij beperkend tot het gemeentelijke grondgebied;

Overwegende dat het in het kader van deze herziening niet aangewezen is om een grotere denkoefening op territoriaal niveau te overwegen; dat deze rol is voorbehouden aan andere instrumenten voor ruimtelijke ordening;

Overwegende dat de studie zal nagaan of het noodzakelijk is om een onteigeningsplan op te stellen;

Overwegende dat de auteur van de studie een SWOT-analyse van het ontwerp en de bestemmingen zal voorstellen;

Conclusie

Overwegende dat het om de hierboven vermelde redenen noodzakelijk is een besluit te nemen over de herziening van het gewestplan Waver-Geldenaken-Perwijs, het ontwerpplan aan te nemen en ook opdracht te geven tot het opstellen van een milieueffectenrapport van het ontwerpplan en het bijbehorende bodembestemmingsplan;

Overwegende dat de ontwerpinhoud van het milieueffectenrapport dat als bijlage gevoegd is bij dit besluit de draagwijdte van artikel D.VIII.33, § 2 van het Wetboek verduidelijkt door de omvang en nauwkeurigheid te bepalen van de informatie die het moet bevatten met betrekking tot de specificiteiten van het ontwerpplan en van het bodembestemmingsplan gevoegd bij de aanvraag van de gemeente Terhulpen;

Overwegende dat, in het licht van de uitgebrachte adviezen, behalve de beleidsgroepen 'Ruimtelijke Ordening' en 'Leefmilieu' ook de SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement en de diensten van de gemachtigde ambtenaar moeten worden geraadpleegd over de ontwerpinhoud van het milieueffectenrapport, zoals bepaald in artikel D.VIII.33, § 4, lid 1 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling,

Besluit :

**Artikel 1.** Het gewestplan Waver-Geldenaken-Perwijs (bladen 31/8 en 39/4) moet worden herzien voor het grondgebied van de gemeente Terhulpen.

**Art. 2.** Het ontwerp tot herziening van het gewestplan Waver-Geldenaken-Perwijs met betrekking tot de opnemings van een gebied van gemeentelijk belang, een groengebied en een natuurgebied op het grondgebied van de gemeente Terhulpen wordt aangenomen overeenkomstig bijgevoegd plan.

**Art. 3.** Het ontwerpplan en het bijbehorende bodembestemmingsplan moeten worden voorgelegd voor een milieueffectenbeoordeling en de bijgevoegde ontwerpinhoud van het milieueffectenrapport moet worden aangenomen.

**Art. 4.** De SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie is belast met de uitvoering van dit besluit en met de voorlegging ter advies aan de beleidsgroepen 'Ruimtelijke Ordening' en 'Leefmilieu', maar ook aan de SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement en aan de gemachtigde ambtenaar van de SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie van Waals-Brabant.

Namen, 30 april 2024.

W. BORSUS

---

Bijlage bij het ministerieel besluit van 30 april 2024 tot:

- herziening van het gewestplan Waver-Geldenaken-Perwijs (bladen 31/8 en 39/4);
- aanneming van het ontwerpplan met het oog op de opneming van een gebied van gemeentelijk belang, een natuurgebied en een groengebied op het grondgebied van de gemeente Terhulpen;
- onderwerping van het ontwerpplan aan de milieueffectenbeoordeling en tot goedkeuring van de ontwerpinhoud van het milieueffectenrapport.

### **ONTWERPINHOUD VAN HET MILIEUEFFECTENRAPPORT van het ontwerp tot herziening van het gewestplan**

Het ontwerp tot herziening van het gewestplan Waver-Geldenaken-Perwijs (bladen 31/8 en 39/4) heeft betrekking op de opneming van:

- een gebied van gemeentelijk belang met een oppervlakte van 9,94 ha;
- een natuurgebied met een oppervlakte van 2,99 ha;
- een groengebied met een oppervlakte van 0,5 ha;

#### **A. Omvang van de te verstrekken informatie**

Geen enkel bestanddeel van het ontwerpplan is vrijgesteld van het milieueffectenrapport (MER).

Het milieueffectenrapport zal zowel de positieve als negatieve impact van de opneming van de bestanddelen van het ontwerpplan in het gewestplan Waver-Geldenaken-Perwijs analyseren, in toepassing van titel 2 van boek VIII van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling. Het zal ook de impact analyseren van de voorwaarden voor de uitvoering van het gebied van gemeentelijk belang die worden gedefinieerd op het bodembestemmingsplan gevoegd bij het dossier.

De auteur van het milieueffectenrapport zal zijn analyse beperken tot de bestanddelen van de aanvraag die een niet te verwaarlozen effect op het leefmilieu kunnen hebben. Hij zal de relevantie van zijn keuzes motiveren.

Het milieueffectenrapport zal het 'trechterprincipe' volgen. Dit betekent dat, in lijn met de aard van de behandelde kwesties, de verschillende bestanddelen van het ontwerpplan geanalyseerd zullen worden vanop het hoogste niveau naar het lokale niveau van de omtrek van de te herziene gebieden. Hetzelfde geldt voor het bodembestemmingsplan gevoegd bij het dossier.

Aangezien het gaat om een opneming van nieuwe gebieden in het gewestplan die een antwoord bieden op de behoeften waarin kan worden voorzien door lokale ontwikkeling, moet de analyse van de behoeften die een dergelijke opneming van het gebied van gemeentelijk belang motiveren beperkt worden tot het grondgebied van de gemeente Terhulpen.

Het milieueffectenrapport moet rekening houden met de meest recente en bijgewerkte versies van de plannen, schema's en/of programma's.

Er moet worden nagegaan of het ontwerp voldoet aan de voorschriften van artikel D.II.45, §5, lid 1 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling.

De analyse met betrekking tot de relevantie van de ligging van het ontwerp en de zoektocht naar varianten moeten worden beperkt tot de delen van het gemeentelijke grondgebied die worden gekenmerkt door een concentratie van woningen en een vlotte toegang tot uitrustingen en diensten, en waarvan het potentieel als centrumfunctie moet worden versterkt.

De analyse met betrekking tot de afbakening en de voorwaarden voor de uitvoering van de bestanddelen van het ontwerpplan, alsook de zoektocht naar varianten, moeten worden beperkt tot de studieomtrek die als de meest relevante wordt beschouwd, rekening houdend met de aard van het leefmilieu en met de veronderstelde beperkingen voor de uitvoering.



In het algemeen moet worden nagegaan of het ontwerp voldoet aan zuinig bodembeheer. Het milieueffectenrapport moet rekening houden met het algemene evenwicht tussen de economische, woon- en landbouwactiviteiten en het behoud van de natuurlijke hulpbronnen en het landschap.

Het rapport zal alternatieve afbakeningen bestuderen, en meer in het bijzonder de mogelijkheid om de herzieningsomtrek uit te breiden, begrensd tot het gemeentelijke grondgebied.

Het milieueffectenrapport zal alternatieve bestemmingen onderzoeken, meer in het bijzonder gebaseerd op de bestanddelen van de aanvraag. Het zal ook analyseren of het relevant is een woongebied op te nemen volgend op een gebied van gemeentelijk belang. Het rapport zal de fasering van de uitvoering van de site bestuderen.

Het rapport zal nagaan of het noodzakelijk is om een oteigeningsplan op te stellen.

Het rapport zal bijzondere aandacht besteden aan de rechtvaardiging en relevantie van de inrichtingen en woondichtheden die voor de site gepland zijn, alsook aan de verdeling van de oppervlakten over de gemengde gebieden en de woongebieden.

Het rapport zal nagaan of het bodembestemmingsplan beantwoordt aan de doelstellingen en uitdagingen van het ontwerp en aan de behoeften van de gemeente, en of ze alle elementen bevat waarnaar verwezen wordt in het tweede lid van artikel D.II.44 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling.

Het rapport zal beoordelen of het eventueel noodzakelijk is om delen van leidraden, plannen of schema's in te trekken, met name indien zij in strijd zijn met het bodembestemmingsplan, en, in voorkomend geval, wat de mogelijke effecten van deze intrekkingen zouden zijn.

Het milieueffectenrapport moet maatregelen voorstellen om het ecologische doorgangsgebied dat over de site loopt te garanderen en om de impact op het natuurlijke erfgoed, en met name op de soorten en habitats van het Natura 2000-gebied 'BE31002', te verminderen en te compenseren. In dit opzicht, en in voorkomend geval, zal de beoordeling toepasselijk zijn in de zin van artikel 29, §2 van de wet van 12 juli 1973 op het natuurbehoud. In zulk geval zal de beoordeling beantwoorden aan de type-inhoud vastgesteld door de SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement. Indien deze beoordeling het bestaan aantoonde van een risico op een aanzienlijk effect voor een beschermde soort, zal er bovendien nagegaan moeten worden of er kan worden voldaan aan de voorwaarden voor het toekennen van een vrijstelling in toepassing van de wet van 12 juli 1973 op het natuurbehoud.

De auteur van het milieueffectenrapport - of zijn onderaannemer(s) - moet(en) over de nodige erkenningen beschikken met het oog op 'de uitwerking of de herziening van het meergemeentelijk en het gemeentelijk ontwikkelingsplan' in de zin van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling en met het oog op 'Ruimtelijke ordening, stedenbouw, handels- en recreatieactiviteiten' in de zin van het Milieuwetboek.

## **B. Precisering van de te verstrekken informatie**

De inhoud van het milieueffectenrapport van het ontwerpplan dat hierna wordt uiteengezet, is een type-document waarvan de elementen als toereikend worden beschouwd op grond van de artikelen D.VIII.29 tot 37 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling.

Alle punten van deze inhoud moeten als essentieel worden beschouwd. De auteur van het milieueffectenrapport kan niettemin voorstellen om de analyse van bepaalde punten te beperken, voor zover hij aantoonde dat deze niet relevant zijn in het licht van de aanvraag. Bovendien kan de auteur van het milieueffectenrapport elk punt dat mogelijk niet aan bod komt in deze inhoud aansnijden en verder uitwerken, indien hij dat belangrijk zou vinden voor de aanvraag.

De auteur van de studie zal de opmerkingen van het publiek en de andere instanties die in het kader van de voorafgaande informatievergadering voor het publiek werden geformuleerd, alsook eventuele antwoorden die tijdens de vergadering werden gegeven, in detail onderzoeken, voor zover deze binnen het kader van de herziening van het gewestplan en het daaraan verbonden bodembestemmingsplan vallen. Hiermee wordt niet verwezen naar elementen die strikt genomen binnen het uitvoeringskader van de site vallen, met inbegrip van de bijbehorende vergunningen. Deze antwoorden zullen duidelijk worden aangegeven in het document en zullen door de bevolking dus eenvoudig te herkennen zijn tijdens het openbaar onderzoek.

Het rapport zal in het bijzonder rekening houden met:

- de economische, technische en ecologische specificiteiten van de aanvraag tot herziening van het gewestplan;
- de adviezen uitgebracht door:
  - o de beleidsgroep 'Ruimtelijke ordening';
  - o de beleidsgroep 'Leefmilieu';
  - o de gemachtigde ambtenaar;
  - o de SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement;
  - o de intercommunale In BW

voor zover deze relevant zijn voor de herziening van het gewestplan en het daaraan verbonden bodembestemmingsplan.

Het rapport zal met name het volgende evalueren:

- de algemene hydrologie van de site, waarvoor de meest recente gegevens en informatie op het vlak van overstromingen gebruikt zullen worden;
- het beheer van afvalwater dat door het ontwerp gegenereerd wordt en de oplossingen voor regenwaterbeheer, rekening houdend met de aanwezigheid van het beschermd waterwinningsgebied;
- de toegangen tot de site in het algemeen en, in het bijzonder, die naar het oosten en de gemeente Rixensart;
- de impact van de potentiële verkeersstromen ten gevolge van het ontwerp en de toekomstige verbindingsweg op de naburige wegen;
- het beheer van verschillende opgelegde stedenbouwkundige beperkingen, waaronder de aanwezigheid van gasleidingen die de site doorkruisen, en de daarmee verbonden veiligheidsmaatregelen;
- de mogelijke impact van het ontwerp, met name die van het wegennet en de bebouwing die beoogd worden, op het leefmilieu, de biologische kwaliteit, de biodiversiteit en de functie als ecologisch doorgangsgebied van de site en haar omgeving (rekening houdend met de aanwezige fauna en flora);
- de impact en effecten van het ontwerp op de activiteiten in de nabijheid van de site, op de buurt enz., rekening houdend met de andere projecten in de omgeving;
- de mogelijke en bewezen verontreinigingen die op de site aanwezig zijn, zonder echter over te gaan tot gedetailleerde bodemonderzoeken die mogelijk noodzakelijk zullen zijn voor de uitvoering van de site;

Het rapport zal een SWOT-analyse van de bestemmingen en het ontwerp in tabelvorm bevatten.

## **Fase I: Analyse van de aanvraag**

### **I.0. Inleiding**

De inleiding heeft tot doel om het milieueffectenrapport omtrent de aanvraag van de gemeenteraad van Terhulpen in zijn context te plaatsen, in het bijzonder om de procedure te verduidelijken aan het publiek.

I.0.1. Overzicht van de procedure voor de herziening van het gewestplan - artikelen D.II.47, D.II.49, D.II.50 (procedure) en boek VIII (inspraak en evaluatie van de gevolgen) van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling.

I.0.2. Actoren bij de herziening van het gewestplan: beleidsmaker, instantie van wie de aanvraag uitgaat, auteur van het milieueffectenrapport.

**I.1. Samenvatting van de inhoud van de aanvraag, omschrijving van de doelstellingen en beweegredenen van de gemeenteraad en verbanden met andere relevante plannen en programma's, met name met artikel D.I.1 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling** (*artikel D.VIII.33, §3, 1° van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling*)

I.1.1. Samenvatting van de inhoud van de aanvraag, omschrijving van de doelstellingen en beweegredenen van de gemeenteraad

Het gaat erom het voorwerp van de aanvraag samen te vatten en om de doelstellingen en beweegredenen van de gemeenteraad, zoals die in zijn beraadslaging van 9 maart 2023 werden uiteengezet, te identificeren.

Met 'voorwerp' van de aanvraag wordt verwezen naar de opnemings van een gebied van gemeentelijk belang, een natuurgebied en een groengebied in het gewestplan Waver-Geldenaken-Perwijs op het grondgebied van de gemeente Terhulpen, alsook naar de bepaling van de voorwaarden voor de uitvoering ervan op het bodembestemmingsplan gevoegd bij het dossier.

Met 'doelstellingen van de gemeenteraad' wordt verwezen naar de door de gemeente Terhulpen nagestreefde doelen, zoals die werden uiteengezet in zijn beraadslagingen en in het basisdossier.

Met 'beweegredenen van de gemeenteraad' wordt verwezen naar de redenen waarom de gemeente Terhulpen een herziening van het gewestplan Waver-Geldenaken-Perwijs en een aanneming van het bodembestemmingsplan als essentieel beschouwt voor de verwezenlijking van haar doelstellingen.

I.1.2. Analyse van de verantwoording van de aanvraag ten opzichte van artikel D.I.1 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling en de compatibiliteit ervan met de relevante gewestelijke strategische documenten, plannen en programma's

Het gaat erom om in het licht van artikel D.I.1 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling aan te tonen dat de aanvraag het mogelijk maakt om een duurzame en aantrekkelijke ontwikkeling van het grondgebied te verzekeren en dat deze ontwikkeling tegemoet komt aan en op een evenwichtige manier inspeelt op de behoeften van de gemeenschap op sociaal, economisch, demografisch vlak, op vlak van energie, erfgoed, leefmilieu en mobiliteit, rekening houdend, zonder discriminatie, met de ruimtelijke dynamiek en specificiteit, alsook met de sociale cohesie.

De analyse moet onder andere nagaan of de doelstellingen van de gemeenteraad compatibel zijn met de uitdagingen die zijn vastgelegd in de gewestelijke strategische documenten (zoals het ruimtelijk ontwikkelingsplan), maar ook met de verschillende plannen en programma's (zoals de Waalse strategie voor duurzame ontwikkeling). Het is hier niet de bedoeling om de doelstellingen van de betreffende gewestelijke documenten samen te vatten, maar wel om de doelstellingen van de gemeenteraad te analyseren in het licht van deze documenten.

Ook moet worden nagegaan of de bestanddelen van de aanvraag voldoen aan de artikelen D.II.35, D.II.44, D.II.45, §5 en D.II.47, §1, lid 1 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling.

### I.1.3. Identificatie/validering van het/de referentiegebied(en)

Het referentiegebied is het grondgebied waarop de denkoefening gebaseerd moet worden om de relevantie van de herziening van het gewestplan Waver-Geldenaken-Perwijs te controleren in termen van behoeften die een opneming van de bestanddelen van het ontwerpplan rechtvaardigen.

De analyse van de behoeften die de opneming van het gebied van gemeentelijk belang rechtvaardigen, moet worden beperkt tot het grondgebied van de gemeente Terhulpen. De analyse met betrekking tot de relevantie van de ligging en de zoektocht naar varianten moeten worden beperkt tot de delen van het gemeentelijke grondgebied die worden gekenmerkt door een concentratie van woningen en een vlotte toegang tot uitrustingen en diensten, en waarvan het potentieel als centrumfunctie moet worden versterkt.

De auteur van het milieueffectenrapport kan andere referentiegebieden overwegen. Hij zal in dat geval de relevantie van zijn keuzes motiveren.

### I.1.4. Synthese

Het is de bedoeling om na te gaan of de bestanddelen van de aanvraag bijdragen aan de verwezenlijking van de doelstellingen van de gemeenteraad. Daarnaast gaat het erom de doelstellingen van de gemeenteraad te evalueren in het licht van hun compatibiliteit met de gewestelijke opties en tot een besluit te komen over het referentiegebied verbonden aan de aanvraag.

## **I.2. Analyse van de behoeften die de aanvraag rechtvaardigen**

Hier gaat het in elk geval om een beoordeling van de vraag om ruimte voor te behouden om aan de doelstellingen van de gemeenteraad te voldoen en om bij te dragen aan de dynamisering van de stadskern van Terhulpen, alsook om deze vraag af te toetsen aan het relevante aanbod.

### I.2.1. Beoordeling van de vraag

Een beoordeling van de relevante vraag naar ruimten onderzocht binnen het referentiegebied. Er moet minstens rekening worden gehouden met ruimten die worden gekenmerkt door een tekort in termen van geschikte dichtheid, hernieuwing, functionele en sociale gemengdheid en kwaliteit van het leefkader.

### I.2.2. Beoordeling van het aanbod

Een beoordeling van het relevante aanbod aan ruimten onderzocht binnen het referentiegebied. Er moet minstens rekening worden gehouden met ruimten die worden gekenmerkt door een concentratie van woningen en een vlotte toegang tot diensten en voorzieningen, en waarvan het potentieel als centrumfunctie versterkt moet worden.

### I.2.3. Conclusie

Kwantitatieve en kwalitatieve beoordeling van de noodzaak om nieuwe landoppervlakken toe te wijzen als tegemoetkoming aan de doelstellingen van de gemeenteraad en om bij te dragen aan de dynamisering van de stadskern van Terhulpen, zoals onderzocht binnen het referentiegebied.

**I.3. Relevante aspecten van de sociaaleconomische toestand en het leefmilieu, evenals de vermoedelijke evolutie bij niet-uitvoering van het plan** (artikel D.VIII.33, §3, 2° van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling)

Beschrijving van de voornaamste sociaaleconomische en leefmilieukenmerken van het referentiegebied. Het doel is om het potentieel (troeven en kansen) en de beperkingen (zwakheden en bedreigingen) van het gebied te identificeren en er een cartografische synthese van te maken.

Ze worden in overweging genomen op het niveau van het referentiegebied. De feitelijke en rechtstoestand, evenals de wijzigingsfactoren van de omgeving, zullen in detail (op microgeografisch niveau) worden behandeld in fase II van het onderzoek.

**I.3.1. Sociaaleconomische toestand**

- Identificatie van het gebied waarop de sociaaleconomische effecten van de herziening naar verwachting een invloed zullen hebben, ook in het licht van artikel D.II.45, §5 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling;
- Beschrijving van de relevante aspecten van de sociaaleconomische toestand van het gebied waarop de herziening van het gewestplan betrekking heeft, ook in het licht van artikel D.II.45, §5 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling, en in het bijzonder de delen van het grondgebied van de gemeente Terhulpen waarvan het potentieel als centrumfunctie versterkt moet worden;
- Vermoedelijke evolutie van de sociaaleconomische toestand van het grondgebied van de gemeente Terhulpen bij ontstentenis van een herziening van het gewestplan, eveneens in het licht van artikel D.II.45, §5 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling;
- Inschatting van de algemene sociaaleconomische effecten van de aanvraag op de korte, middellange en lange termijn, ook in het licht van artikel D.II.45, §5 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling, en in het bijzonder met het oog op de dynamisering van de stadskern van de gemeente Terhulpen;
- Besluit over het sociaaleconomische potentieel van de aanvraag, ook in het licht van artikel D.II.45, §5 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling.

**I.3.2. Milieusituatie**

- Identificatie van het gebied waarop de voornaamste vermoedelijke niet te verwaarlozen effecten (inclusief mobiliteit) ten gevolge van de uitvoering van de bestanddelen van de aanvraag worden verwacht.
- Beschrijving van de relevante aspecten (op macrogeografisch niveau) met betrekking tot de milieusituatie in dit gebied. Het doel is om de belangrijkste beperkingen van dit gebied ten opzichte van de aanvraag te identificeren.
- Inschatting van de voornaamste vermoedelijke niet te verwaarlozen effecten van de aanvraag op de korte, middellange en lange termijn, in het licht van de beperkingen van het gebied.
- Vermoedelijke evolutie van de milieusituatie op het grondgebied van de gemeente Terhulpen bij ontstentenis van een herziening van het gewestplan.
- Besluit over de relevantie inzake leefmilieu (in brede zin) van de aanvraag, met het oog op de beperkingen van het gebied.

De vermoedelijke niet te verwaarlozen effecten op het milieu en de milieubeperkingen moeten in brede zin geïnterpreteerd worden. Ze hebben betrekking op verschillende onderdelen van het milieu zoals de biologische diversiteit, de bevolking, de menselijke gezondheid, de fauna, de flora, de bodem, het water, de lucht, de klimaatfactoren, de materiële goederen, het cultureel erfgoed met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed, de landschappen en de interacties tussen al deze factoren.

#### **I.4. Validering van de ligging van het gebied van gemeentelijk belang**

Hier is het de bedoeling om, op het niveau van het referentiegebied, de ligging van het gebied van gemeentelijk belang al dan niet te valideren (onafhankelijk van de alternatieven die na afloop van de milieubeoordeling op microniveau eventueel naar voren zouden komen), hierbij rekening houdend met:

- het potentieel en de beperkingen van het gebied op het vlak van mens en leefmilieu;
- de grote gewestelijke opties die voor dit gebied van toepassing zijn (met name de doelstellingen, de uitvoeringsbeginselen en de territoriale structuur van het ruimtelijk ontwikkelingsplan);
- de liggingscriteria (doelstellingen van de gemeenteraad en naleving van de artikelen D.II.45, §5 en D.II.47 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling);

en, indien nodig, met de zoektocht naar alternatieve locaties binnen dit gebied die voldoen aan deze elementen (*artikel D.VIII.33, §3, 10° van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling*).

##### I.4.1. Ruimtelijke overschrijving van de grote gewestelijke opties

Er moet een cartografische synthese gemaakt worden van de visie voor het referentiegebied die middels de gewestelijke richtsnoeren wordt bepaald.

##### I.4.2. Analyse van de relevantie van de ligging van het gebied van gemeentelijk belang

Dit betreft een onderzoek van de relevantie van de ligging van het gebied van gemeentelijk belang ten opzichte van de liggingscriteria vastgelegd in punt I.2., van de analyse van de kenmerken van het referentiegebied (I.3.) en van de gewestelijke opties die erop van toepassing zijn (I.4.1.).

##### I.4.3. Keuze van de liggingsvarianten

Het is de bedoeling om liggingsvarianten voor het gebied van gemeentelijk belang te zoeken door de liggingscriteria vastgelegd in punt I.2 toe te passen op het referentiegebied, daarbij rekening houdend met de analyse van de kenmerken van het referentiegebied (I.3.) en de gewestelijke opties die erop van toepassing zijn (I.4.1.). Als de auteur van het milieueffectenrapport van mening is dat het zoeken van liggingsvarianten niet gerechtvaardigd is, moet hij zijn standpunt ernstig motiveren.

##### I.4.4. Synthese: vergelijking van de aanvraag en de liggingsvarianten

Er wordt een opsomming gemaakt van de voor- en nadelen van de ligging van het gebied van gemeentelijk belang en van de liggingsvarianten, in het bijzonder met betrekking tot de volgende elementen:

- het potentieel en de beperkingen van het gebied op het vlak van mens en leefmilieu;
- de gewestelijke opties die van toepassing zijn op het referentiegebied;
- de liggingscriteria (doelstellingen van de gemeenteraad en naleving van de artikelen D.II.45, §5 en D.II.47 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling).

### **I.5. Onderzoek van de compensaties** (artikel D.VIII.33, §3, 9° en D.II.45, §3 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling)

In dit hoofdstuk wordt nagegaan of het principe opgenomen in artikel D.II.45, §3 wordt toegepast en of de mogelijkheid bestaat om voor een of andere vorm van compensatie te kiezen.

Indien artikel D.II.45, §3 van toepassing is, moet de auteur van het rapport:

- de ligging en afbakening van de planologische compensaties rechtvaardigen in het licht van de behoeften op economisch, sociaal, ecologisch en patrimoniaal gebied, net als de bestaande feitelijke en rechtstoestand;
- indien nodig alternatieven voorstellen.

### **I.6. Afsluiting van fase I**

Algemene synthese over de relevantie van de aanvraag en de ligging ervan.

## **Fase II: Luik leefmilieu**

Het doel is om na te gaan of het beoogde grondgebied op lokaal niveau in staat is om het gebied van gemeentelijk belang te huisvesten.

Hiertoe moeten de afbakening en de voorwaarden voor de uitvoering van het gebied van gemeentelijk belang en van elke alternatieve ligging verfijnd worden, na een gedetailleerde analyse van hun vermoedelijke niet te verwaarlozen effecten op het leefmilieu binnen de studieomtrek.

De studieomtrek is het deel van het gebied dat effecten kan ondervinden ten gevolge van de uitvoering van de aanvraag en van de liggingsvarianten, of dat bij zijn uitvoering beperkingen kan inhouden. De omtrek kan dus variëren naar gelang van het overwogen element van de bestaande toestand aangezien deze afhankelijk is van de aard van het overwogen omgevingselement (min of meer gevoelig voor de aan de aanvraag inherente wijzigingsfactoren) en van de overwogen drukfactor.

### **II.1. Analyse van de bestaande toestand in het betrokken gebied** (artikel D.VIII.33, §3, 2° en 3°)

#### **II.1.1. Onderzoek naar de overeenstemming van de aanvraag met de bestaande rechtstoestand**

Er moet nagegaan worden of de wettelijke toestand van de onroerende goederen waarop de aanvraag betrekking heeft geen belangrijke beperking inhoudt voor de geplande activiteiten.

Hiertoe moeten de elementen van de bestaande rechtstoestand van deze terreinen geïdentificeerd worden, daarbij een onderscheid makend tussen die waarvoor:

1. De aanvraag voldoet aan de regelgeving;
2. De aanvraag niet voldoet aan de regelgeving en een vrijstelling/afwijking van de regelgeving vereist;

3. De aanvraag niet voldoet en de opheffing van de juridische beperking vereist voorafgaand aan de aanneming van het plan;
4. De aanvraag niet voldoet en moet worden aangepast aan de regelgeving.

Er moet bijzondere aandacht worden besteed aan de richtsnoeren voor de organisatie en het beheer van verplaatsingen, parkeren en de algemene toegankelijkheid van het betrokken gebied.

De elementen van een bestaande rechtstoestand worden, op niet-uitputtende wijze, opgesomd in bijlage a.

De elementen die in aanmerking worden genomen moeten, indien enigszins mogelijk, in kaart worden gebracht.

#### II.1.2. Beschrijving van de bestaande feitelijke toestand

Dit betreft het identificeren van de elementen van de bestaande feitelijke toestand die de wijzigingsfactoren van de omgeving ten gevolge van de uitvoering van het gebied van gemeentelijk belang kunnen versterken, of die beperkingen inhouden voor de geplande activiteiten.

De studieomtrek kan dus variëren naar gelang van het overwogen element van de bestaande toestand aangezien deze afhankelijk is van de aard van het overwogen omgevingselement (min of meer gevoelig voor de aan het ontwerpplan inherente wijzigingsfactoren) en van de overwogen drukfactor.

Er moet bijzondere aandacht besteed worden aan lokale mobiliteit, meer in het bijzonder aan het wegennet in en rond de omtrek en het zachte mobiliteitsnetwerk, aan lokale economische activiteiten en functies, aan de ecologische structuur, aan openbaar groen, aan bodem en ondergrond, aan het beheer van afvalwater en afstromend water, aan technische infrastructuren, aan de geluidsomgeving en aan de krachtlijnen van het landschap.

De elementen van een bestaande feitelijke toestand worden, op niet-uitputtende wijze, opgesomd in bijlage b.

De elementen die in aanmerking worden genomen moeten, indien enigszins mogelijk, in kaart worden gebracht.

#### II.1.3. Identificatie van de wijzigingsfactoren van de omgeving verbonden aan de bestanddelen van de aanvraag

De relevantie van de wijzigingsfactoren van de omgeving moet in het licht van de aanvraag beoordeeld worden.

#### II.1.4. Conclusies over de analyse van de beperkingen en het potentieel van het gebied

In de conclusie wordt beschreven in welke mate elk thema van de bestaande toestand al dan niet een sterk punt, zwak punt, kans of bedreiging (SWOT-tabel) zou vormen bij de uitvoering van de herziening van het gewestplan. Elementen die geen verband houden met de bestanddelen van de aanvraag worden niet uitgewerkt.

### **II.2. Beoordeling van de vermoedelijke niet te verwaarlozen effecten van de bestanddelen van de aanvraag**

II.2.1. Beoordeling van de vermoedelijke niet te verwaarlozen effecten ten gevolge van de uitvoering van het gebied van gemeentelijk belang op het natuurlijke en menselijke milieu (*artikel D.VIII.33, §3, 6° van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling*)



Dit houdt in dat de vermoedelijke niet te verwaarlozen effecten van alle bestanddelen van de aanvraag (opneming van een gebied van gemeentelijk belang, een natuurgebied en een groengebied en het bodembestemmingsplan) op het leefmilieu geanalyseerd en volgens hun omvang (grote, gemiddelde, kleine, verwaarloosbare of geen verstoring) gerangschikt moeten worden, zowel voor de fase waarin het gebied wordt ingericht en de faciliteiten worden gebouwd als voor de fase waarin de activiteiten in uitvoering zijn.

De te onderzoeken milieueffecten (effecten op het natuurlijke en menselijke milieu) worden opgesomd in bijlage c, zonder volledigheid na te streven.

Er moet bijzondere aandacht worden besteed aan de analyse van de effecten van de aanvraag op:

- de lokale mobiliteit, meer in het bijzonder op het wegennet in en rond de omtrek en op het net voor zachte mobiliteit;
- de lokale economische activiteiten en functies;
- de ecologische structuur en het openbaar groen;
- de bodem en de ondergrond (verontreiniging, mijnschachten enz.);
- het beheer van afvalwater en afstromend water;
- de technische infrastructuren (waaronder het stadsverwarmingsnet);
- de geluidsomgeving;
- de krachtlijnen van het landschap.

Ook de interacties tussen de verschillende onderzochte factoren moeten geanalyseerd worden.

II.2.2. Beoordeling van de effecten van de bestanddelen van de aanvraag op de land- en bosbouwactiviteit (artikel D.VIII.33, §3, 7° van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling)

II.2.3. In voorkomend geval, de specifieke vermoedelijke niet te verwaarlozen effecten die kunnen optreden bij de voorziene opneming van een gebied waar bedrijven zich zouden kunnen vestigen die een hoog risico vertonen voor personen, goederen of het leefmilieu (in de zin van Richtlijn 96/82/EG) of bij de voorziene opneming van woongebieden of van gebieden of infrastructuren die door het publiek bezocht worden en die zich in de nabijheid van zulke bedrijven bevinden (artikel D.VIII.33, §3, 4°)

II.2.4. Indien van toepassing, de beoordeling van de vermoedelijke niet te verwaarlozen effecten voor het milieu van aangrenzende gewesten en/of buurlanden

Het doel is om te onderzoeken of de bestanddelen van de aanvraag vermoedelijke niet te verwaarlozen effecten zouden kunnen hebben op het milieu van een ander gewest en/of buurland, met het oog op de eventuele toepassing van de bepalingen van artikel D.VIII.12 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling.

II.2.5. Kenmerken van de gebieden die niet te verwaarlozen effecten kunnen ondervinden (artikel D.VIII.33, §3, 3° van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling)

Dit gaat over het identificeren van de gebieden die niet te verwaarlozen effecten kunnen ondervinden in het licht van de punten II.2.1 tot II.2.4, over het specificeren van de leefmilieukenmerken van deze gebieden en over het aangeven op welke wijze deze kenmerken het risico lopen om door de bestanddelen van de aanvraag te worden gewijzigd.

### **II.3. Voorstellen van mogelijke alternatieven en hun verantwoording** (artikel D.VIII.33, §3, 10° van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling)

#### **II.3.1. Vermoedelijke evolutie bij niet-uitvoering van het plan (alternatief 0)** (artikel D.VIII.33, §3, 2° van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling)

Een verduidelijking van de vermoedelijke evolutie van de leefmilieukenmerken van de gebieden die vermoedelijke niet te verwaarlozen effecten zullen ondervinden indien de herziening van het gewestplan niet wordt uitgevoerd.

#### **II.3.2. Voorstellen van mogelijke alternatieven voor bestemming, afbakening en uitvoering, en hun verantwoording** (artikel D.VIII.33, §3, 10° van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling)

De alternatieven zijn erop gericht om de vermoedelijke niet te verwaarlozen effecten zoals geïdentificeerd in punt II.2. te voorkomen of te beperken en om onoverkomelijke regelgevende beperkingen te voorkomen. Ze moeten gedefinieerd worden met inachtneming van de doelstellingen en het geografische toepassingsgebied van de aanvraag (de geselecteerde alternatieven moeten ‘mogelijk’ zijn in het licht van de feitelijke toestand, de wijzigingsfactoren van de omgeving en de rechtstoestand).

Omdat het de herziening van een gewestplan betreft, moeten de alternatieven voor de aanvraag zonder uitzondering betrekking hebben op de elementen die in het gewestplan opgenomen kunnen worden, het bodembestemmingsplan daarbij inbegrepen. Ze kunnen de vorm aannemen van:

- bestemmingsvarianten (zoning);
- afbakeningsvarianten (aanpassen van de omtrek van het gebied van gemeentelijk belang, het natuurgebied en het groengebied);
- uitvoeringsvarianten (bodembestemmingsplan);
- geplande tracés, of hun vervangende reserveringsomtrek, van de voornaamste verkeerswegen en leidingen voor het vervoer van vloeistoffen en energie;
- beschermingsomtrekken;
- bijkomende voorschriften.

Eventuele bijkomende voorschriften kunnen betrekking hebben op (artikel D.II.21, §3 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling):

- 1° de nadere bepaling of specialisering van de bestemming van de gebieden;
- 2° de fasering van hun ingebruikname;
- 3° de omkeerbaarheid van de bestemmingen;
- 4° de verplichting om een lokaal beleidsontwikkelingsplan op te maken voorafgaand aan de uitvoering ervan.

De bijkomende voorschriften mogen niet afwijken van de gebiedsomschrijvingen.

#### **II.3.3. Beoordeling van de vermoedelijke niet te verwaarlozen effecten van de alternatieven in de verschillende uitvoeringsfasen van het plan** (artikel D.VIII.33, §3, 6° en 7° van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling)

De vermoedelijke niet te verwaarlozen effecten van de alternatieven (geïdentificeerd in punt II.3.2.) op het leefmilieu moeten worden geïdentificeerd, beschreven en beoordeeld op een manier die vergelijkbaar is met die van de aanvraag (punt II.2.).

#### **II.3.4. Vergelijking van de alternatieven**

De mogelijke alternatieven die door de auteur geanalyseerd werden (waaronder ook alternatief 0, dat onder II.3.1. werd onderzocht) zullen in tabelvorm gepresenteerd worden om het vergelijken van hun effecten, zowel positieve als negatieve, met die van de aanvraag van de gemeente Terhulpen mogelijk te maken, en om duidelijk de redenen te identificeren waarom een alternatief volgens de auteur een betere optie zou kunnen zijn dan de oorspronkelijke aanvraag.

**II.4. Overwogen maatregelen om de niet te verwaarlozen negatieve effecten als gevolg van de uitvoering van de aanvraag te voorkomen, te verminderen en, voor zover mogelijk, te compenseren** (artikel D.VIII.33, §3, 8° van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling)

**II.4.1. Uit te voeren maatregelen**

Dit betreft het identificeren van niet-planologische maatregelen die de definitieve aanneming van de herziening van het gewestplan kunnen of moeten vergezellen om de negatieve effecten op het leefmilieu te voorkomen, te beperken en, in de mate van het mogelijke, te compenseren en om de positieve effecten van de uitvoering van de aanvraag of het geselecteerde alternatief te versterken of te vergroten.

**II.4.2. Geschatte doeltreffendheid van deze maatregelen en niet-reduceerbare restimpact**

**II.5. Verificatie van de inachtneming van de relevante doelstellingen inzake de bescherming van de menselijke en natuurlijke omgeving in het kader van de herziening van het gewestplan** (art. D.VIII.33, §3, al. 1, 5°)

Dit gaat om een beoordeling van de manier waarop tijdens het uitwerken van de aanvraag rekening is gehouden met de doelstellingen inzake milieubescherming en de milieuoverwegingen.

De doelstellingen inzake milieubescherming waarmee rekening moet worden gehouden, omvatten minimaal de volgende thema's: de biologische diversiteit, de bevolking, de menselijke gezondheid, de fauna, de flora, de bodem, het water, de lucht, de klimaatfactoren, de materiële goederen, het cultureel erfgoed met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed, de landschappen en de interacties tussen al deze factoren.

Het gaat dan om doelstellingen inzake milieubescherming die 'relevant' zijn voor het plan in kwestie. De relevantie van een doelstelling wordt beoordeeld in functie van de vermoedelijke niet te verwaarlozen effecten van het plan op het leefmilieu, zoals hierboven gedefinieerd.

De in acht te nemen doelstellingen inzake milieubescherming zijn diegene die zijn vastgelegd op internationaal niveau, op gewestelijk niveau of op het niveau van de lidstaten van de Europese Unie.

Wat het gewestelijke niveau betreft, kunnen deze doelstellingen afgeleid worden uit het recentste Gewestelijk actieplan voor Leefmilieu, maar ook uit verschillende Europese richtlijnen, zoals de kaderrichtlijn Water.

Wanneer de doelstellingen die op internationaal of Europees niveau werden vastgelegd echter vervat zitten in de doelstellingen bepaald op nationaal, gewestelijk of lokaal niveau, is het voldoende om deze laatste in acht te nemen.

**II.6. Onderzoek van de compensaties** (artikel D.VIII.33, §3, 9° van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling) - indien van toepassing

Alleen de elementen uit de voorgaande hoofdstukken die als relevant werden beschouwd, moeten geanalyseerd worden.

Zowel de negatieve als positieve effecten moeten geïdentificeerd worden. De auteur van het onderzoek kan risicobeperkende maatregelen of alternatieven aanbevelen.

### **II.7. Synthese van de beoordeling** (artikel D.VIII.33, §3, 1° tot 10° van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling)

Het is de bedoeling om de bestanddelen van de aanvraag te vergelijken met de alternatieven die de auteur selecteerde als zijnde een betere optie dan de oorspronkelijke aanvraag, met betrekking tot:

- de doelstelling en beginselen inzake ontwikkeling zoals vastgesteld in artikel D.I.1. van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling;
- de relevante plannen en programma's, waaronder het ruimtelijk ontwikkelingsplan;
- de relevante aspecten van de sociaaleconomische toestand en het leefmilieu;
- de leefmilieukenmerken van de gebieden die niet te verwaarlozen effecten kunnen ondervinden;
- de relevante doelstellingen inzake milieubescherming;
- de vermoedelijke niet te verwaarlozen effecten (zowel de positieve als negatieve);
- de geplande maatregelen om de niet te verwaarlozen negatieve effecten van de uitvoering van het plan te voorkomen en te beperken;
- de restimpact.

Met deze synthese moet het mogelijk worden om op basis van een meer volledige wetenschappelijke analyse dan die in het basisdossier een uitspraak te doen over het potentieel van een herziening van het gewestplan en om, indien positief, te kiezen voor de beste ontwikkeling, die in deze synthese expliciet gemotiveerd moet worden in het licht van artikel D.I.1 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling (artikel D.VIII.33, §3, 1°).

Deze synthese moet het ook mogelijk maken om vast te stellen of de aanvraag en haar alternatieven niet te verwaarlozen effecten zouden kunnen hebben op het milieu van een ander gewest of een andere lidstaat van de Europese Unie, met het oog op de eventuele toepassing van de bepalingen van artikel D.VIII.12 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling. Dit standpunt moet gemotiveerd worden met de resultaten van de beoordeling.

### **II.8. Geplande maatregelen om de opvolging van de niet te verwaarlozen effecten van de uitvoering van het plan te garanderen** (artikel D.VIII.33, §3, 12° van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling)

Hiertoe moeten de vermoedelijke niet te verwaarlozen effecten worden opgesomd en moeten indicatoren voor de opvolging van deze effecten worden voorgesteld, evenals hun evaluatiemethode, de gebruikte gegevens en hun bron, en hun drempelwaarden.

### **II.9. Omschrijving van de evaluatiemethode en van de ontstane problemen**

#### **II.8.1. Omschrijving van de evaluatiemethode en van de ontstane problemen** (artikel D.VIII.33, §3, 11° van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling)

Hier moeten de specifieke elementen van de evaluatiemethode en de ontstane problemen, die met name ontstonden tijdens de informatiegaring, alsook de methodes om de behoeften in te schatten omschreven worden.

**II.8.2. Grenzen van het rapport** (*artikel D.VIII.33, §3, 11° van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling*)

Het betreft een opsomming van de punten die verder onderzocht moeten worden in de milieueffectonderzoeken die uitgevoerd zullen worden bij vergunningsaanvragen voor concrete projecten.

**II.10. Niet-technische samenvatting (maximaal 30 pagina's + illustraties)** (*artikel D.VIII.33, §3, 13° van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling*)

Deze samenvatting moet begrijpelijk zijn voor een lezer die niet gespecialiseerd is in de behandelde materie. Ze moet voldoende gedocumenteerd zijn en op zichzelf volstaan. De geselecteerde kaarten moeten van pedagogische aard en gemakkelijk te begrijpen zijn.

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van 30 april 2024 tot:

- herziening van het gewestplan Waver-Geldenaken-Perwijs (bladen 31/8 en 39/4);
- aanneming van het ontwerpplan met het oog op de opnemings van een gebied van gemeentelijk belang, een natuurgebied en een groengebied op het grondgebied van de gemeente Terhulpen;
- onderwerping van het ontwerpplan aan de milieueffectenbeoordeling en tot goedkeuring van de ontwerpinhoud van het milieueffectenrapport.

Namen, 30 april 2024.

De minister van Ruimtelijke Ordening,

W. BORSUS

## **Bijlage a**

### **Bestaande rechtstoestand**

De volgende elementen moeten in acht genomen worden:

- De omtrekken en de reglementaire inrichtingsgebieden: gemeentelijke leidraad voor stedenbouw, (meer)gemeentelijk ontwikkelingsplan, lokale beleidsontwikkelingsplannen, saneringsplan per onderstroomgebied, toepassingsomtrekken van de gewestelijke leidraad voor stedenbouw enz.;
- De territoriale elementen onderworpen aan een bijzondere regelgeving: juridisch statuut van de wegen en verkeerswegen, juridisch statuut van de bossen en wouden, RAVeL-netwerk, juridisch statuut van de waterlopen enz.;
- De vergunningsomtrekken met beperking van het burgerlijk recht: omtrekken van bestaande stedenbouwkundige vergunningen, omtrekken waarvoor het rampfonds is tegemoetgekomen, onroerende goederen onderworpen aan het recht van voorkoop, onroerende goederen onderworpen aan de onteigening ten algemene nutte enz.;
- De omtrekken gebonden aan de beleidsvormen inzake operationele inrichting: omtrekken voor stedelijke verkaveling, omtrekken voor stadsheropleving, omtrekken voor stadsvernieuwing, herin te richten sites, sites bestemd voor herontwikkeling wat betreft de landschappen en het leefmilieu, bevoorrechte initiatiefgebieden;
- De patrimoniale omtrekken en sites: beschermde monumenten en sites met inbegrip van de archeologische opgravingen, monumentaal erfgoed van België, lijst van de opmerkelijke bomen en hagen enz.;
- De omtrekken van de ecologische drukfactoren (waaronder met name de preventiegebieden voor waterwinning, de kwetsbare gebieden, de sites opgenomen in het Natura 2000-netwerk, de gebieden onderhevig aan overstromingsgevaar enz.) en de ecologische doorgangsgebieden op gewestelijk niveau;
- De beschermingsomtrekken en de bijkomende voorschriften opgenomen in het gewestplan;
- De eventuele gegevens over de betrokken terreinen in de databank inzake de bodemtoestand zoals bedoeld in artikel 11 van het besluit van 1 maart 2018 betreffende bodembeheer en bodemsanering of, bij gebrek daaraan, de beste beschikbare gegevens van de Waalse Overheidsdienst (SPW) of van andere instanties (SPAQUE - Walsols enz.);
- De richtsnoeren voor de organisatie en het beheer van verplaatsingen, parkeren en de algemene toegankelijkheid van het betrokken gebied;
- Het overstromingsrisicobeheerplan voor het Waalse deel van het internationale stroomgebied van de Maas;
- Het gewestelijk plan van de watervoorraden;
- Het gemeentelijk programma voor plattelandontwikkeling;
- ...

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van 30 april 2024 tot:

- herziening van het gewestplan Waver-Geldenaken-Perwijs (bladen 31/8 en 39/4);
- aanneming van het ontwerpplan met het oog op de opneming van een gebied van gemeentelijk belang, een natuurgebied en een groengebied op het grondgebied van de gemeente Terhulpen;
- onderwerping van het ontwerpplan aan de milieueffectenbeoordeling en tot goedkeuring van de ontwerpinhoud van het milieueffectenrapport.

Namen, 30 april 2024.

De minister van Ruimtelijke Ordening,

W. BORSUS

## **Bijlage b**

### **Bestaande feitelijke toestand**

#### **Het biofysische milieu**

- Bodem en ondergrond;
- Oppervlakte- en grondwater;
- Uitzonderlijke uitzichten en landschappelijk waardevolle omtrekken;
- Beschermd biotopen en habitats;
- Belangrijke natuurrisico's en geotechnische drukfactoren (aanwezigheid van mijnbouwwerken enz.);
- Ontwatering;
- Lucht en klimaat;
- ...

#### **Het menselijke milieu**

- Stedenbouwkundige structuur en morfologie van de bebouwde omgeving, van de openbare ruimten, wegen en beplantingen;
- Kenmerken van het culturele (inclusief het archeologische), natuurlijke en landschappelijke erfgoed;
- Infrastructuren voor verkeer en mobiliteit;
- Infrastructuren voor het vervoer van vloeistoffen en energie (in het bijzonder ondergronds, met inbegrip van het stadsverwarmingsnet);
- Openbare en gemeenschapsvoorzieningen;
- Geluidsomgeving, geuromgeving en visuele omgeving;
- Menselijke gezondheid en veiligheid;
- Dichtheid, functionele en sociale gemengdheid, leefkader;
- ...

#### **Sociaaleconomische context**

- Bevolkingsdichtheid en demografie;
- Werkgelegenheid;
- Economische activiteit (handel, diensten, recreatie, toerisme enz.);
- Openbare diensten en gemeenschapsvoorzieningen;
- Landbouwactiviteiten;
- Bosbouwactiviteiten;
- ...

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van 30 april 2024 tot:

- herziening van het gewestplan Waver-Geldenaken-Perwijs (bladen 31/8 en 39/4);
- aanneming van het ontwerpplan met het oog op de opneming van een gebied van gemeentelijk belang, een natuurgebied en een groengebied op het grondgebied van de gemeente Terhulpen;
- onderwerping van het ontwerpplan aan de milieueffectenbeoordeling en tot goedkeuring van de ontwerpinhoud van het milieueffectenrapport.

Namen, 30 april 2024.

De minister van Ruimtelijke Ordening,

W. BORSUS



## **Bijlage c**

### **Milieueffecten**

#### **Effecten op lucht en klimaat**

- Verstoring van het microklimaat door hoge gebouwen (slagschaduw, turbulentie aan de voet van hoogbouw enz.);
- Bijdrage aan de vorming van mist door de uitstoot van stofdeeltjes in de atmosfeer;
- Uitstoot van broeikasgassen, energieverbruik;
- ...

#### **Effecten op het oppervlakte- en grondwater**

- Wijziging van de waterhuishouding;
- Wijziging van het stelsel van de waterhoudende en hydrologische lagen van de waterlopen gebonden aan het ondoorlatend maken van de gronden door de gebouwen en inrichtingen in de bodem (wegen en parkeerplaatsen);
- Effecten op de rioleringsplannen (saneringsplan per onderstroomgebied);
- Wijziging van de chemische en microbiologische kwaliteit en van de troebelheid van de waterlopen gebonden aan de lozingen van regenwater en gezuiverd water;
- Wijziging van het stelsel van de waterlopen gebonden aan de lozingen van regenwater en gezuiverd water;
- Wijziging van de stroomgebieden na het verbeteren van de kleinere beddingen van waterlopen;
- Effecten op de kwaliteit van het grondwater;
- Effecten op de watervoorraden;
- Overstromingen door afvloeiing met name verbonden aan het ondoorlatend maken van oppervlakken;
- ...

#### **Effecten op de bodem en ondergrond**

- Onomkeerbare immobilisatie van de bodem en ondergrond gebonden aan de ligging van de gebouwen en aan inrichtingen van de bodem door de wegen en parkeerplaatsen;
- Gevaar voor toevallige verontreiniging gebonden met name aan de opslag van producten of afvalstoffen;
- Aanwezigheid van verontreiniging op de site;
- Gevaar voor afschuiving van een rotswand, aardverschuiving, karstverzakking, mijnverzakking door mijnbouw, ijzerwinning of ondergrondse holten;
- ...

#### **Effecten op de fauna en flora**

- Verwoesting en/of opdeling van de biotopen gebonden aan de ligging van de gebouwen, aan de inrichtingen van de bodem en aan de wijziging van het bodemreliëf (inclusief het effect van de uitvoering van het ontwerp op de verspreiding van invasieve soorten die in dit stadium geregistreerd en mogelijk aanwezig zijn);
- Verslechtering van de ecotopen door gasachtige, vloeibare of vaste verontreinigende stoffen;
- Verstoring van de fauna gebonden aan de activiteiten (geluid, bewegingen, verdwijning van habitats enz.);
- Opedeling van de habitats en aantasting van de ecologische doorgangsgebieden; In het bijzonder de verbinding en de ontwikkeling die het ontwerp bijdraagt aan het lokale ecologische netwerk en het potentiële effect op de bewoning van de site door mogelijke beschermde soorten (avifauna en herpetofauna);
- Schade aan opmerkelijke bomen en hagen;
- ...

**Effecten op de menselijke gezondheid en veiligheid**

- Verslechtering van de gezondheid gebonden aan het lawaai afkomstig van verkeers- en spoorwegen, het luchtverkeer, de industrie en de activiteiten die onderworpen zijn aan een milieuvergunning;
- Blootstelling aan een risico op een zwaar ongeval in de zin van het decreet van 11 maart 1999 betreffende de milieuvergunning (Seveso-inrichtingen enz.);
- Verslechtering van de gezondheid gebonden aan de emissie van atmosferische verontreinigende stoffen;
- Inbreuk op de veiligheid, in het bijzonder voor zwakke weggebruikers, gebonden aan de toename van het verkeer van motorfietsen, wagens en vrachtwagens op het wegennet;
- ...

**Effecten op een aangenaam leefklimaat**

- Verslechtering van de geuomgeving door de emissie van gasachtige verontreinigende stoffen en zelfs afvalstoffen;
- Verslechtering van de geluidsomgeving door de luidruchtige activiteiten en de toename van het weg-, rivier-, spoorweg- en luchtverkeer;
- Verslechtering van de visuele kwaliteit gebonden aan de volumetrie of aan de architecturale en stedenbouwkundige samenstelling van de toekomstige gebouwen alsmede aan de vermoedelijke wijzigingen van het bodemreliëf om ze te bouwen;
- Schade aan openbare ruimten;
- ...

**Effecten op de materiële en patrimoniale goederen**

- Beschadiging van de patrimoniale onroerende goederen door de atmosferische emissies van enkele verontreinigende industrieën;
- Blootstelling van de onroerende goederen aan een groot natuurrisico of een belangrijke geotechnische drukfactor;
- Schade aan eventuele archeologische sites;
- Effecten op de grond;
- ...

**Effecten op het landschap**

- Aantasting van de bestaande uitzichten op korte en lange afstand;
- Verwijdering van landschappelijk waardevolle elementen op de site;
- ...

**Effecten op mobiliteit, verkeersnetten en infrastructuren**

- Risico op toenemend wegverkeer;
- Scheiding van het verkeer per vervoermiddel;
- Ongeschikte mobilisatie van de verkeersinfrastructuren verantwoordelijk voor de gevolgen op de vlotte doorstroming van het verkeer, op de toestand van de wegen enz.;
- • Verstoring door een ongeschikte last op het netwerk voor bruikbaarheid en zuivering van water;
- Overbelasting van de elektriciteits-, gas- en communicatienetwerken;
- ...

**Effecten op de activiteiten**

- Effecten op de menselijke en economische activiteiten die aanwezig zijn op de site gebonden aan de mobilisatie van de grond;
- Effecten op de menselijke en economische activiteiten die aanwezig zijn op de site gebonden aan eventuele geluids-, geur- en visuele effecten;
- ...

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van 30 april 2024 tot:

- herziening van het gewestplan Waver-Geldenaken-Perwijs (bladen 31/8 en 39/4);

- aanneming van het ontwerpplan met het oog op de opneming van een gebied van gemeentelijk belang, een natuurgebied en een groengebied op het grondgebied van de gemeente Terhulpen;
- onderwerping van het ontwerpplan aan de milieueffectenbeoordeling en tot goedkeuring van de ontwerpinhoud van het milieueffectenrapport.

Namen, 30 april 2024.

De minister van Ruimtelijke Ordening,

W. BORSUS

SERVICE PUBLIC DE WALLONIE  
 TERRITOIRE LOGEMENT PATRIMOINE ENERGIE  
 DEPARTEMENT DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME  
 DIRECTION DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL



**PROJET DE REVISION DU PLAN DE SECTEUR DE  
 WAVRE-JODOIGNE-PERWEZ**

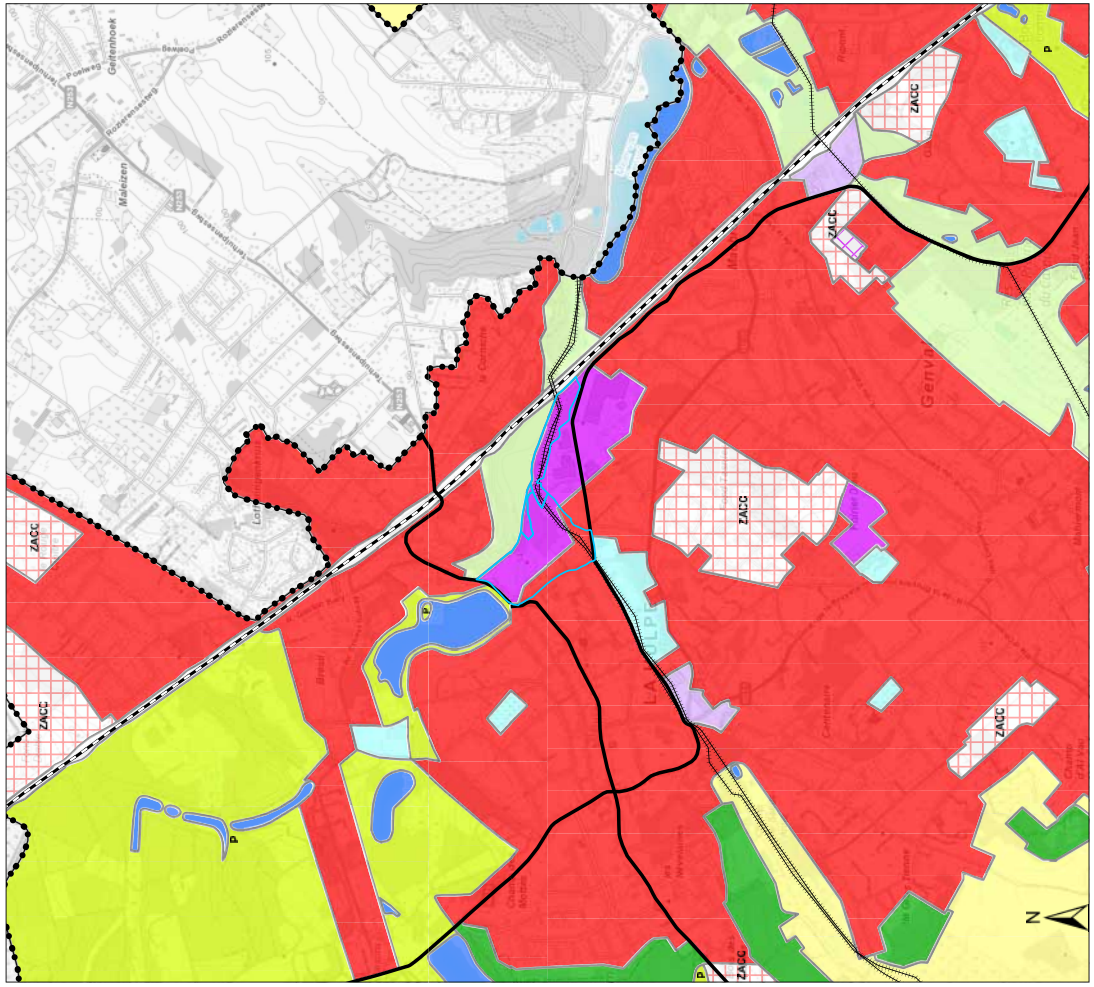
en vue de d'une zone d'enjeu communal ainsi que d'une zone d'espaces verts  
 sur le territoire des communes de La Hulpe et Rixensart

Vu pour être annexé à notre arrêté du  
 Le Ministre de l'Aménagement du territoire

Willy BORSUS

PLAN DE SECTEUR

adapté sur base des dispositions du CoDT, ce plan n'a pas de valeur réglementaire et est présenté pour information.



REVISION DU PLAN DE SECTEUR

