

HOOFDSTUK VI. — *Termijnen*

Art. 21. De vervaldatum is opgenomen in de termijn. Wanneer die dag een zaterdag, een zondag of een officiële feestdag is, kan de vervaldag evenwel uitgesteld worden tot de volgende werkdag.

Voor de toepassing van dit besluit is een "werkdag" elke dag die geen zaterdag, zondag of officiële feestdag is.

HOOFDSTUK VII. — *Slotbepalingen*

Art. 22. Operatoren die op de datum van inwerkingtreding van dit decreet al langer dan een maand fietsdeelfoertuigen aanbieden op het grondgebied van het Waals Gewest, zullen uiterlijk op 1 januari 2024 over een vergunning voor vrije vloot fietsdelen beschikken.

Art. 23. Dit besluit treedt in werking de dag waarop het in het *Belgisch Staatsblad* bekendgemaakt wordt.

Art. 24. De Minister die bevoegd is voor Mobiliteit, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Namen, 24 augustus 2023.

Voor de Regering :

De Minister-President,
E. DI RUPO

De Minister van Klimaat, Energie, Mobiliteit en Infrastructuren,
Ph. HENRY

SERVICE PUBLIC DE WALLONIE

[C – 2023/46145]

13 JUILLET 2023. — Arrêté du Gouvernement wallon adoptant définitivement la révision du plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz (planches 37/8 et 38/5) portant sur l'inscription de zones d'activité économique mixte et industrielles et des compensations y associées, sur le territoire de la commune de Leuze-en-Hainaut, en vue de l'extension des parcs d'activité économique de « Leuze Europe » et de Leuze « Vieux-Pont »

Le Gouvernement wallon,

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 26 septembre 2019 portant règlement du fonctionnement du Gouvernement wallon, tel que modifié ;

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 la Déclaration de politique régionale 2019-2024, approuvée par le Parlement wallon en sa séance du 13 septembre 2019 ;

Vu le Code du développement territorial (CoDT), l'article D.II.50 ;

Vu le schéma de développement du territoire, adopté par le Gouvernement wallon le 27 mai 1999 ;

Vu l'arrêté royal du 24 juillet 1981 établissant le plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz et ses révisions ultérieures ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 16 mars 2017 décidant de réviser le plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz (planches 37/8 et 38/5) et adoptant l'avant-projet de plan en vue de l'inscription d'une zone d'activité économique mixte et d'une zone d'activité économique industrielle sur le territoire de la commune de Leuze-en-Hainaut, ainsi que le projet de contenu de l'étude d'incidences ;

Vu l'arrêté ministériel du 8 novembre 2017 adoptant le projet de contenu de rapport sur les incidences environnementales relatif au projet de révision de plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz (planches 37/8 et 38/5) en vue de l'inscription d'une zone d'activité économique mixte et d'une zone d'activité économique industrielle sur le territoire de la commune de Leuze-en-Hainaut ;

Vu l'arrêté ministériel du 15 décembre 2017 décidant de faire réaliser un rapport sur les incidences environnementales du projet de révision de plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz (planches 37/8 et 38/5) adopté le 16 mars 2017 en vue de l'inscription d'une zone d'activité économique mixte et d'une zone d'activité économique industrielle sur le territoire de la commune de Leuze-en-Hainaut et adoptant son contenu ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 juin 2021 adoptant, en application de l'article D.II.49, § 3, du Code du développement territorial, le projet de révision du plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz (planches 37/8 et 38/5) en vue de l'extension des parcs d'activité économique de « Leuze Europe » et de Leuze « Vieux-Pont » et des compensations y associées sur le territoire de la commune de Leuze-en-Hainaut ;

Considérant que le projet de révision du plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz du 3 juin 2021 précité portait sur l'inscription :

- d'une zone d'activité économique mixte dans le prolongement sud et ouest du parc d'activité économique de « Leuze-Europe » ;

- d'une zone d'activité économique industrielle, pour reconfigurer le parc d'activité économique de « Leuze-Europe », en bordure du contournement routier ;

- de trois zones d'activité économique industrielle, à l'ouest et à l'est de la zone d'activité économique industrielle existante dite « Vieux-Pont » ;

- de deux zones de services publics et d'équipements communautaires, à l'emplacement de la station d'épuration et du parc à conteneurs ;

- d'une zone d'habitat à caractère rural de 50 mètres de profondeur à front de la rue du Maréchal à Pipaix ;

- du tracé existant du contournement est de Leuze-en-Hainaut, entre son croisement avec la N7, au nord et la borne K 56,6 de la N60, au sud et de la désinscription du projet de tracé et du périmètre de réservation qui lui était associé ;

à titre de compensations planologiques :

- de quatre zones agricoles aux lieux-dits « Pont Festu », « Hameau de la Dîme », « Bon Air » et « Hameau du Sart » ;

- de deux zones d'espaces verts aux lieux-dits « Hameau du Sart » et « Malametz » ;

Enquête publique - réponses aux réclamations

Considérant que ce projet de révision du plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz a été soumis à enquête publique du 20 septembre au 3 novembre 2021 dans la commune de Leuze-en-Hainaut, conformément au prescrit des articles D.VIII.7 à 9 du CoDT ;

Considérant que l'enquête publique a donné lieu à une seule réclamation, recueillie oralement par l'administration communale de Leuze-en-Hainaut lors de la clôture de l'enquête, le 3 novembre 2021 ;

Considérant que cette réclamation émane d'un entrepreneur agricole qui exploite un élevage avicole concerné par l'extension du parc d'activité économique de « Leuze-Europe » et qui sollicite l'expropriation intégrale de ses terrains et bâtiments d'exploitation, en ce compris son habitation ;

Considérant qu'une telle réclamation ne relève pas de la présente procédure de révision du plan de secteur, mais de la procédure d'expropriation pouvant être mise en œuvre de manière subséquente à l'adoption définitive de ce plan ;

Avis après enquête

Considérant que le conseil communal de Leuze-en-Hainaut n'a pas émis d'avis sur ce projet de plan dans le délai fixé par l'article D.II.49, § 5, du CoDT ;

Considérant que les avis du pôle « Aménagement du territoire » et du pôle « Environnement », prescrits en application de l'article D.II.49, § 7, du CoDT, ont été sollicités le 6 janvier 2022 ;

Considérant que le pôle « Aménagement du territoire » a émis un avis favorable sur le projet de révision du plan de secteur en date du 28 janvier 2022 ;

Considérant que cet avis favorable est assorti des considérations suivantes :

« Ce projet anticipe et répond à des besoins avérés et identifiés en zones d'activité économique.

Le Pôle constate, à la lecture de l'AGW du 3 juin 2021, que les remarques émises dans son dernier avis (30/10/2020) ont été suivies et intégrées au sein du projet, notamment en ce qui concerne les variantes de délimitation retenues par le rapport sur les incidences environnementales et les compensations.

Concernant la qualité du rapport sur les incidences environnementales, le Pôle Aménagement du territoire estime que celui-ci contient les éléments nécessaires à la prise de décision.

Le Pôle rappelle qu'il a appuyé la plupart des propositions émises dans le RIE (Voir l'avis du Pôle du 30/10/2020 – Réf. : AT.20.51. AV). »<usb>;

Considérant que le pôle « Environnement » n'a pas transmis d'avis dans le délai requis et que cet avis est dès lors réputé favorable ;

Adoption définitive de la révision du plan de secteur

Considérant les motivations apportées à l'inscription des zones et tracé retenus par l'arrêté du 3 juin 2021 précité, adoptant un nouveau projet de révision du plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz ;

Considérant qu'aucune réclamation formulée lors de l'enquête publique ni avis émis à l'issue de celle-ci, en application du CoDT, ne s'oppose à ce projet de révision du plan de secteur ou n'implique que des modifications y soient apportées ;

Considérant, en conséquence, qu'il convient d'adopter définitivement la révision du plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz portant sur l'inscription, sur le territoire de la commune de Leuze-en-Hainaut :

Pour l'extension et la reconfiguration du parc d'activité économique de « Leuze-Europe » :

- d'une zone d'activité économique mixte d'une superficie de 29,4 ha sur des biens immobiliers actuellement inscrits en zone agricole et situés au sud et à l'ouest du parc d'activité économique de Leuze-Europe. Cette zone est assortie d'une prescription supplémentaire identifiée par le sigle « *S.91 » interdisant les commerces de détail et les services à la population, sauf s'ils sont l'auxiliaire des activités admises dans la zone ;

- d'une zone d'activité économique industrielle d'une superficie de 19,3 ha sur des biens immobiliers actuellement inscrits en zone d'activité économique mixte (17,2 ha) et en zone agricole (2,1 ha) et situés en bordure ouest du contournement de Leuze-en-Hainaut ;

Pour l'extension de la zone d'activité économique de Leuze « Vieux-Pont » (extension LUTOSA) :

- d'une zone d'activité économique industrielle d'une superficie de 2,6 ha, à l'ouest de la zone d'activité économique dite « Vieux-Pont », sur des biens immobiliers actuellement inscrits en zone d'espaces verts ;

- d'une zone d'activité économique industrielle, d'une superficie de 3,1 ha, à l'est de la zone d'activité économique dite « Vieux-Pont », sur des biens immobiliers inscrits en zone agricole (1,7 ha), en zone de services publics et d'équipements communautaires (1,1 ha) et en zone d'habitat (0,3 ha) ;

- d'une zone d'activité économique industrielle, d'une superficie de 2,2 ha, à l'est de la zone d'activité économique dite « Vieux-Pont », sur des biens immobiliers inscrits en zone agricole (2,1 ha) et en zone de services publics et d'équipements communautaires (0,1 ha) actuellement occupés par la station d'épuration de l'entreprise Lutosa, autorisée par permis ;

En fonction de la situation existante des infrastructures d'IPALLE :

- de deux zones de services publics et d'équipements communautaires :

° la première, d'une superficie de 1,6 ha, couvrant les infrastructures de la station d'épuration d'IPALLE actuellement inscrite en zone d'activité économique industrielle ;

° la seconde, d'une superficie de 0,5 ha, de manière à englober complètement le parc à conteneurs actuellement partiellement inscrit en zone agricole ;

Pour les compensations planologiques,

en vue de la préservation des espaces agricoles de grande valeur :

- d'une zone agricole, d'une superficie de 14,6 ha, sur des biens immobiliers inscrits en zone d'aménagement communal concerté au lieu-dit « Bon Air » ;

- d'une zone agricole, d'une superficie de 4,4 ha, sur des biens immobiliers inscrits en zone d'aménagement communal concerté au lieu-dit « Hameau de la Dîme » ; le solde de la zone d'aménagement communal concerté situé à front de voirie et couvrant une superficie de 1,2 ha étant, quant à lui, inscrit en zone d'habitat à caractère rural sur une profondeur de 50 mètres depuis la limite du domaine public ;

- d'une zone agricole, d'une superficie de 3,3 ha, sur des biens immobiliers inscrits en zone d'habitat à caractère rural au lieu-dit « Pont Festu » ;

et, en complément de ces trois sites,

d'une zone d'espaces verts, d'une superficie de 12,3 ha, sur des biens immobiliers inscrits en zone d'aménagement communal concerté et en zone d'habitat à caractère rural, au lieu-dit « Malametz », en raison de l'intérêt paysager et écologique du site localisé au sein de zones urbanisées ;

- d'une zone d'espaces verts d'une superficie de 1 ha, compte tenu de la situation existante de fait et pour assurer la continuité de la zone d'espaces verts du RAVeL et d'une zone agricole d'une superficie de 2,8 ha, compte tenu de la valeur agricole des terrains, sur des biens immobiliers inscrits en zone de services publics et d'équipements communautaires au lieu-dit « Hameau du Sart » ;

Pour l'ajustement du tracé de la N60d à la situation existante :

- l'inscription du tracé de la voirie de contournement tel que réalisé entre son croisement avec la N7, au nord et la borne K 56,6 de la N60, au sud ;

- et, corollairement, la suppression du projet de tracé et du périmètre de réservation initialement associés à cette infrastructure routière entre ces deux points, qui empêchent une mise en œuvre optimale du parc d'activité économique de « Leuze-Europe » ;

Considérant que la mise en œuvre des nouvelles zones inscrites au plan de secteur par la présente révision fera l'objet de procédures et autorisations consécutives à son adoption définitive ; qu'il appartiendra aux autorités compétentes en la matière de déterminer les mesures visant à réduire les impacts sur l'environnement de la mise en œuvre du plan, à l'échelle appropriée ; que ces mesures ne relèvent donc pas du contenu du plan de secteur ;

Respect des principes applicables à la révision

Considérant que l'inscription de toute nouvelle zone destinée à l'urbanisation en lieu et place d'une zone non destinée à l'urbanisation doit être attenante à une zone existante destinée à l'urbanisation ; que ce principe n'est toutefois pas applicable à l'inscription d'une zone d'activité économique industrielle ni à celle d'une zone de services publics et d'équipements communautaires ;

Considérant, en outre, que l'inscription de nouvelles zones urbanisables ne peut prendre la forme d'une urbanisation en ruban le long de la voirie ;

Considérant que la nouvelle zone d'activité économique mixte projetée est attenante aux zones d'activité économique industrielle et mixte existantes du parc d'activité économique de « Leuze-Europe » dont elle constitue le prolongement vers le sud ; qu'elle s'intègre au parc d'activité économique existant en manière telle que l'ensemble de terrains à vocation économique ainsi constitué ne prendra pas la forme d'une urbanisation en ruban ;

Considérant que la zone d'activité économique industrielle prévue à l'ouest de la zone d'activité économique de Leuze « Vieux-Pont » et celle, à l'est, au sud du parc du parc à conteneurs, ne présentent pas non plus la forme d'une urbanisation en ruban le long de la voirie tandis que les autres zones d'activité économique industrielles et d'équipements communautaires et de services publics, envisagées au nord de cette dernière, sur une zone agricole existante, sont d'ores et déjà construites ;

Considérant que le CoDT prescrit également, en son article D.II.45, § 3, que toute nouvelle zone destinée à l'urbanisation et susceptible d'avoir des incidences non négligeables sur l'environnement en lieu et place d'une zone non destinée à l'urbanisation doit être compensée ;

Considérant que, dans la configuration retenue, la révision du plan de secteur se traduit par l'inscription de nouvelles zones destinées à l'urbanisation en lieu et place de zones non destinées à l'urbanisation, pour une superficie totale de 38,4 ha ;

Considérant, en effet, que les zones d'activité économique industrielles prévues en bordure du contournement, au sein du parc d'activité de « Leuze-Europe », d'une part, et à l'est de la zone d'activité de Leuze « Vieux-Pont », sur la partie des terrains actuellement inscrite en zone d'équipements communautaires et de services publics, d'autre part, ne portent pas sur des zones initialement non destinées à l'urbanisation, au sens de l'article D.II.23 du Code, et ne sont dès pas soumises au respect des trois principes de révision énoncés ci-avant ; qu'il en est également de même de la zone d'habitat à caractère rural inscrite à front de la rue du Maréchal à Pipaix, qui porte sur des terrains initialement affectés en zone d'aménagement communal concerté ;

Considérant que, parmi les formes de compensation que propose le Code, le Gouvernement a opté pour la modification, pour une superficie équivalente de 38,4 ha, de zones existantes destinées à l'urbanisation ou de zones d'aménagement communal concerté en zones non destinées à l'urbanisation, comme le point précédent en donne le détail ;

Considérant, dès lors, que la présente révision du plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz respecte les principes applicables à la révision, tels qu'énoncés à l'article D.II.45, §§ 1^{er} à 3, du CoDT ;

Respect de l'article D.I.1. du CoDT

Considérant qu'aux termes de l'article D.I.1. du Code du Développement territorial, « § 1^{er} 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.

§<usb>2 La Région, les communes et les autres autorités publiques, chacune, dans le cadre de ses compétences et en coordination avec la Région, sont acteurs, gestionnaires et garantes de ce développement »<usb>;

Considérant que la présente révision du plan de secteur, en ce qu'elle prévoit l'inscription de nouvelles zones destinées à l'activité économique, rencontre la dynamique socio-économique de la Wallonie Picarde observée au cours des dix dernières années, qui se caractérise par un accroissement de la population, une augmentation nette du nombre d'entreprises, une hausse du taux d'emploi et une baisse du taux de chômage ;

Considérant qu'elle s'inscrit dans la stratégie du développement des parcs d'activité économique de cette partie du territoire qui s'appuie sur quatre pôles régionaux : Tournai, Leuze-en-Hainaut, Péruwelz et Ath ;

Considérant que les besoins en superficie pour l'implantation de nouvelles entreprises dans le parc d'activité de Leuze-en-Hainaut sont de l'ordre de 3 ha par an et que les réserves foncières estimées de ce parc n'excèdent pas 2028 ;

Considérant que la révision du plan de secteur anticipe les besoins d'implantation des entreprises au sein du parc au-delà de ce terme, pour une durée estimée à 10 ans ; qu'elle contribue en outre à combler le déficit constaté en terrains à vocation industrielle en rééquilibrant l'offre à destination des PME et des entreprises industrielles ;

Considérant qu'elle vise par ailleurs à permettre à une entreprise régionale importante, implantée dans la zone d'activité économique de Leuze « Vieux-Pont », de pouvoir poursuivre son développement, à terme ; qu'elle permet ainsi aussi de pérenniser l'emploi lié à cette activité et les retombées de celle-ci sur l'économie locale sur le long terme ;

Considérant que, sur base des chiffres observés dans le parc d'activité économique actuel de « Leuze-Europe », de l'ordre de 21 emplois/ha (25 emplois/ha pour la partie inscrite en zone d'activité économique mixte et 18 emplois/ha pour la partie inscrite en zone d'activité économique industrielle), l'extension prévue représente un potentiel de création de quelque 500 emplois, ce qui représente 8% de l'emploi total de la commune ;

Considérant que les zones d'activité économique retenues par le présent arrêté ne présentent pas de contraintes environnementales majeures et qu'aucune alternative n'a été jugée préférable sur ce plan ;

Considérant qu'en termes de patrimoine paysager, il reste que le parc d'activité de « Leuze-Europe » se développe dans un paysage rural largement ouvert mais qu'il s'inscrit toutefois à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, circonscrite par la voirie de contournement ;

Considérant que la révision engendrera une augmentation substantielle du charroi routier et des émissions de gaz à effet de serre qu'il occasionne ;

Considérant que l'intercommunale envisage la réalisation prochaine au sein du parc d'activité, d'une unité de biométhanisation permettant la production de gaz au départ de produits de cultures, limitant ainsi le recours aux énergies fossiles non renouvelables ;

Considérant qu'en termes de mobilité, les zones d'activité concernées offrent peu d'alternatives modales à la route ; qu'elles sont toutefois directement accessibles depuis le réseau routier à grand gabarit et que l'extension de la zone d'activité économique de Leuze « Vieux-Pont » vers l'est, permettra une meilleure connexion du site de Lutosa au rond-point de la RN7 et la possibilité d'une réorganisation du charroi de l'entreprise ;

Considérant que l'inscription des nouvelles zones d'activité envisagées entraînera, à terme, la perte de 30 ha de terres agricoles de bonne valeur agronomique qui impactera quatre exploitations agricoles dont deux perdront des terrains de grande superficie situés à proximité de leur siège d'exploitation ;

Considérant, néanmoins, qu'une part importante des compensations retenues contribuera à la préservation de terres agricoles de bonne valeur agronomique sur le long terme, particulièrement au lieu-dit « Bon Air » ;

Considérant que l'inscription des nouvelles zones d'activité économique ne concerne pas de milieux biologiques de grand intérêt ; que la reconversion, en zone d'espaces verts, de la zone d'aménagement communal concerté de « Malametz » permet d'en préserver les qualités paysagères et le caractère bocager ; qu'elle évite son urbanisation qui augmenterait la pression sur les milieux sensibles associés au fond du vallon et au cours d'eau et permet le maintien du maillage écologique à cet endroit ;

Considérant que les mesures de compensations planologiques envisagées par la révision du plan de secteur et qui portent sur la soustraction de zones potentiellement destinées à l'habitat ne sont toutefois pas de nature à compromettre les besoins en logements liés à l'accroissement démographique prévu à l'horizon 2040, compte tenu des réserves foncières subsistantes pour y répondre ;

Considérant que, pour ces motifs, la présente révision du plan de secteur rencontre de façon équilibrée les besoins de la collectivité, tels qu'énoncés par l'article D.I.1 du Code ;

Conformité au Schéma de développement du territoire.

Considérant que Leuze-en-Hainaut est repris comme pôle d'appui en milieu rural en bordure de l'eurocorridor reliant les aires métropolitaines de Bruxelles et de Lille, dans le projet de structure spatiale souhaitée pour la Wallonie du schéma de développement du territoire en vigueur ;

Considérant que les zones d'activité économique inscrites au plan de secteur par le présent arrêté s'inscrivent dans l'objectif « Contribuer à la création d'emplois et de richesses » de ce document régional stratégique ;

Considérant qu'elles constituent l'extension de zones d'activité économique existantes et non la création de nouvelles zones, visant ainsi une gestion parcimonieuse du territoire en évitant la dispersion de l'urbanisation ; qu'elles contribuent au renforcement d'un pôle d'activité économique existant dans un pôle identifié par le schéma de développement du territoire et, dès lors, à la structuration du territoire ;

Considérant qu'elles sont localisées à proximité du pôle urbain de Leuze-en-Hainaut qui est pourvu de transports en commun et d'une gare ferroviaire permettant une mobilité alternative pour l'accès aux entreprises, même si celle-ci doit être développée ; que cette proximité permet également le développement de liaisons fonctionnelles avec le centre-ville ;

Conclusion

Considérant que sur base des développements repris ci-avant, il convient d'adopter définitivement la révision du plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz (planches 37/8 et 38/5) portant sur l'inscription de zones d'activité économique mixte et industrielles et des compensations y associées, sur le territoire de la commune de Leuze-en-Hainaut, en vue de l'extension des parcs d'activité économique de « Leuze Europe » et de Leuze « Vieux-Pont » et les compensations y associées ;

Considérant que la déclaration environnementale prescrite par l'article D.VIII.36 du Code est annexée au présent arrêté ;

Après délibération,

Arrête :

Article 1^{er}. La révision du plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz (planches 37/8 et 38/5) portant sur l'inscription :

- d'une zone d'activité économique mixte dans le prolongement sud et ouest du parc d'activité économique de « Leuze-Europe » ;

- d'une zone d'activité économique industrielle, pour reconfigurer le parc d'activité économique de « Leuze-Europe », en bordure du contournement routier ;

- de trois zones d'activité économique industrielle, à l'ouest et à l'est de la zone d'activité économique industrielle existante dite « Vieux-Pont » ;

- de deux zones de services publics et d'équipements communautaires, à l'emplacement de la station d'épuration et du parc à conteneurs ;

- d'une zone d'habitat à caractère rural de 50 mètres de profondeur à front de la rue du Maréchal à Pipaix ;

- du tracé existant du contournement est de Leuze-en-Hainaut, entre son croisement avec la N7, au nord et la borne K 56,6 de la N60, au sud et la désinscription du projet de tracé et du périmètre de réservation qui lui était associé,

à titre de compensations planologiques :

- de quatre zones agricoles aux lieux-dits « Pont Festu », « Hameau de la Dîme », « Bon Air » et « Hameau du Sart » ;

- de deux zones d'espaces verts aux lieux-dits « Hameau du Sart » et « Malametz » ;

est adoptée définitivement conformément au plan ci-annexé.

Art. 2. La prescription supplémentaire suivante, repérée par le sigle « *S.91 » sur le plan, est d'application dans la zone d'activité économique mixte inscrite au plan par le présent arrêté : « Les commerces de détail et les services à la population ne sont pas autorisés à s'implanter dans cette zone, sauf s'ils sont l'auxiliaire des activités admises dans la zone. ».

Art. 3. Le Ministre qui a l'aménagement du territoire dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Namur, le 13 juillet 2023.

Pour le Gouvernement :

Le Ministre-Président,

E. DI RUPO

Le Ministre de l'Économie, du Commerce extérieur, de la Recherche et de l'Innovation, du Numérique, de l'Aménagement du territoire, de l'Agriculture, de l'IFAPME et des Centres de compétences,

W. BORSUS

Annexe : Déclaration environnementale

Déclaration environnementale relative à l'adoption définitive de la révision du plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz (planches 37/8 et 38/5) portant sur l'inscription de zones d'activité économique mixte et industrielles et des compensations y associées, sur le territoire de la commune de Leuze-en-Hainaut, en vue de l'extension des parcs d'activité économique de « Leuze Europe » et de Leuze « Vieux-Pont »

Introduction

La présente déclaration environnementale est requise en vertu de l'article D.VIII.36 du Code du Développement territorial.

Elle accompagne l'arrêté ministériel adoptant définitivement la révision du plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz (planches 37/8 et 38/5) relatif à l'inscription de zones d'activité économique mixte et industrielles et des compensations y associées, sur le territoire de la commune de Leuze-en-Hainaut, en vue de l'extension des parcs d'activité économique de « Leuze Europe » et de Leuze « Vieux-Pont ».

Elle est publiée au Moniteur belge et est accessible via le site Internet du Département de l'Aménagement du territoire et de l'Urbanisme du « Service public de Wallonie Territoire Logement Patrimoine Energie ».

Cette déclaration environnementale résume la manière dont les considérations environnementales ont été intégrées dans le plan et dont le rapport sur les incidences environnementales, les avis, les réclamations et observations ont été pris en considération ainsi que les raisons du choix du plan tel qu'adopté, compte tenu des autres solutions raisonnables envisagées.

I. Objet de la révision du plan de secteur

La demande de révision du plan de secteur initialement introduite par l'intercommunale IDETA, le 25 juillet 2016, envisageait uniquement la consolidation du pôle d'activité économique de « Leuze Europe », d'une superficie d'un peu plus de 100 ha, qui est situé à l'est de Leuze-en-Hainaut, entre la N7 et le contournement par la N60d. Elle portait sur l'inscription d'une nouvelle zone d'activité économique mixte de 18,22 ha et d'une nouvelle zone d'activité économique industrielle de 18,75 ha.

Le projet de révision du plan de secteur adopté à la suite de cette demande, le 16 mars 2017, n'a donc visé que l'extension du parc de « Leuze Europe ».

L'objet de la révision a ensuite évolué à l'issue des conclusions du rapport sur les incidences environnementales pour y intégrer également les besoins de développement de la zone d'activité économique de Leuze « Vieux-Pont », dans laquelle est implantée l'entreprise LUTOSA, ainsi que pour permettre les ajustements du zonage des installations d'IPALLE, rendus nécessaires à l'extension de la ZAEI.

La ZAEI actuelle de Leuze « Vieux-Pont » présente une superficie d'un peu moins de 25 ha, situés au nord de la N7 jusqu'à la ligne de chemin de fer n°94.

L'article D.II.45, §3, du CoDT, impose que « *l'inscription de toute nouvelle zone destinée à l'urbanisation et susceptible d'avoir des incidences non négligeables sur l'environnement en lieu et place d'une zone non destinée à l'urbanisation, est compensée par la modification équivalente d'une zone existante destinée à l'urbanisation ou d'une zone d'aménagement communal concerté en zone non destinée à l'urbanisation ou par toute compensation alternative définie par le Gouvernement tant en termes opérationnel, environnemental ou énergétique qu'en termes de mobilité en tenant compte, notamment, de l'impact de la zone destinée à l'urbanisation sur le voisinage* ».

Les compensations planologiques liées à l'inscription des nouvelles zones d'activité économique mixte et industrielles et des zones d'équipements communautaires et de services publics sur des

terrains actuellement non destinés à l'urbanisation font donc également l'objet de la présente révision.

Enfin, corollairement, la révision du plan de secteur permet d'ajuster la cartographie du plan de secteur à la réalisation effective du contournement de Leuze-en-Hainaut au droit du PAE de « Leuze-Europe » et de son extension ;

De manière plus précise, l'arrêté adoptant définitivement le plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz porte sur l'inscription, sur le territoire de la commune de Leuze-en-Hainaut :

Pour l'extension et la reconfiguration du parc d'activité économique de « Leuze-Europe » :

- d'une zone d'activité économique mixte d'une superficie de 29,4 ha sur des biens immobiliers actuellement inscrits en zone agricole et situés au sud et à l'ouest du parc d'activité économique de Leuze-Europe. Cette zone est assortie d'une prescription supplémentaire identifiée par le sigle « *S.91 » interdisant les commerces de détail et les services à la population, sauf s'ils sont l'auxiliaire des activités admises dans la zone ;

- d'une zone d'activité économique industrielle d'une superficie de 19,3 ha sur des biens immobiliers actuellement inscrits en zone d'activité économique mixte (17,2 ha) et en zone agricole (2,1 ha) et situés en bordure ouest du contournement de Leuze-en-Hainaut ;

Pour l'extension de la zone d'activité économique de Leuze « Vieux-Pont » (extension LUTOSA) :

- d'une zone d'activité économique industrielle d'une superficie de 2,6 ha, à l'ouest de la zone d'activité économique dite « Vieux-Pont », sur des biens immobiliers actuellement inscrits en zone d'espaces verts ;

- d'une zone d'activité économique industrielle, d'une superficie de 3,1 ha, à l'est de la zone d'activité économique dite « Vieux-Pont », sur des biens immobiliers inscrits en zone agricole (1,7 ha), en zone de services publics et d'équipements communautaires (1,1 ha) et en zone d'habitat (0,3 ha) ;

- d'une zone d'activité économique industrielle, d'une superficie de 2,2 ha, à l'est de la zone d'activité économique dite « Vieux-Pont », sur des biens immobiliers inscrits en zone agricole (2,1 ha) et en zone de services publics et d'équipements communautaires (0,1 ha) qui sont occupés par la station d'épuration de l'entreprise Lutosa, autorisée par permis ;

En fonction de la situation existante des infrastructures d'IPALLE :

- de deux zones de services publics et d'équipements communautaires:

- o la première, d'une superficie de 1,6 ha, couvrant les infrastructures de la station d'épuration d'IPALLE actuellement inscrite en zone d'activité économique industrielle ;

- o la seconde, d'une superficie de 0,5 ha, de manière à englober complètement le parc à conteneurs actuellement partiellement inscrit en zone agricole ;

Pour les compensations planologiques, d'une superficie totale de 38,4 ha :

en vue de la préservation des espaces agricoles :

- d'une zone agricole, d'une superficie de 14,6 ha, sur des biens immobiliers inscrits en zone d'aménagement communal concerté au lieu-dit « Bon Air » ;

- d'une zone agricole, d'une superficie de 4,4 ha, sur des biens immobiliers inscrits en zone d'aménagement communal concerté au lieu-dit « Hameau de la Dîme » ; le solde de la zone d'aménagement communal concerté situé à front de voirie et couvrant une superficie de 1,2 ha étant, quant à lui, inscrit en zone d'habitat à caractère rural sur une profondeur de 50 mètres depuis la limite du domaine public ;

- d'une zone agricole, d'une superficie de 3,3 ha, sur des biens immobiliers inscrits en zone d'habitat à caractère rural au lieu-dit « Pont Festu » ;

et, en complément de ces trois sites,

- d'une zone d'espaces verts, d'une superficie de 12,3 ha, sur des biens immobiliers inscrits en zone d'aménagement communal concerté et en zone d'habitat à caractère rural, au lieu-dit « Malametz », en raison de l'intérêt paysager et écologique du site localisé au sein de zones urbanisées ;

- d'une zone d'espaces verts d'une superficie de 1 ha, compte tenu de la situation existante de fait et pour assurer la continuité de la zone d'espaces verts du RAVeL et d'une zone agricole d'une

superficie de 2,8 ha, compte tenu de la valeur agricole des terrains, sur des biens immobiliers inscrits en zone de services publics et d'équipements communautaires au lieu-dit « Hameau du Sart » ;

Pour l'ajustement du tracé de la N60d à la situation existante :

- l'inscription du tracé de la voirie de contournement tel que réalisé entre son croisement avec la N7, au nord et la borne K 56,6 de la N60, au sud ;
- et, corollairement, la suppression du projet de tracé et du périmètre de réservation initialement associés à cette infrastructure routière, qui empêchent une mise en œuvre optimale du parc d'activité économique de « Leuze-Europe »;

II. Chronologie de la procédure de révision du plan de secteur.

Application des mesures transitoires à la suite de l'entrée en vigueur du CoDT

La procédure à laquelle a été soumise la révision du plan de secteur a d'abord été celle prévue aux articles 42bis à 44 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUP).

Depuis l'entrée en vigueur du Code du Développement territorial, le 1er juin 2017, elle est régie par ses articles D.II.48, D.II.49, D.II.50, D.VIII.7, D.VIII.9, D.VIII.14 et 15, D.VIII.17 à 20, D.VIII.30, D.VIII.35 et D.VIII.36.

Il résulte du changement de législation en cours de procédure que l'avant-projet de plan de secteur, adopté par arrêté du Gouvernement wallon du 16 mars 2017, a fait l'objet des mesures de droit transitoire prévues par l'article D.II.65, §2, du CoDT, aux termes desquelles l'avant-projet adopté vaut décision de révision, adoption provisoire du plan de secteur, adoption provisoire des compensations et dossier de base au sens des articles D.II.44 et D.II.48, § 5.

Chronologie de la procédure

Une demande de révision du plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz portant sur l'inscription d'une nouvelle zone d'activité économique mixte d'une superficie de 18,22 ha en extension du parc d'activité économique de « Leuze-Europe » et d'une zone d'activité économique industrielle d'une superficie de 18,75 ha, en lieu et place d'une partie de la zone d'activité économique mixte existante, est transmise au Conseil communal de Leuze-en-Hainaut et à la Commission communale d'aménagement du territoire et de mobilité, par l'Intercommunale IDETA, le 20 mai 2016. Cette demande s'inscrit dans le cadre du plan prioritaire bis adopté par le Gouvernement wallon en juillet 2008 afin de répondre aux besoins en terrains dédiés à l'activité économique de l'ensemble de la Wallonie.

La demande fait l'objet d'une information préalable du public, conformément aux articles D.29-5 et D.29-6 du Livre Ier du Code de l'environnement. La réunion d'information du public se tient le 7 juin 2016 en présence de 34 riverains. Huit personnes interviennent oralement et une lettre d'observations et de recommandations, co-signée par 210 personnes, est ensuite envoyée au Collège échevinal.

Par sa délibération du 8 juin 2016, communiquée le 6 juillet 2016 au demandeur, le Conseil communal émet un avis favorable sur la demande de révision du plan de secteur. Cet avis favorable s'assortit de conditions et de recommandations concernant la délimitation des périmètres des zones d'activité économique demandées et les affectations. Le Conseil communal insiste par ailleurs sur la nécessité d'envisager l'extension de la zone d'activité économique industrielle de Leuze « Vieux-Pont » dans le cadre de la révision du plan de secteur, de manière à y intégrer les développements futurs de l'entreprise LUTOSA et les installations de cogénération.

Le 25 juillet 2016, l'intercommunale IDETA adresse officiellement au Gouvernement wallon, en application de l'article 42bis du CWATUP, en vigueur à l'époque, sa demande de révision de plan de secteur telle que précédemment soumise au Conseil communal, à la CCATM et à l'information préalable du public. Les justifications socio-économiques apportées par le dossier de base ne concernent alors que l'extension du PAE de « Leuze-Europe ».

Le 2 février 2017, le Ministre de l'Aménagement du territoire charge l'administration de poursuivre la procédure et d'élaborer un avant-projet de plan.

Par arrêté du 16 mars 2017, le Gouvernement wallon décide la révision des planches 37/8 et 38/5 du plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz et adopte l'avant-projet de révision du plan de secteur portant sur l'inscription :

- d'une zone d'activité économique mixte d'une superficie de 30 ha assortie d'une prescription supplémentaire repérée sur le plan par le sigle « *R.1.1 » sur des biens immobiliers affectés en zone agricole et situés au sud et à l'ouest du parc d'activité économique de « Leuze-Europe » ;
 - d'une zone d'activité économique industrielle d'une superficie de 19,3 ha sur des biens immobiliers affectés en zone d'activité économique mixte (17,2 ha) et en zone agricole (2,1 ha) et situés en bordure ouest du contournement de Leuze-en-Hainaut ;
 - d'une zone d'habitat à caractère rural d'une superficie de 1,3 ha sur des biens immobiliers affectés en zone d'aménagement communal concerté et situés au lieu-dit « Hameau de la Dîme », le long de la rue du Maréchal, à Pipaix ;
 - d'une zone d'habitat d'une superficie de 0,6 ha sur des biens immobiliers affectés en zone d'aménagement communal concerté et situés au lieu-dit « Hameau du Sart », le long du chemin du Sart, à Leuze-en-Hainaut ;
- et, au titre de compensations planologiques à l'inscription des nouvelles zones destinées à l'urbanisation, telles que prévues par l'article 46, §1^{er}, 3^o, du CWATUP, sur l'inscription :
- d'une zone d'espaces verts d'une superficie de 11,5 ha sur des biens immobiliers affectés en zone d'aménagement communal concerté et situés au sud-est de Leuze-en-Hainaut au lieu-dit « Malametz » ;
 - d'une zone d'espaces verts d'une superficie de 5,4 ha sur des biens immobiliers affectés en zone d'aménagement communal concerté et situés au nord-ouest de Leuze-en-Hainaut au lieu-dit « Spaak » ;
 - d'une zone agricole d'une superficie de 2,8 ha et d'une zone d'espaces verts d'une superficie de 1 ha sur des biens immobiliers affectés en zone de services publics et d'équipements communautaires et situés au lieu-dit « Hameau du Sart », à l'est du RAVeL ;
 - d'une zone agricole d'une superficie de 4,2 ha sur des biens immobiliers affectés en zone d'aménagement communal concerté et situés au lieu-dit « Hameau de la Dîme » à Pipaix (les terrains à front de voirie étant quant à eux réaffectés en zone d'habitat à caractère rural, comme mentionné ci-dessus) ;

- d'une zone agricole d'une superficie 3,8 ha sur des biens immobiliers affectés en zone d'aménagement communal concerté et situés au lieu-dit « Hameau du Sart » à Leuze-en-Hainaut ;

- d'une zone agricole d'une superficie de 3,3 ha sur des biens immobiliers affectés en zone d'habitat à caractère rural et situés le long du chemin de l'Oiseau bleu au lieu-dit « Pont Festu ».

Complémentairement, l'avant-projet de révision envisage également l'inscription du tracé existant du contournement est de Leuze-en-Hainaut (N60d) et la désinscription tant du projet de tracé du contournement est de Leuze-en-Hainaut (N60d) que du périmètre de réservation qui lui est associé. Par ce même arrêté du 16 mars 2017, le Gouvernement adopte également le projet de contenu de l'étude d'incidences dont l'avant-projet de révision doit faire l'objet.

Comme mentionné précédemment, le Code du développement territorial (CoDT) est alors entré en vigueur, le 1er juin 2017. Depuis cette date, ses dispositions s'appliquent à la procédure de révision du plan de secteur en cours. Aux termes de l'article D.II.65, §2, relatif aux mesures transitoires, l'avant-projet de révision du plan de secteur, adopté le 16 mars 2017, est devenu « projet de révision » ;

L'adoption du contenu de l'étude d'incidences, dorénavant dénommée « rapport sur les incidences environnementales », qui n'était pas intervenue avant l'entrée en vigueur du CoDT, n'est, par contre pas visée par les mesures transitoires.

Elle est également, depuis lors, de la compétence du Ministre de l'Aménagement du territoire – et non plus du Gouvernement –, conformément aux dispositions de l'article R.VIII.33-1.

Sur le plan strictement juridique, il en résulte que le projet de contenu du RIE doit faire l'objet d'une nouvelle adoption, par un arrêté ministériel du 8 novembre 2017. Par son arrêté du 15 décembre 2017, le Ministre de l'Aménagement du territoire prend ensuite la décision de faire réaliser un rapport sur les incidences environnementales sur le projet de révision du plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz (planches 37/8 et 38/5) adopté le 16 mars 2017.

Le demandeur charge alors le bureau d'étude « ARCEA sprl », dûment agréé, en application de l'article D.I.11, alinéa 4, du CoDT, de la réalisation du rapport sur les incidences environnementales du projet de plan. Le 5 mars 2018, il notifie son choix à l'administration qui ne le récuse pas.

Le Pôle « Environnement », le Pôle « Aménagement du territoire » et la Commission communale d'aménagement du territoire et de mobilité de Leuze-en-Hainaut sont informés de l'évolution des analyses préalables et de la rédaction du rapport sur les incidences environnementales à deux reprises. La première phase du rapport leur est communiquée, le 21 juin 2019.

Le Pôle « Aménagement du territoire » formule des observations et présente des suggestions, le 12 juillet 2019 tandis que le Pôle « Environnement » et la CCATM ne remettent pas d'avis. La seconde phase du rapport est, par la suite, communiquée aux mêmes instances, le 31 mars 2020. En raison de la pandémie, les pôles ne remettent cependant pas d'avis sur cette phase. De son côté, la CCATM prend connaissance du RIE en sa séance du 10 juin 2020, sans émettre de remarques.

La version finale du rapport sur les incidences environnementales est déposée auprès du Ministre de l'Aménagement du territoire, le 31 août 2020.

En application de l'article R.II.49-1 du CoDT, le 17 septembre 2020, le Ministre détermine les personnes et instances qu'il juge utile de consulter en application de l'article D.II.49, § 2, et charge le SPW-TLPE de leur soumettre le dossier, pour avis.

Les Pôles « Environnement » et « Aménagement du territoire », le SPW Mobilité et Infrastructures, le SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement, le SPW Economie, Emploi, Recherche et l'Intercommunale IPALLE sont consultés sur le projet de révision et le rapport sur les incidences environnementales dont il a fait l'objet, en date du 23 septembre 2020.

Le Pôle « Aménagement du Territoire », le Pôle « Environnement », le SPW Mobilité et Infrastructure, le SPW Economie Emploi Recherche et IPALLE transmettent leurs avis dans les soixante jours de la demande. A défaut d'avoir été transmis dans le délai, l'avis du SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement est réputé favorable.

Le 30 octobre 2020, le Pôle « Aménagement du territoire » fait part de son avis favorable à la poursuite de la procédure. Il considère que le projet anticipe et répond à des besoins avérés et il appuie les variantes retenues dans le rapport sur les incidences environnementales, à savoir :

- la réduction du périmètre de révision en limite nord-ouest afin de prolonger la limite actuelle du parc ;

- l'extension de la zone d'activité dite « Vieux-Pont », tant à l'est qu'à l'ouest, afin de répondre aux besoins complémentaires de l'entreprise LUTOSA . Il estime également que l'ajustement de zonage à l'est de la zone « Vieux-Pont » est cohérent. Il soutient les mesures de compensations proposées par le rapport sur les incidences environnementales et retient la nécessité de l'aménagement d'un rond-point au droit de l'accès sud. Il encourage enfin le renforcement d'un accompagnement végétal dans la zone ouest du périmètre et la mise en place de mesures destinées à pérenniser l'activité des agriculteurs concernés.

Le 3 novembre 2020, IPALLE fait part de son avis favorable sous réserve que la zone révisée fasse l'objet d'une modification du PASH et qu'une note de calculs, précisant si le dimensionnement des réseaux et bassins d'orage en aval est compatible avec les nouvelles imperméabilisations envisagées, soit fournie au moment du projet.

Le 12 novembre 2020, le Pôle « Environnement » émet également un avis favorable à la poursuite de la procédure, estimant que le projet répond au développement économique de la région et à des besoins identifiés tout en s'appuyant sur les équipements et les infrastructures existants. A l'instar du Pôle « Aménagement du territoire », il valide les variantes et les mesures de compensations planologiques identifiées par le rapport sur les incidences environnementales. Il appuie enfin les mesures d'accompagnement suivantes :

- aménager une zone de transition dans la zone d'activité économique mixte projetée ainsi qu'un accompagnement végétal ;

- permettre à l'entrée sud d'être directement accessible depuis la N60d par la modification du carrefour existant par un rond-point ;
et invite à envisager des solutions les agriculteurs impactés afin de pérenniser au mieux leurs exploitations.

Le 13 novembre 2020, le SPW-Mobilité et Infrastructures indique qu'il n'a aucune remarque particulière à formuler.

Le 23 novembre 2020, le SPW-Economie Emploi Recherche fait part de son avis favorable, considérant les besoins économiques fondés et les délimitations cohérentes, le projet pouvant ainsi contribuer au renforcement d'un pôle existant, à la création d'espaces d'accueil pour des activités économiques et de nouveaux emplois ;

Sur base du rapport sur les incidences environnementales et des avis, le Gouvernement wallon estime alors qu'une autre solution est de nature à mieux répondre aux objectifs poursuivis que le projet de plan adopté le 16 mars 2017.

Par un arrêté du 3 juin 2021, il adopte un nouveau projet de plan, en application de l'article D.II.49, §3, du CoDT.

Ce nouveau projet de révision diffère de celui adopté le 16 mars 2017 en ce qu'il intègre l'inscription de zones d'activité économique industrielles en extension du parc d'activité économique de Leuze « Vieux-Pont », l'ajustement des zones d'équipements communautaires et de services publics à la situation des installations d'IPALLE (parc à conteneur et station d'épuration) et les compensations planologiques associées à ces modifications d'affectations.

Pour ce qui est de l'extension du parc d'activité économique de « Leuze Europe », le nouveau projet de plan de secteur réduit le périmètre de révision en limite nord-ouest, face au quartier du « Pas du Mont d'Or », conformément à la recommandation du RIE.

Dans cette nouvelle configuration, les compensations planologiques se traduisent par l'inscription de nouvelles zones destinées à l'urbanisation en lieu et place de zones non destinées à l'urbanisation pour une superficie totale de 38,4 ha, en conformité avec l'article D.II.45, §3, du CoDT.

Le projet de plan adopté le 3 juin 2021 porte dès lors sur l'inscription :

- d'une zone d'activité économique mixte d'une superficie de 29,4 ha sur des biens immobiliers actuellement inscrits en zone agricole et situés au sud et à l'ouest de Parc de Leuze-Europe ; celle-ci sera assortie de la prescription supplémentaire repérée sur le plan par le sigle « *S.91 », interdisant les commerces de détail et les services à la population, sauf s'ils sont l'auxiliaire des activités admises dans la zone;
- d'une zone d'activité économique industrielle d'une superficie de 19,3 ha sur des biens immobiliers actuellement inscrits en zone d'activité économique mixte (17,2 ha) et en zone agricole (2,1 ha) et situés en bordure ouest du contournement de Leuze-en-Hainaut ;
- d'une zone d'activité économique industrielle d'une superficie de 2,6 ha, à l'ouest de la zone d'activité économique dite « Vieux-Pont », sur des biens immobiliers actuellement inscrits en zone d'espaces verts ;
- de deux zones d'activité économique industrielle à l'est de la zone d'activité économique dite « Vieux-Pont »,
 - o la première, d'une superficie de 2,2 ha, sur des biens immobiliers inscrits en zone agricole (2,1 ha) et en zone de services publics et d'équipements communautaires (0,1 ha) ;
 - o la seconde, d'une superficie de 3,1 ha, sur des biens immobiliers inscrits en zone agricole (1,7 ha), en zone de services publics et d'équipements communautaires (1,1 ha) et en zone d'habitat (0,3 ha) ;
- de deux zones de services publics et d'équipements communautaires
 - o la première, d'une superficie de 1,6 ha, sur des biens immobiliers occupés par la station d'épuration d'IPALLE et inscrits en zone d'activité économique industrielle ;
 - o la seconde, d'une superficie de 0,5 ha, sur le solde des biens immobiliers occupés par le parc à conteneurs et inscrits en zone agricole.

Au titre de compensations planologique, sur l'inscription :

- d'une zone agricole, d'une superficie de 3,3 ha, sur des biens immobiliers inscrits en zone d'habitat à caractère rural au lieu-dit « Pont Festu » ;

- d'une zone agricole, étendue à 4,4 ha, sur des biens immobiliers inscrits en zone d'aménagement communal concerté au lieu-dit « Hameau de la Dîme » ; le solde de la zone d'aménagement communal concerté situé à front de voirie et couvrant une superficie de 1,2 ha étant quant à lui inscrit en zone d'habitat à caractère rural ;
- d'une zone agricole, d'une superficie de 14,6 ha, sur des biens immobiliers inscrits en zone d'aménagement communal concerté au lieu-dit « Bon Air » ;
- d'une zone d'espaces verts d'une superficie de 1 ha et d'une zone agricole d'une superficie de 2,8 ha sur des biens immobiliers inscrits en zone de services publics et d'équipements communautaires au lieu-dit « Hameau du Sart » ;
- d'une zone d'espaces verts d'une superficie de 12,3 ha, sur des biens immobiliers inscrits en zone d'aménagement communal concerté et en zone d'habitat à caractère rural au lieu-dit « Malametz ».

Enfin, le Gouvernement confirme la désinscription du projet de tracé de contournement routier et du périmètre de réservation qui lui est associé ainsi que l'inscription du tracé existant entre son croisement avec la N7, au nord et la borne K 56,6 de la N60, au sud.

Le projet de révision du plan de secteur adopté par arrêté du Gouvernement wallon le 3 juin 2021, est soumis à enquête publique du 20 septembre au 3 novembre 2021 dans la commune de Leuze-en-Hainaut. L'enquête publique donne lieu à un seul courrier de réclamation dont l'objet ne relève pas de la révision du plan de secteur.

Le conseil communal ne se prononce pas sur le projet de plan dans les 45 jours de la clôture de l'enquête publique, comme le prescrit l'article D.II.49, §5, du CoDT. Son avis est dès lors réputé favorable.

Les avis du pôle « Aménagement du territoire » et du pôle « Environnement » sont sollicités, le 6 janvier 2022, en application de l'article D.II.49, §7, du CoDT.

Le pôle « Aménagement du territoire » émet un avis favorable, le 28 janvier 2022, soit dans le délai requis, sans qu'aucune modification ne doive être apportée au projet de révision du plan de secteur.

Le pôle « Environnement » ne remet pas d'avis.

L'adoption définitive de la révision du plan de secteur par le présent arrêté porte, en conséquence, sur les mêmes périmètres et les mêmes affectations que ceux retenus par le projet de révision du 3 juin 2021.

III. Considérations environnementales.

Le rapport sur les incidences environnementales a étudié de manière détaillée le projet de plan, les remarques formulées par la population lors de la réunion d'information préalable et les avis émis sur la demande de révision.

La qualité du rapport sur les incidences environnementales n'a été remise en cause ni par le Pôle « Aménagement du territoire » ni par le Pôle « Environnement » ni par la CCATM de Leuze-en-Hainaut. Les recommandations mises en évidence par le rapport ont été prises en compte et intégrées à la décision, dans la mesure où elles relevaient du contenu du plan de secteur, tel que précisé par l'article D.II.21 du CoDT.

Les impacts les plus significatifs de la présente révision concernent principalement :

- La perte de terres agricoles ;
- L'intégration paysagère ;
- L'augmentation substantielle du charroi engendré par la ZAE de « Leuze Europe ».

Selon le RIE, les impacts environnementaux de l'inscription de nouvelles zones d'équipements communautaires et de services sur les installations d'IPALLE (parc à conteneur et station d'épuration) sont négligeables, vu que les terrains sont d'ores et déjà occupés.

1. Population

a. Aspects pertinents de la situation socio-économique

L'auteur du rapport sur les incidences environnementales a conclu que l'analyse de la dynamique économique de la Wallonie picarde et de la structure territoriale de ses pôles d'activité économique montrait l'intérêt de développer le pôle de « Leuze-Europe ». Bien que le parc d'activité dispose encore d'une réserve foncière d'approximativement 26 ha, l'inscription de quelque 32 ha de zones d'activité économique supplémentaires lui paraît nécessaire pour répondre aux besoins des entreprises à l'horizon 2035. Un déficit actuel en zone d'activité économique industrielle dans la sous-région a été pointé par le rapport, qu'il estime partiellement comblé par la révision du plan. Sur base des chiffres d'emplois observés dans le parc d'activité actuel, l'extension projetée représenterait, selon le RIE, un potentiel de création de quelques 500 emplois.

Le RIE conclut par ailleurs qu'une extension de la zone d'activité économique de Leuze « Vieux-Pont » est justifiée, son caractère totalement saturé n'offrant plus de possibilité de développement ou de réorganisation à l'entreprise LUTOSA qui y est implantée. A cette fin, il a recommandé l'inscription complémentaire :

- D'une zone d'activité économique industrielle d'une superficie de 2,6 ha, à l'ouest de la ZAEI dite « Vieux-Pont », jusqu'à la ligne de chemin de fer, sur des biens immobiliers actuellement inscrits en zone d'espaces verts. Cette extension doit permettre l'aménagement d'un parking pour le personnel et d'une aire d'attente pour les camions ;
- de deux zones d'activité économique industrielle, à l'est de la zone d'activité économique dite « Vieux-Pont », pour le déplacement des halls de stockage et l'organisation du charroi entrant :
 - o la première, d'une superficie de 2,2 ha sur des biens immobiliers inscrits en zone agricole (2,1 ha) et en zone de services publics et d'équipements communautaires (0,1 ha)
 - o la seconde, d'une superficie de 3,1 ha sur des biens immobiliers inscrits en zone agricole (1,7 ha), en zone de services publics et d'équipements communautaires (1,1 ha) et en zone d'habitat (0,3 ha) ;
- de deux zones de services publics et d'équipements communautaires :
 - o l'une, d'une superficie de 1,6 ha, sur des biens immobiliers occupés par la station d'épuration d'IPALLE et inscrits en zone d'activité économique industrielle ;
 - o l'autre, d'une superficie de 0,5 ha, sur le solde des biens immobiliers occupés par le parc à conteneurs inscrits en zone agricole.

Par ailleurs, afin de s'assurer que les mesures de compensation envisagées sur des zones d'aménagement communal concerté (ZACC) par le projet de révision du 16 mars 2017 ne compromettraient pas le développement de la commune en matière d'habitat, le RIE a réalisé un diagnostic complet de l'évolution démographique et des réserves pour y répondre. Il en est ressorti que la commune disposait encore de 11 ha de réserves foncières en zones d'habitat et d'habitat à caractère rural permettant l'accueil de 1200 à 2400 logements alors que le besoin est de l'ordre de 550 à 650 nouveaux logements à l'horizon 2040. Les ZACC pour lesquelles une affectation à l'habitat a déjà été définie représentent une réserve foncière supplémentaire de 1200 logements. L'auteur du RIE considère dès lors que les mesures de compensation envisagées par le projet de révision ne sont pas de nature à compromettre le développement démographique de la commune.

Tant le projet de révision du plan de secteur du 3 juin 2021 que la présente adoption définitive du plan de secteur intègrent toutes les recommandations du RIE relatives au choix des nouvelles zones destinées à l'urbanisation et des compensations qui leur sont associées, celles-ci n'ayant fait l'objet d'aucune objection lors de l'enquête publique et dans les avis des instances qui l'ont suivie.

b. Qualité de vie et santé humaine.

En termes d'émissions de CO₂, la ZAE de « Leuze-Europe » n'offre aucune alternative modale au transport routier pour le transport des marchandises. L'augmentation du charroi liée à l'extension de la zone sera donc exclusivement routière et génératrice de CO₂. Le PAE est également situé à

l'écart du centre-ville et manque de liaisons avec le noyau urbain. La majorité des travailleurs se rendent au travail en voiture.

La révision du plan de secteur augmentera aussi le niveau sonore ambiant au droit du site, d'autant que l'ambiance actuelle à cet endroit est plutôt calme. Les sources sonores émaneront des futures activités et du charroi supplémentaire. Il s'agit néanmoins d'activités normalement rencontrées dans ce type de parc d'activité et ne générant pas des niveaux sonores inhabituels. L'impact acoustique sera le plus perceptible pour les habitants du chemin du Berger et du « Pas du Mont d'Or ».

Les permis relatifs aux activités autorisées dans les zones d'activité économique sont soumis à des normes en matière de bruit et d'émissions.

2. Paysage

L'auteur du RIE aboutit au constat que l'extension du parc d'activité économique de « Leuze Europe », telle que prévue par le projet de révision adopté le 16 mars 2017, se développera sur les hauteurs et occupera un point culminant sur le Chemin du Berger. La nouvelle ZAE aura dès lors un impact visuel très marqué, principalement perceptible depuis le sud et l'ouest du site. Cet impact sera renforcé par le fait que le projet s'inscrit dans un paysage agricole largement ouvert. L'impact se réduit du côté ouest, compte tenu de la proximité des zones habitées, avec l'apparition d'éléments ligneux et de petits bâtiments. Depuis l'est, le PAE sera également perceptible, mais dans une moindre mesure, la N60d constituant une barrière visuelle vis-à-vis de la plage agricole. A la suite de ce constat, l'auteur de l'étude a suggéré deux variantes de délimitation du périmètre de la ZAE de « Leuze-Europe » :

- Une légère réduction (environ 80 ares) de la zone d'activité économique mixte en limite nord-ouest, face au quartier du « Pas du Mont d'Or », afin de créer une limite continue de la ZAE s'intégrant mieux dans le paysage. Cette variante permet de limiter l'impact du projet de révision en ne réduisant que de façon marginale la superficie utile et en restant compatible avec une organisation rationnelle du parcellaire au sein du parc d'activité ;
- Une réduction de la ZAEM en limite ouest, au nord du chemin du Berger, de manière à éviter d'urbaniser les terrains qui occupent la position la plus impactante. La réduction de superficie serait de l'ordre de moins d'1,5 ha.

Après examen approfondi, le chargé d'étude a toutefois estimé que cette seconde proposition, qui visait principalement à réduire l'impact visuel d'éventuels bâtiments implantés sur la ligne de crête, n'offrait pas réellement d'avantage significatif dès lors qu'un bâtiment est d'ores et déjà présent. Il a, en conséquence, jugé que cette variante devait être écartée.

L'extension de la ZAEI de Leuze « Vieux-Pont » vers l'ouest sera masquée en partie par le cordon boisé qui la borde du côté du boulevard. Son urbanisation sera principalement perçue depuis les habitations situées en zone agricole, au nord de la voie ferrée.

Compte tenu de ses qualités paysagères, la ZACC de « Malametz » a été considérée par l'auteur du RIE comme particulièrement propice à l'inscription d'une zone d'espaces verts en tant que compensation planologique à l'inscription des nouvelles zones destinées à l'urbanisation. Elle représente une superficie de quelque 12,3 ha soustraite à l'urbanisation et permettant de préserver le paysage.

Les autres recommandations du RIE touchant au paysage portent sur des plantations, afin d'atténuer l'effet de rupture et relèvent de la mise en œuvre des permis ultérieurs.

Lors de la consultation réalisée en application de l'article D.II.49, §2 du, CoDT, les Pôles « Aménagement du territoire » et « Environnement » se sont clairement prononcés en faveur de la proposition de réduction du périmètre de la ZAEM en limite nord-ouest. Les avis valablement émis par les autres instances consultées ne se sont pas exprimés sur ce point.

Compte tenu de son peu d'effet positif sur le paysage, le nouveau projet de révision du 3 juin 2021 n'a pas retenu la variante de délimitation réduisant la ZAEM à l'ouest, telle qu'initialement proposée par l'auteur du RIE. Il a cependant tenu compte de la variante réduisant le périmètre de la zone au nord-ouest et confirmé l'inscription en zone d'espaces verts de la ZACC de « Malametz ».

Le projet de révision du 3 juin 2021 n'a fait l'objet d'aucune réclamation sur ces points ni lors de l'enquête publique auquel il a donné lieu ni dans le cadre des avis émis à l'issue de celle-ci. En conséquence, ses affectations sont maintenues selon leurs délimitations dans le cadre de la présente adoption définitive de la révision du plan de secteur.

3. Cadre bâti - Périmètres patrimoniaux

L'extension de la ZAEM de « Leuze Europe », prévue par le projet de révision du 16 mars 2017, rapproche d'une cinquantaine de mètres les zones d'activité économique du noyau urbain, en particulier des habitations du quartier du « Pas du Mont d'Or », du chemin du Berger et de l'avenue de Wallonie. Le projet est générateur d'une confrontation plus directe entre les zones résidentielles et les futures zones d'activité économique, notamment sur le plan visuel.

La réduction du périmètre de la ZAEM du parc de Leuze-Europe, au nord-ouest, évoquée au point précédent relatif au paysage, permet également de distancer la ZAE du noyau bâti.

Les autres recommandations du RIE concernant le cadre bâti ont trait à des dispositifs d'isolement végétal et des impositions urbanistiques qui relèvent de la mise en œuvre des permis ultérieurs et non de la révision du plan de secteur. Tout impact résiduel ne pourra cependant être évité.

L'extension vers l'est de la ZAEI de Leuze « Vieux-Pont » concerne deux habitations existantes, implantées en zone agricole et dont la démolition serait nécessaire. Le maintien des habitations est toutefois possible, mais limiterait le potentiel de développement de l'entreprise LUTOSA à 1,5 ha. Aucun bien classé ou repris à l'inventaire du patrimoine n'est répertorié sur les terrains concernés ou à proximité immédiate. Cette partie du territoire présente cependant un grand intérêt archéologique, des vestiges protohistoriques et romains ayant été découverts en abondance. La législation prévoit certaines mesures préalablement à la mise en œuvre des permis. La réalisation d'une évaluation archéologique systématique des terrains - préalablement à tout travail de terrassement - s'avérera indispensable.

La ZAE est également implantée sur le site de la bataille de Leuze ou « Bataille du Mont d'Or » de 1691.

4. Activités agricoles et forestières

L'emprise de la révision couvre une superficie de quelque 35,3 ha actuellement affectée en zone agricole et utilisée par l'agriculture. L'essentiel du périmètre d'extension de la ZAE de « Leuze-Europe » concerne des terres de grande valeur agronomique occupées par des cultures. Seuls, les terrains à l'extrême ouest du site sont à usage de prairies.

La modification du plan de secteur pour l'extension du PAE de « Leuze-Europe » aura pour effet de soustraire à l'agriculture une superficie équivalente à 2/3 de la superficie nécessaire à une exploitation agricole et représente la perte d'un emploi équivalent temps-plein.

Quatre exploitations agricoles sont concernées par ce projet. L'extension du parc aura un impact important sur chacune d'entre elles, principalement celles situées au chemin du Berger qui perdent chacune entre 8 et 9 ha de terrains idéalement situés à proximité de leur siège d'exploitation.

La proposition faite par le RIE de réduire légèrement la ZAEM au nord-ouest, validée par le présent arrêté, aura dès lors un impact positif sur l'activité agricole car il s'agit de prairies situées à proximité des installations affectées au bétail. Le RIE recommande par ailleurs d'entamer la mise en œuvre de la ZAE par les terrains situés à l'est, de manière à urbaniser en priorité les terrains à proximité de la N60d, facilement accessibles depuis le réseau routier primaire, ce qui permettrait de conserver plus longtemps l'usage agricole des terrains situés dans la partie ouest, les plus proches des exploitations agricoles qui les gèrent.

Bien que les terrains soient actuellement inscrits en zone d'espaces verts et non en zone agricole, l'extension, vers l'ouest, de la zone de Leuze « Vieux-Pont » représente une perte de 2 ha de terre agricole de grande valeur agronomique à usage de prairies. La partie de l'extension prévue à l'est aura quant à elle un faible impact sur l'activité agricole (1,5 ha), les terrains occupés par l'agriculture étant morcelés et isolés au sein des zones urbanisées.

Compte tenu de l'impact de la révision de plan sur l'agriculture, le rapport sur les incidences environnementales a proposé de privilégier, au titre de compensations planologiques à l'inscription des nouvelles zones d'urbanisation, des sites permettant plus particulièrement de préserver des espaces agricoles de grande valeur. Certains d'entre eux figuraient déjà dans le projet de révision adopté le 16 mars 2017 :

- La ZACC du « Hameau de la Dîme » à Pipaix. Il s'agit de terrains de 4,4 ha présentant une excellente aptitude agronomique actuellement occupés par l'agriculture. Leur urbanisation aurait un impact visuel important vu leur position élevée dans le relief de la vallée ;
- La zone d'équipements communautaires et de services publics du « Hameau du Sart » au sud de Leuze (2,8 ha), qui est excentrée et peu propice à l'urbanisation. Sa mise en œuvre accroîtrait l'étalement urbain ;
- La zone d'habitat à caractère rural du « Pont Festu », au nord-ouest de Pipaix. Cette zone de 3,3 ha est isolée de tout noyau bâti, entraînerait un développement linéaire de l'urbanisation et un mitage de l'espace rural. Il s'agit de terrains de bonne aptitude actuellement exploités pour l'agriculture. L'habitation déjà construite pourra bénéficier d'une dérogation au plan de secteur en cas de travaux éventuels ;

Dans l'optique d'accroître le potentiel agricole auquel une protection pourrait être accordée, le RIE a également suggéré de compléter ces compensations planologiques par la partie sud de la ZACC de « Bon Air », située à l'ouest du noyau urbain de Leuze et présentant une superficie d'un peu moins de 15 ha. Ces terrains, utilisés par l'agriculture, s'inscrivent dans le prolongement de la zone agricole existante et s'appuient sur la ligne RAVeL qui constitue une limite à l'agglomération urbaine. Les options de la ville prévoient de concentrer l'habitat dans la partie nord de la ZACC et de développer un pôle d'excellence dans la partie sud.

L'ensemble de ces propositions a été retenu lors de l'adoption du projet de révision du 3 juin 2021. Une seule réclamation a été introduite par un agriculteur concerné, lors de l'enquête publique organisée sur le projet de révision du plan de secteur. Elle émane d'un exploitant agricole qui souhaite que son exploitation soit expropriée en totalité, en ce compris son habitation. La réponse à y apporter ne relève pas de la procédure de révision du plan de secteur mais de la procédure d'expropriation éventuellement subséquente.

Le présent arrêté confirme les options retenues par le projet de révision.

Le bilan quantitatif de la révision se solde, en finale, par une perte de zone agricole de 10,2 ha.

D'un point de vue qualitatif, la majorité des sites de compensation retenus présentent une aptitude agronomique moindre que celle des terrains visés par l'extension de la ZAE. L'activité agricole reste toutefois également possible dans les zones d'espaces verts inscrites à titre de compensation planologique dans le cadre de la présente révision et qui représentent une superficie de 13,3 ha. Le maintien de l'activité agricole dans le périmètre de « Leuze-Europe » visé par la révision du plan de secteur devrait par ailleurs être assuré tant que l'extension du parc d'activité ne sera pas mise en œuvre.

Lorsque la reprise de terres sera envisagée, il conviendra de prévenir l'exploitant au moins une saison à l'avance, afin qu'il prenne ses dispositions en matière de cultures. Il s'indiquera également d'activer le périmètre de remembrement agricole, adopté mais non encore mis en œuvre, afin de permettre une réorganisation des exploitations agricoles touchées par l'extension de la ZAE.

La présente révision du plan de secteur n'aura pas d'impact sur l'activité forestière.

5. Mobilité- réseaux

Le parc d'activité actuel est desservi par trois lignes TEC qui le traversent ou passent à proximité. La gare de Leuze-en-Hainaut est accessible par le bus. L'essentiel des déplacements individuels qu'il occasionne se font par la voiture individuelle.

Le commerce de détail, générateur de trafic, a été exclu de la nouvelle zone d'activité économique mixte de « Leuze-Europe » dès l'adoption du projet de révision du plan de secteur du 16 mars 2017. Néanmoins, selon le RIE présenté en mai 2020, le charroi de véhicules légers, comptabilisé à 3240 véhicules/jour à cette date, et estimé à 5040 v/j (+ 1800 v/j) par l'urbanisation du parc actuel, indépendamment de la révision du plan de secteur, augmenterait encore de 1200 v/j avec celle-ci.

La charge de trafic moyenne aux heures de pointe passerait ainsi de 675 v/h actuellement à 1300 v/h avec la révision du plan de secteur.

Cette situation rendra indispensable l'utilisation de l'accès sud du PAE pour absorber le trafic aux heures de pointe, en drainant notamment les flux de circulation venant du sud. Cet accès devrait être directement accessible depuis la N60d dans les deux sens, ce qui implique de modifier le carrefour existant en créant un rond-point supplémentaire sur la N60d.

La ZAE de « Leuze Europe » n'offre par ailleurs aucune alternative modale au transport routier pour le transport de marchandises.

Le charroi lourd généré par le parc d'activité passerait, quant à lui, de 270 v/j, réparti sur l'ensemble de la journée, soit 33 v/h, à 52v/h en situation projetée sans révision du plan de secteur et à 67 v/h avec la révision du plan de secteur. Ce trafic est compatible avec la fluidité de la circulation sur les infrastructures routières existantes. Les accès au PAE permettent d'éviter les zones habitées et limitent ainsi les nuisances liées au charroi de poids lourds. La création du second rond-point en accès sud du parc garantirait une meilleure insertion des camions dans le trafic.

Le périmètre de révision du plan de secteur englobe plusieurs chemins repris à l'Atlas qui assurent une liaison avec le noyau bâti et permettent l'accès aux parcelles agricoles. Ces chemins pourraient être supprimés.

Le RIE recommande de conserver le statut des chemins de Beloeil et du Berger, le premier permettant de rejoindre le centre-ville et le second, le village de Chapelle-à-Oie. Il constitue en outre un by-pass possible permettant de rejoindre la N60d au rond-point avec l'avenue de la Wallonie.

Le RIE envisage également des aménagements spécifiquement dédiés aux modes doux sur les nouvelles voiries et une sécurisation des connexions entre le noyau urbain et le PAE.

L'ensemble de ces recommandations a été apprécié par les pôles lors de leur consultation sur le projet de révision et le RIE. Comme déjà mentionné, le SPW MI, bien que consulté, ne s'est pas exprimé.

Ces propositions ne relèvent cependant pas du contenu du plan de secteur, tel que détaillé à l'article D.II.21 du CoDT et ne procèdent dès lors pas de la présente révision de ce plan. Elles pourront néanmoins être prises en considération lors de la mise en œuvre des terrains concernés par le présent arrêté.

Quant à la ZAEI de Leuze « Vieux-Pont », son extension, vers l'ouest, de ne devrait pas engendrer de trafic supplémentaire significatif, mais, au contraire, permettre une meilleure gestion du charroi poids lourds en attente, qui occupe régulièrement l'espace public à l'heure actuelle. Une partie de la zone sera en outre occupée par les infrastructures du nouveau pont routier qu'envisage de construire INFRABEL en remplacement du passage à niveau existant.

L'extension, vers l'est, de cette zone n'engendrera pas non plus de trafic supplémentaire notable, mais permettra une meilleure gestion du charroi poids lourds au départ du rond-point de la N7.

6. Eaux souterraines et de surface

La nappe des calcaires carbonifères du bord nord du bassin de Namur, dans laquelle puisent de nombreux captages, notamment de distribution d'eau, est présente à une profondeur de 10 à 40 mètres dans le sous-sol des terrains visés par l'extension du parc d'activité économique de « Leuze Europe », mais elle est protégée par la couverture imperméable de la couche des argiles du Membre d'Orchies.

Aucun captage n'est répertorié sur l'emprise du projet. Celle-ci n'est pas non plus concernée par un périmètre de protection éloignée forfaitaire. Deux captages privés destinés à l'activité agricole sont renseignés dans le chemin du Berger.

L'emprise du projet occupant une ligne de crête, aucun cours d'eau ne traverse le site. Les eaux de ruissellement de l'extension du PAE s'écouleront globalement en direction du cours d'eau non classé mis sous pertuis qui traverse le parc actuel pour rejoindre *la Dendre* à hauteur de la station d'épuration. Cet axe de ruissellement concentré préférentiel est en grande partie repris par l'égouttage du parc d'activité.

Les simulations effectuées par le bureau d'étude chargé du RIE montrent cependant que les débits de ruissellement après urbanisation de la ZAE seront nettement supérieurs au débit de rejet admissible dans le réseau d'égouttage aval. Le projet porté par la révision du plan de secteur nécessite une rétention des eaux de ruissellement avant rejet. Cette rétention a été estimée à un volume total de 8000 m³ pour l'extension de la ZAE, ce qui permet de conserver un débit à l'exutoire de 0,15 m³/s pour une pluie d'occurrence de 25 ans.

Le raccordement de l'extension de la ZAE à la station d'épuration nécessitera toutefois une dérogation au régime d'assainissement en vigueur ou une modification du PASH. Un accord du gestionnaire de la station en fonction de chaque projet industriel sera également nécessaire, dès lors que celle-ci a normalement pour objet le traitement des eaux domestiques et non des eaux industrielles.

Une partie de l'extension de la ZAEI de Leuze « Vieux-Pont » prévue à l'est, est soumise à un risque d'aléa d'inondation. La partie concernée est cependant déjà partiellement urbanisée et le site est séparé de la Dendre par la déchetterie gérée par IPALLE.

Les recommandations faites par le RIE en matière de gestion des eaux usées et des eaux de ruissellement relèvent des permis qui interviendront après l'adoption de la révision du plan de secteur et non directement de celle-ci.

En ce qui concerne les zones retenues pour les compensations, la ZSPEC du « Hameau du Sart » est un site grevé de contraintes techniques liées à la présence d'aléas d'inondation et aux mesures de protection associées au captage d'eau de Vivaqua situé à côté. Le choix de ce site comme compensation planologique évite d'aggraver ces contraintes en rendant ces terrains non urbanisables.

7. Diversité biologique – Faune et flore

Selon le RIE, la révision du plan de secteur aura peu d'incidences sur le milieu naturel compte tenu de l'absence de biotope d'intérêt particulier sur les sites ou à proximité de ceux-ci.

Dans ce contexte, les nouveaux dispositifs d'isolement à créer en limite de l'extension de la ZAEM de « Leuze Europe » peuvent apporter une plus-value en matière de biodiversité, à condition d'être conçus dans cette perspective.

En dehors de son caractère bocager qui lui confère certaines qualités paysagères, le chargé d'étude a mis en évidence l'intérêt écologique présenté par le fond du vallon qui jouxte la ZACC de « Malametz ». L'urbanisation de cette ZACC augmenterait la pression sur les milieux sensibles que constituent les berges du cours d'eau, par la modification du régime hydrique, la suppression des zones-refuges que constituent les prairies actuelles et par l'activité générée par les zones habitées. L'inscription de la ZACC en zone d'espaces verts, au titre de compensation planologique à l'inscription des nouvelles zones destinées à l'urbanisation, comme le prévoit le présent arrêté, permettra de créer un ensemble de plus de 20 ha d'un seul tenant le long du Rieu d'Herseaux et contribuera durablement à la préservation de cet écosystème.

Enfin, l'inscription en zone d'espaces verts d'une petite partie de la zone de services publics et d'équipements communautaires du « Hameau du Sart », également au titre de compensation planologique, permet d'assurer la continuité de la zone d'espaces verts qui borde le RAVeL. Elle couvre un boisement.

8. Sol et sous-sol

Les sols au droit de l'extension du PAE de « Leuze Europe » présentent une structure limoneuse à drainage naturel modéré pour la plus grande partie du site.

Les formations géologiques comprennent une couche d'argiles compactes de 20 à 30 mètres qui surmonte le socle de roches calcaires du Tournaisien. L'argile est recouverte de limons argileux variant de 2 à 4 mètres.

Le site est repris à l'Atlas du karst wallon du fait de la présence d'un sous-sol calcaire, à l'instar de toute la région entre Tournai et Fleurus. Aucun écoulement souterrain, faille ou galerie n'a

cependant été identifié sur ou à proximité du site. Des essais de sol devront néanmoins être réalisés lors des travaux d'aménagement de la zone.

Seule, la parcelle cadastrée Section B n°15D figurant dans l'extension envisagée du PAE de « Leuze Europe » est reprise à la Banque de données de l'état des sols pour laquelle des démarches sont à prévoir. Une étude de sol permettant de vérifier l'absence de pollution ou de déterminer les mesures de dépollution à prendre sera nécessaire préalablement à toute demande de permis.

9. L'air et les facteurs climatiques

Compte tenu de l'utilisation massive de la route pour le transport des marchandises et des travailleurs, le RIE considère que le développement de la ZAE de « Leuze Europe » ne s'inscrit pas dans une perspective de réduction des émissions de carbone et de gaz à effet de serre.

Le développement du parc d'activité s'accompagnera cependant de l'implantation d'une unité de biométhanisation permettant de produire du biométhane au départ de divers produits de cultures. Ce projet permettra une réduction des émissions de CO₂ à hauteur de 22.260 tonnes par an.

10. Interactions entre les différents facteurs

Le rapport sur les incidences environnementales ne met pas l'accent sur des interactions particulières entre les incidences identifiées dans la présente déclaration environnementale.

IV. Autres solutions raisonnables envisagées

Le projet de plan adopté le 16 mars 2017 ainsi que l'arrêté ministériel qui accompagne la déclaration environnementale et adopte définitivement la révision du plan de secteur portent, à titre principal, sur une zone d'activité économique mixte et une zone d'activité économique industrielle destinées à permettre une extension et une reconfiguration du parc d'activité économique de « Leuze Europe ».

L'auteur du rapport sur les incidences environnementales a analysé les variantes suivantes :

- l'extension de la zone d'activité économique mixte telle que proposée par IDETA dans l'avant-projet figurant dans le dossier de base accompagnant sa demande de révision du plan de secteur ;
- l'extension de la zone d'activité économique vers le cimetière ;
- la réduction du périmètre de révision en limite nord-ouest face au quartier du « Pas du Mont d'Or » ;
- la réduction du périmètre de révision à l'ouest ;
- l'extension de la zone d'activité économique de Leuze « Vieux-Pont » vers l'ouest ;
- l'extension de la zone d'activité économique de Leuze « Vieux-Pont » vers l'est ;

En conclusion de son analyse, il a estimé que l'extension de la zone d'activité économique mixte selon la configuration proposée par IDETA dans le dossier de base, conduisait à un surdimensionnement des superficies destinées à l'activité économique et générerait à la fois un impact paysager important et une consommation importante de l'espace agricole ne se justifiant pas. Il en a conclu que cette alternative ne devait pas être retenue.

Il a également considéré qu'une extension de la zone d'activité économique vers le cimetière, n'offrait pas d'avantage significatif par rapport au projet de révision et ne devait pas non plus être retenue.

La réduction du périmètre de révision en limite nord-ouest contribuera, au contraire, selon lui, à une meilleure structuration du territoire et permettra de donner une limite plus cohérente à la zone, qui participera dès lors aux lignes de force du paysage. Cette variante permettra de diminuer l'impact du projet de révision en ne réduisant que de façon marginale la superficie utile et en restant compatible avec une organisation rationnelle du parcellaire au sein du parc d'activité. Le chargé d'étude a dès lors recommandé de l'intégrer à l'adoption définitive de la révision du plan de secteur.

A l'inverse, la réduction du périmètre de révision à l'ouest n'offrirait pas d'avantage significatif, vu la présence d'un bâtiment déjà construit. Cette variante n'a dès lors pas été recommandée.

L'extension de la zone d'activité économique de Leuze « Vieux-Pont » vers l'ouest est considérée par l'auteur comme indispensable au développement et à la réorganisation du site de l'entreprise LUTOSA et comme constituant, de ce fait, une amélioration du projet. Il estime que cette extension présente l'avantage de s'inscrire dans la continuité du site de LUTOSA et ne génère pas d'impacts environnementaux incompatibles avec le voisinage. Il conclut que cette variante constitue une amélioration du projet et devrait dès lors être retenue.

L'extension de cette zone d'activité économique industrielle vers l'est lui paraît également justifiée au regard de la meilleure connexion qu'elle permet au rond-point de la N7 et de la possibilité offerte d'une réorganisation du charroi de l'entreprise. Bien qu'une attention particulière doive être portée lors de sa mise en œuvre, notamment du fait de sa localisation en entrée de ville, cette variante constitue pour le chargé d'étude une amélioration du projet de révision et devant également être retenue.

Complémentairement, le RIE recommande d'accompagner l'inscription de cette zone d'activité économique à l'est de la zone d'activité économique industrielle de Leuze « Vieux-Pont » d'un ajustement du zonage du plan de secteur autour des infrastructures IPALLE existantes (station d'épuration et parc à conteneurs).

Les compensations planologiques retenues par le projet de révision du plan de secteur ont également donné lieu à l'examen d'une variante par l'auteur du RIE, après notamment qu'il ait écarté la reconversion en zone d'espaces verts d'une partie de la ZACC « Spaak » (5,4 ha), considérée comme réserve stratégique pour le développement de l'urbanisation de la ville.

L'examen a porté sur la ZACC de « Bon Air » située à l'ouest du noyau urbain de Leuze, à la jonction d'un vaste espace agricole. Cette ZACC a fait l'objet d'un Rapport urbanistique et environnemental (RUE) approuvé le 28 avril 2017 qui prévoit une mise en œuvre conforme à la zone d'habitat dans la partie nord et conforme à la zone agricole dans la partie sud, dans laquelle il est prévu de développer un pôle d'excellence agricole. Le RIE recommande de consacrer la situation de cette partie sud, représentant un peu moins de 15 ha sur les 38 ha de la ZACC, par une inscription en zone agricole au plan de secteur, jusqu'à 100 mètres au sud du chemin du Bergeant, au titre de compensation planologique à l'inscription de nouvelles zones d'activité économique. En résumé, trois modifications de délimitation du projet de révision ont été considérées par le bureau d'étude Arcea comme de nature à réduire de manière significative les effets négatifs du projet ou à améliorer sensiblement la réponse que le projet apporte aux besoins en matière de développement de zones d'activité économique :

- la réduction du périmètre de révision en limite nord-ouest du projet face au quartier du Pas du Mont d'Or ;
- l'inscription complémentaire d'une zone d'activité économique à l'ouest de la zone d'activité économique industrielle de Leuze « Vieux-Pont » ;
- l'inscription complémentaire d'une zone d'activité économique à l'est de la zone d'activité économique industrielle de Leuze « Vieux-Pont » .

Parallèlement, une variante de localisation a été recommandée au titre de compensation planologique :

- la partie sud de la ZACC de « Bon Air » jusqu'à 100 mètres au sud du chemin du Bergeant.
- Toutes les variantes proposées par le RIE a été prises en considération par le Gouvernement wallon qui les a intégrées tant au nouveau projet de révision du 3 juin 2021 soumis à enquête publique qu'à la révision définitive du plan de secteur adoptée par le présent arrêté.

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 13 juillet 2023 adoptant définitivement la révision du plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz (planches 37/8 et 38/5) portant sur l'inscription de zones d'activité économique mixte et industrielles et des compensations y associées, sur le territoire de la commune de Leuze-en-Hainaut, en vue de l'extension des parcs d'activité économique de « Leuze Europe » et de Leuze « Vieux-Pont ».

Namur, le 13 juillet 2023.

Pour le Gouvernement :

Le Ministre-Président,
E. DI RUPO

Le Ministre de l'Économie, du Commerce extérieur, de la Recherche et de l'Innovation,
du Numérique, de l'Aménagement du territoire, de l'Agriculture, de l'IFAPME
et des Centres de compétences,
W. BORSUS

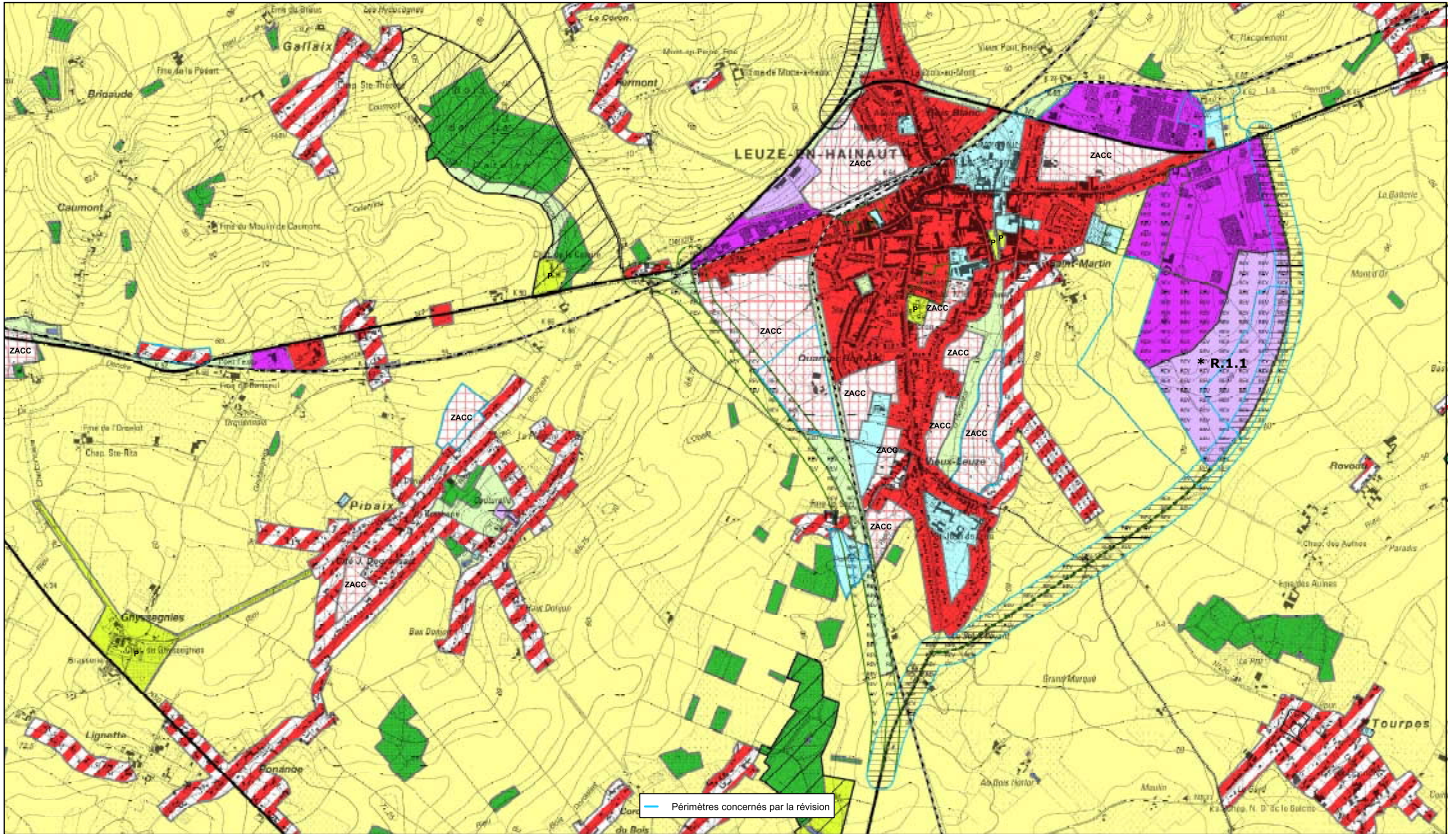
SERVICE PUBLIC DE WALLONIE
TERRITOIRE LOGEMENT PATRIMOINE ENERGIE
DEPARTEMENT DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
Direction du développement territorial
Le Wallonie
territoire
SPW

**REVISION DU PLAN DE SECTEUR
DE TOURNAI - LEUZE - PERUWELZ**
Inscription de zones d'activité économique mixte et industrielle et des compensations associées,
sur le territoire de la commune de LEUZE-EN-HAINAUT, en vue de l'extension des parcs
d'activité économique de "Leuze Europe" et de Leuze "Vieux-Pont"

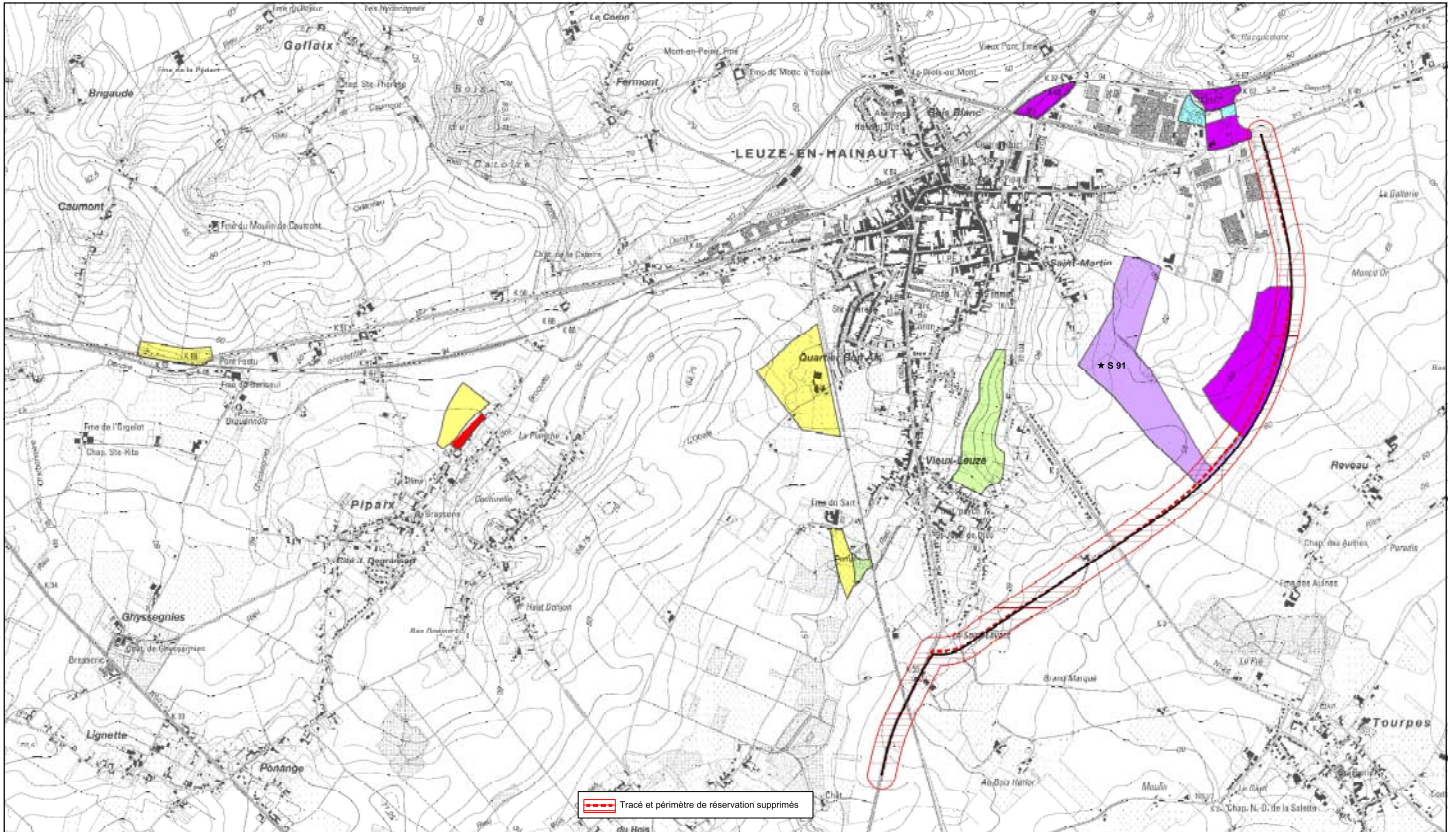
Vu pour être annexé à notre arrêté du
Le Ministre de l'Aménagement du territoire Le Ministre Président

Willy BORSUS Elio DI RUPO

PLAN DE SECTEUR AVANT REVISION 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 - 2023/46145]

13 JULI 2023. — Besluit van de Waalse Regering tot definitieve aanneming van de herziening van het gewestplan Doornik-Leuze-Péruwelz (bladen 37/8 en 38/5) met het oog op de opnemings van een gemengde bedrijfsruimte en een industriële bedrijfsruimte en van de daaraan gekoppelde compensaties op het grondgebied van de gemeente Leuze-en-Hainaut, met het oog op de uitbreiding van de bedrijfsparken "Leuze Europe" en "Leuze Vieux-Pont"

De Waalse Regering,

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

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 de gewestelijke beleidsverklaring 2019-2024, goedgekeurd door het Waals Parlement op diens zitting van 13 september 2019;

Gelet op het Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling (WRO), artikel D.II.50;

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

Gelet op het koninklijk besluit van 24 juli 1981 tot opstelling van het gewestplan van Doornik-Leuze-Péruwelz en de latere herzieningen ervan;

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 16 maart 2017 tot herziening van het gewestplan Doornik-Leuze-Péruwelz (bladen 37/8 en 38/5) en tot aanneming van het voorontwerp van plan met het oog op de opnemings van een gemengde bedrijfsruimte en van een industriële bedrijfsruimte op het grondgebied van de gemeente Leuze-en-Hainaut, evenals van de ontwerp-inhoud van het milieueffectenonderzoek;

Gelet op het ministerieel besluit van 8 november 2017 tot aanneming van de ontwerp-inhoud van het milieueffectenrapport betreffende de ontwerpherziening van het gewestplan Doornik-Leuze-Péruwelz (bladen 37/8 en 38/5) met het oog op de opnemings van een gemengde bedrijfsruimte en een industriële bedrijfsruimte op het grondgebied van de gemeente Leuze-en-Hainaut;

Gelet op het ministerieel besluit van 15 december 2017 tot uitvoering van een milieueffectenrapport betreffende de ontwerp-herziening van het gewestplan Doornik-Leuze-Péruwelz (bladen 37/8 en 38/5), aangenomen op 16 maart 2017, met het oog op de opnemings van een gemengde bedrijfsruimte en een industriële bedrijfsruimte op het grondgebied van de gemeente Leuze-en-Hainaut en tot aanneming van de inhoud ervan;

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 3 juni 2021 tot aanneming, overeenkomstig artikel D.II.49, § 3, van het Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling, van de ontwerp-herziening van het gewestplan Doornik-Leuze-Péruwelz (bladen 37/8 en 38/5), met het oog op de uitbreiding van de bedrijfsparken "Leuze Europe" en "Leuze Vieux-Pont", en van de daaraan gekoppelde compensaties op het grondgebied van de gemeente Leuze-en-Hainaut;

Overwegende dat de ontwerp-herziening van het bovengenoemde gewestplan van Doornik-Leuze-Péruwelz van 3 juni 2021 betrekking heeft op de opnemings van:

- een gemengde bedrijfsruimte in de zuidelijke en westelijke uitbreiding van het bedrijfspark "Leuze-Europe";
- een industriële bedrijfsruimte, om het bedrijfspark "Leuze-Europe" opnieuw te modelleren, aan de rand van de singel;
- drie industriële bedrijfsruimten, in het westen en het oosten van de bestaande industriële bedrijfsruimte "Vieux-Pont";
- twee gebieden voor openbare nutsvoorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen, op de plaats van het waterzuiveringsstation en van het containerpark;
- een woongebied met een landelijk karakter van 50 meter diep langs de rue du Maréchal te Pipaix;
- het bestaande tracé van de oostelijke singelweg van Leuze-en-Hainaut, tussen de kruising ervan met de N7, in het noorden en kilometerpaal K 56.6 van de N60 in het zuiden, en de schrapping van het ontwerp-tracé en van de daaraan gekoppelde reserveringsperimeter;

als planologische compensaties:

- vier landbouwgebieden in de gehuchten "Pont Festu", "Hameau de la Dîme", "Bon Air" en "Hameau du Sart";
- twee groengebieden in de gehuchten "Hameau du Sart" en "Malametz";

Openbaar onderzoek - antwoorden op bezwaren

Overwegende dat de ontwerp-herziening van het gewestplan Doornik-Leuze-Péruwelz van 20 september tot 3 november 2021 aan openbaar onderzoek is onderworpen in de gemeente Leuze-en-Hainaut, overeenkomstig het voorschrift van artikelen D.VIII.7 tot 9 van het WRO;

Overwegende dat het openbaar onderzoek aanleiding heeft gegeven tot één enkel bezwaar, mondeling ontvangen door het gemeentebestuur van Leuze-en-Hainaut bij de afsluiting van het onderzoek, op 3 november 2021;

Overwegende dat dit bezwaar afkomstig is van een landbouwer die een pluimveehouderij runt die betrokken is bij de uitbreiding van het bedrijfspark "Leuze-Europe" en die de volledige onteigening verzoekt van zijn terrein en bedrijfsgebouwen, met inbegrip van zijn woning;

Overwegende dat een dergelijk bezwaar niet valt onder de huidige procedure voor de herziening van het gewestplan, maar onder de onteigeningsprocedure die kan worden uitgevoerd na de definitieve aanneming van dit plan;

Advies na onderzoek

Overwegende dat de gemeenteraad van Leuze-en-Hainaut geen advies over dit ontwerpplan heeft uitgebracht binnen de termijn bepaald door artikel D.II.49, § 5 van het WRO;

Overwegende dat de adviezen van de cel "Ruimtelijke Ordening", voorgeschreven overeenkomstig artikel D.II.49, § 7 van het WRO, op 6 januari werden gevraagd;

Overwegende dat de cel "Ruimtelijke Ordening" een gunstig advies heeft uitgebracht over de ontwerp-herziening van het gewestplan op 28 januari 2022;

Overwegende dat dit gunstige advies gepaard gaat met de volgende overwegingen:

"Dit project anticipeert en beantwoordt aan behoeften die zijn gebleken en vastgesteld in economische activiteitszones.

De cel stelt, bij het lezen van de AGW van 3 juni 2021, vast dat de opmerkingen uit haar laatste advies (30/10/2020) werden opgevolgd en geïntegreerd in het project, in het bijzonder wat betreft de afbakingsvarianten aangehouden door het verslag over milieueffecten en compensaties.

Wat het milieueffectenrapport betreft, is de cel Ruimtelijke Ordening van mening dat het elementen bevat die nodig zijn voor de besluitvorming.

De cel wijst erop dat ze de meeste van de voorstellen uit het MER steunt (zie het advies van de cel van 30/10/2020 - Ref.: AT.20.51. AV)." ;

Overwegende dat de cel "Milieu" niet binnen de gestelde termijn een advies heeft uitgebracht en dat dit advies bijgevolg gunstig wordt geacht;

Definitieve aanneming van de herziening van het gewestplan

Gelet op de redenen die zijn aangevoerd voor de opnemings van de gebieden en het tracé die zijn geselecteerd bij het bovengenoemde besluit van 3 juni 2021, waarbij een nieuwe ontwerp-herziening van het gewestplan van Doornik-Leuze-Péruwelz werd aangenomen;

Overwegende dat geen enkel bezwaar dat tijdens het openbaar onderzoek werd geformuleerd of advies dat aan het einde van het onderzoek werd uitgebracht, overeenkomstig het WRO, zich verzet tegen deze ontwerp-herziening van het gewestplan of impliceert dat er wijzigingen in worden aangebracht;

Overwegende dat, bijgevolg, de herziening van het gewestplan Doornik-Leuze-Péruwelz definitief moet worden aangenomen en dit met betrekking tot de opnemings op het grondgebied van de gemeente Leuze-en-Hainaut van:

Voor het uitbreiden en het opnieuw modelleren van het bedrijfspark "Leuze-Europe":

- een gemengde bedrijfsruimte, 29,4 ha groot, op onroerende goederen momenteel bestemd als landbouwgebied en gelegen in het zuiden en in het westen van het bedrijfspark Leuze-Europe. Dit gebied is gekoppeld aan het bijkomend voorschrift met het letterwoord "S.91" waarin kleinhandelszaken en openbare diensten verboden zijn, tenzij deze ondergeschikt zijn aan de in het gebied toegestane activiteiten;

- een industriële bedrijfsruimte, 19,3 ha groot, op onroerende goederen heden bestemd als gemengde bedrijfsruimte (17,2 ha) en als landbouwgebied (2,1 ha), gelegen aan de westelijke rand van de singel rond Leuze-en-Hainaut;

Voor de uitbreiding van de bedrijfsruimte van Leuze "Vieux-Pont" (LUTOSA-uitbreiding):

- een industriële bedrijfsruimte, 2,6 ha groot, ten westen van de bedrijfsruimte genaamd "Vieux Pont", op onroerende goederen heden opgenomen als groengebied;

- een industriële bedrijfsruimte, 3,1 ha groot, ten oosten van de bedrijfsruimte genaamd "Vieux-Pont", op onroerende goederen opgenomen als landbouwgebied (1,7 ha), als gebied voor openbare nutsvoorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen (1,1 ha) en als woongebied (0,3 ha);

- een industriële bedrijfsruimte, 2,2 ha groot, ten oosten van de bedrijfsruimte genaamd "Vieux-Pont", op onroerende goederen opgenomen als landbouwgebied (2,1 ha) en als gebied voor openbare nutsvoorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen (0,1 ha) die momenteel worden ingenomen door het waterzuiveringsstation van de onderneming Lutosa, toegestaan door vergunning;

In functie van de bestaande situatie van de infrastructures van IPALLE:

- twee zones voor openbare nutsvoorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen:

- het eerste, 1,6 ha groot, op onroerende goederen ingenomen door het waterzuiveringsstation van IPALLE en opgenomen als industriële bedrijfsruimte;

- het tweede, 0,5 ha groot, zodat deze het containerpark, dat momenteel gedeeltelijk is opgenomen als landbouwgebied, bevat;

Voor planologische compensaties,

voor het behoud van waardevolle landbouwgebieden:

- een landbouwgebied, 14,6 ha groot, op onroerende goederen opgenomen als gemeentelijk overleggebied in het gehucht "Bon Air";

- een landbouwgebied, 4,4 ha groot, op onroerende goederen opgenomen als gemeentelijk overleggebied in het gehucht "Hameau de la Dîme"; het saldo van het gemeentelijk overleggebied gelegen langs de openbare weg en ter dekking van een areaal van 1,2 ha dat dan weer opgenomen is als woongebied met een landelijk karakter tot een diepte van 50 meter vanaf de grens van het openbaar domein;

- een landbouwgebied, 3,3 ha groot, op onroerende goederen opgenomen als woongebied met een landelijk karakter in het gehucht "Pont Festu";

en ter aanvulling van deze drie sites,

- een groengebied, 12,3 ha groot, op onroerende goederen opgenomen als gemeentelijk overleggebied en als woongebied met een landelijk karakter in het gehucht "Malametz", voor het landschappelijk en ecologisch belang van de site in de stedelijke gebieden;

- een groengebied, 1 ha groot, rekening houdend met de bestaande feitelijke situatie en om de continuïteit van het gebied van groene zones van de RAVeL en een landbouwgebied, 2,8 ha groot, rekening houdende met de landschappelijke waarde van de terreinen, op onroerende goederen opgenomen als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen in het gehucht "Hameau du Sart";

Voor de aanpassing van het traject van de N60d aan de bestaande situatie:

- de opnemings van het traject van de ringweg zoals voltooid tussen de kruising met de N7, in het noorden, en kilometerpaal K 56,6 van de N60, in het zuiden;

- en, als gevolg daarvan, het schrappen van het voorgestelde traject en de reserveringsperimeter die oorspronkelijk verbonden waren aan deze weginfrastructuur tussen deze twee punten, die een optimale implementatie van het bedrijvenpark "Leuze-Europe" verhinderen;

Overwegende dat de uitvoering van de nieuwe zones die door deze herziening in het gewestplan worden opgenomen, onderworpen zal zijn aan procedures en vergunningen na de definitieve vaststelling van het plan; dat het aan de bevoegde autoriteiten zal zijn om de maatregelen vast te stellen die erop gericht zijn de milieueffecten van de uitvoering van het plan op passende schaal te verminderen; dat deze maatregelen derhalve niet binnen de werkingssfeer van de inhoud van het gewestplan vallen;

Naleving van de herzieningsprincipes

Overwegende dat de opnemings van een nieuw bebouwingsgebied ter vervanging van een gebied dat niet voor bebouwing is bestemd, moet grenzen aan een bestaand bebouwingsgebied; dat dit beginsel echter niet van toepassing is op de opnemings van een industriële bedrijfsruimte of op die van een gebied voor openbare diensten en gemeenschapsvoorzieningen;

Bovendien mag de opnemings van nieuwe bebouwingsgebieden niet de vorm aannemen van lintbebouwing langs de weg;

Overwegende dat het geplande nieuwe gemengde bedrijfsruimte grenst aan de bestaande industriële en gemengde bedrijfsruimtes van het bedrijfspark "Leuze-Europe", waarvan het de zuidelijke uitbreiding vormt; dat het op zodanige wijze in het bestaande bedrijfspark wordt geïntegreerd dat de voor economische doeleinden gebruikte groep terreinen niet de vorm van een lintbebouwing krijgt;

Overwegende dat de industriële bedrijfsruimte ten westen van het bedrijventerrein Leuze "Vieux-Pont" en de bedrijfsruimte ten oosten, ten zuiden van het containerpark, niet de vorm hebben van lintbebouwing langs de weg, terwijl de andere bedrijfsruimtes en gemeenschapsvoorzieningen en openbare diensten die ten noorden van laatstgenoemde bedrijfsruimte zijn gepland, op een bestaand landbouwgebied, reeds bebouwd zijn;

Overwegende dat artikel D.II.45, § 3 van het WRO ook bepaalt dat elk nieuw bebouwingsgebied dat aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu in plaats van een gebied dat niet bestemd is voor bebouwing, moet worden gecompenseerd;

Overwegende dat, in de aangenomen configuratie, de herziening van het gewestplan resulteert in de opnemings van nieuwe bebouwingsgebieden in plaats van gebieden niet bestemd voor bebouwing, voor een totale oppervlakte van 38,4 ha;

Overwegende dat de geplande industriële bedrijfsruimtes inderdaad langs de ringweg, in het kader van het bedrijfspark "Leuze-Europe", enerzijds, en ten oosten van de bedrijfsruimte "Vieux-Pont" van Leuze, op het deel van de gronden dat momenteel bestemd is voor collectieve voorzieningen en openbare diensten, anderzijds, geen betrekking hebben op gebieden die oorspronkelijk niet bestemd waren voor stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel D.II.23 van het Wetboek, en dus niet onderworpen zijn aan de naleving van de drie hierboven uiteengezette herzieningsbeginselen; dat hetzelfde geldt voor de zone voor plattelandswoningen aan de voorzijde van de Rue du Maréchal te Pipaix, die betrekking heeft op gronden die aanvankelijk waren bestemd als zone voor gezamenlijke gemeenschapsontwikkeling;

Overwegende dat van de door het Wetboek voorgestelde vormen van compensatie de regering heeft gekozen voor de wijziging, voor een equivalent oppervlak van 38,4 ha, van bestaande bebouwingsgebieden of gecoördineerde gemeentelijke ontwikkelingszones in gebieden die niet bestemd zijn voor bebouwing, zoals uiteengezet in het vorige punt;

Overwegende dat de onderhavige herziening van het gewestplan Doornik-Leuze-Péruwelz derhalve in overeenstemming is met de beginselen die van toepassing zijn op de herziening, als bedoeld in artikel D.II.45, §§ 1 tot en met 3, van het WRO;

Naleving van artikel D.I.1. Van het WRO

Overwegende dat volgens artikel D.I.1. van het Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling "*§ 1 het grondgebied van Wallonië een gemeenschappelijk erfgoed van zijn inwoners is. Het Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling [...] beoogt een duurzame en aantrekkelijke ruimtelijk ontwikkeling.*

Deze ontwikkeling voldoet op een evenwichtige manier aan de sociale, economische, demografische, energetische, patrimoniale, milieu- en mobiliteitsbehoeften van de gemeenschap, rekening houdend, zonder discriminatie, met de ruimtelijke dynamiek en specificiteit, alsook met de sociale cohesie.

§ 2 Het Gewest, de gemeentes en de andere overheidsorganen zijn, elk binnen zijn bevoegdheden en in coördinatie met het Gewest, de actoren, de beheerders en de vrijwaarders van deze ontwikkeling;

Overwegende dat de huidige herziening van het gewestplan, in die zin dat zij voorziet in de inschrijving van nieuwe zones voor economische activiteit, beantwoordt aan de sociaaleconomische dynamiek van Picardisch Wallonië van de laatste tien jaar, die wordt gekenmerkt door een bevolkingsgroei, een nettotoename van het aantal ondernemingen, een stijging van de werkgelegenheidsgraad en een daling van de werkloosheid;

Overwegende dat het deel uitmaakt van de ontwikkelingsstrategie voor bedrijventerreinen in dit deel van de regio, die is gebaseerd op vier subregionale centra: Doornik, Leuze-en-Hainaut, Péruwelz en Aat;

Overwegende dat de oppervlakte die nodig is voor de vestiging van nieuwe bedrijven in het bedrijfspark van Leuze-en-Hainaut ongeveer 3 ha per jaar bedraagt en dat de geschatte grondreserves voor dit park niet groter zijn dan 2028;

Overwegende dat de herziening van het gewestplan anticipeert op de vestigingsbehoeften van bedrijven in het park na deze termijn, voor een geschatte periode van 10 jaar; dat het ook helpt om het tekort aan industriegrond op te vangen door het aanbod voor de kmo's en industriële bedrijven opnieuw in evenwicht te brengen;

Overwegende dat het ook bedoeld is om een grote regionale onderneming, gevestigd in het bedrijfspark Leuze "Vieux-Pont", in staat te stellen zich op lange termijn verder te ontwikkelen; dat het ook de werkgelegenheid die met deze activiteit gepaard gaat en de impact ervan op de lokale economie op lange termijn in stand houdt;

Overwegende dat, op basis van de cijfers van het huidige bedrijfspark "Leuze-Europe", 21 arbeidsplaatsen/ha (25 arbeidsplaatsen/ha voor het gedeelte dat als gemengde bedrijfsruimte is geregistreerd en 18 arbeidsplaatsen/ha voor het gedeelte dat als industriële bedrijfsruimte is geregistreerd) kunnen worden gecreëerd, vertegenwoordigt de geplande uitbreiding een potentieel van ongeveer 500 arbeidsplaatsen, wat neerkomt op 8% van de totale werkgelegenheid in de gemeente;

Overwegende dat de industriële bedrijfsruimtes die bij dit besluit zijn geselecteerd geen grote beperkingen op milieugebied met zich meebrengen en dat geen enkel alternatief in dit opzicht de voorkeur verdient;

Het bedrijfspark "Leuze-Europe" ontwikkelt zich in termen van landschappelijk erfgoed in een grotendeels open landelijk landschap, maar ligt desondanks binnen de stedelijke enveloppe, omsloten door de ringweg;

Overwegende dat de herziening zal leiden tot een aanzienlijke toename van het wegvervoer en de broeikasgasemissies die daardoor worden veroorzaakt;

Overwegende dat de intercommunale van plan is om een biomethanisatie-eenheid te bouwen op het bedrijfspark, waardoor de productie van gas uit plantaardige producten mogelijk wordt en het gebruik van niet-hernieuwbare fossiele brandstoffen wordt beperkt;

Overwegende dat de bedrijfsruimten in kwestie op het vlak van mobiliteit weinig modale alternatieven bieden voor het wegvervoer; dat ze echter rechtstreeks toegankelijk zijn vanaf het breedspoorwegennet en dat de uitbreiding van de bedrijfsruimte van Leuze "Vieux-Pont" naar het oosten een verbeterde aansluiting van de Lutosa-site met de rotonde van de RN7 mogelijk zal maken en de mogelijkheid om het bedrijfsverkeer te herorganiseren;

Overwegende dat de opnemings van de voorgestelde nieuwe bedrijventerreinen uiteindelijk zal leiden tot het verlies van 30 ha landbouwgrond met een goede landbouwkundige waarde, wat gevolgen zal hebben voor vier landbouwbedrijven, waarvan er twee grote stukken grond zullen verliezen in de buurt van hun bedrijfsvestiging;

Overwegende echter dat een aanzienlijk deel van de gekozen compensatie zal bijdragen tot het behoud van landbouwgrond met een goede landbouwkundige waarde op lange termijn, met name op de "Bon Air"-locatie;

Overwegende dat de opnemings van nieuwe bedrijfsruimtes geen invloed heeft op biologische milieus van groot belang; dat de omzetting van de "Malametz" gecoördineerde gemeentelijke ontwikkelingszone in een groene ruimte zone de landschappelijke kwaliteiten en het bocagekarakter ervan behoudt; dat verstedelijking, die de druk op kwetsbare milieus in verband met de bodem van de vallei en de waterloop zou verhogen, wordt vermeden en het ecologische netwerk in dit gebied in stand wordt gehouden;

Overwegende dat de in het kader van de herziening van het gewestplan geplande planologische compenserende maatregelen, die de onttrekking van potentieel voor woningbouw bestemde gebieden inhouden, niet van dien aard zijn dat zij de woningbehoefte in verband met de voor 2040 voorspelde demografische groei in gevaar brengen, gelet op de resterende grondreserves om in die behoefte te voorzien;

Overwegende dat om deze redenen de onderhavige herziening van het gewestplan op evenwichtige wijze tegemoetkomt aan de behoeften van de gemeenschap, zoals bepaald in artikel D.I.1 van het Wetboek;

Overeenstemming met het ruimtelijk ontwikkelingsplan.

Terwijl Leuze-en-Hainaut in het ontwerp voor de ruimtelijke structuur die in het huidige ruimtelijk ontwikkelingsplan voor Wallonië wordt nagestreefd, is opgenomen als steunpunt in een landelijke omgeving aan de rand van de Eurocorridor die de metropolen Brussel en Rijsel met elkaar verbindt;

Overwegende dat de bedrijfsruimtes die door dit besluit in het gewestplan worden opgenomen, in overeenstemming zijn met de doelstelling "Bijdragen aan het scheppen van banen en welvaart" van dit strategische regionale document;

Overwegende dat het gaat om de uitbreiding van bestaande bedrijfsruimtes en niet om het creëren van nieuwe zones, zodat wordt gestreefd naar een spaarzaam beheer van het grondgebied door versnippering van de verstedelijking te voorkomen; dat zij bijdragen tot de versterking van een bestaande kern van economische activiteit in een centrum dat in het territoriale ontwikkelingsplan is vastgesteld en bijgevolg tot de structurering van het grondgebied;

Gezien het feit dat ze in de buurt liggen van het stadscentrum van Leuze-en-Hainaut, dat beschikt over openbaar vervoer en een treinstation dat alternatieve mobiliteit biedt voor de toegang tot bedrijven, ook al moet dit nog worden ontwikkeld; dat deze nabijheid ook de ontwikkeling van functionele verbindingen met het stadscentrum mogelijk maakt;

Conclusie

Overwegende dat, op basis van de hierboven beschreven ontwikkelingen, de herziening van het gewestplan Doornik-Leuze-Péruwelz (bladen 37/8 en 38/5) met het oog op de opnemings van een gemengde bedrijfsruimte en een industriële bedrijfsruimte en van de daaraan gekoppelde compensaties op het grondgebied van de gemeente Leuze-en-Hainaut, met het oog op de uitbreiding van de bedrijfsparken "Leuze Europe" en "Leuze Vieux-Pont" en de daaraan gekoppelde compensaties, definitief moet worden vastgesteld;

Overwegende dat de bij artikel D.VIII.36 van het Wetboek voorgeschreven milieuverklaring bij deze beschikking is gevoegd;

Na beraadslaging,

Besluit :

Artikel 1. De herziening van het gewestplan van Doornik-Leuze-Péruwelz (bladen 37/8 en 38/5) betreffende de opnemings:

- een gemengde bedrijfsruimte in de zuidelijke en westelijke uitbreiding van het bedrijfspark "Leuze-Europe";
 - een industriële bedrijfsruimte, om het bedrijfspark "Leuze-Europe" opnieuw te modelleren, aan de rand van de singel;
 - drie industriële bedrijfsruimtes, in het westen en het oosten van de bestaande industriële bedrijfsruimte "Vieux-Pont";
 - twee gebieden voor openbare nutsvoorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen, op de plaats van het waterzuiveringsstation en van het containerpark;
 - een woongebied met een landelijk karakter van 50 meter diep langs de rue du Maréchal te Pipaix;
 - het bestaande tracé van de oostelijke singelweg van Leuze-en-Hainaut, tussen de kruising ervan met de N7, in het noorden en kilometerpaal K 56.6 van de N60 in het zuiden, schrapping van het ontwerp-tracé en van de daaraan gekoppelde reserveringsperimeter,
- als planologische compensaties:
- vier landbouwgebieden in de gehuchten "Pont Festu", "Hameau de la Dîme", "Bon Air" en "Hameau du Sart";
 - twee groengebieden in de gehuchten "Hameau du Sart" en "Malametz,
- wordt definitief aangenomen conform het bijgevoegde plan.

Art. 2. Volgend bijkomend voorschrift, gemerkt "S.91" op het plan, van toepassing is op de gemengde bedrijfsruimte opgenomen op het plan bij dit besluit: "Kleinhandel en dienstverlening aan de bevolking mogen zich in dit gebied niet vestigen, behalve indien ze bij de in dit gebied toegelaten activiteiten horen."

Art. 3. De minister bevoegd voor Ruimtelijke Ordening wordt belast met de uitvoering van dit besluit.

Namen, 13 juli 2023.

Voor de Regering:

De Minister-President,

E. DI RUPO

De Minister van Economie, Buitenlandse Handel, Onderzoek, Innovatie, Digitale Technologieën,
Ruimtelijke Ordening, Landbouw, IFAPME, en Kenniscentra,

W. BORSUS

Bijlage: Milieuverklaring

Milieuverklaring betreffende de definitieve aanneming van de herziening van het gewestplan Doornik-Leuze-Péruwelz (bladen 37/8 en 38/5) met het oog op de opnemings van een gemengde bedrijfsruimte en een industriële bedrijfsruimte en van de daaraan gekoppelde compensaties op het grondgebied van de gemeente Leuze-en-Hainaut, met het oog op de uitbreiding van de bedrijfsparken "Leuze Europe" en "Leuze Vieux-Pont"

Introductie

Deze milieuverklaring is vereist krachtens artikel D.VIII.36 van het Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

Ze wordt gevoegd bij het ministerieel besluit tot definitieve aanneming van de herziening van het gewestplan Doornik-Leuze-Péruwelz (bladen 37/8 en 38/5) met het oog op de opnemings van een gemengde bedrijfsruimte en een industriële bedrijfsruimte en van de daaraan gekoppelde compensaties op het grondgebied van de gemeente Leuze-en-Hainaut, met het oog op de uitbreiding van de bedrijfsparken "Leuze Europe" en "Leuze Vieux-Pont".

Ze wordt in het Belgisch Staatsblad bekendgemaakt en is toegankelijk via de website van het Departement Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw van de "Waalse Overheidsdienst Gebiedsbeleid Wonen Erfgoed Energie".

Deze milieuverklaring is een samenvatting van de manier waarop de milieuoverwegingen werden opgenomen in het plan en waarop het milieueffectonderzoek, de adviezen, bezwaren en bemerkingen in overweging werden genomen, alsook de redenen voor de keuze van het plan zoals aangenomen, rekening houdende met de andere in het vooruitzicht gestelde redelijke oplossingen.

I. Onderwerp van de herziening van het gewestplan

De aanvraag tot herziening van het gewestplan die oorspronkelijk op 25 juli 2016 door de intercommunale IDETA werd ingediend, beoogde enkel de consolidatie van de economische activiteitencuster "Leuze Europe", met een oppervlakte van iets meer dan 100 ha, gelegen ten oosten van Leuze-en-Hainaut, tussen de N7 en de ringweg N60d. Het betrof de opnemings van een nieuwe gemengde bedrijfsruimte van 18,22 ha en een nieuwe industriële bedrijfsruimte van 18,75 ha.

Het ontwerp van herziening van het gewestplan dat naar aanleiding van deze aanvraag op 16 maart 2017 werd goedgekeurd, had dus alleen betrekking op de uitbreiding van het park "Leuze Europe". Naar aanleiding van de conclusies van het milieueffectenrapport werd het doel van de herziening gewijzigd om rekening te houden met de ontwikkelingsbehoeften van het bedrijfspark Leuze "Vieux-Pont", waar LUTOSA is gevestigd en om aanpassingen aan de zonering van de faciliteiten van IPALLE mogelijk te maken, die nodig waren door de uitbreiding van de industriële bedrijfsruimte.

Het huidige industriële bedrijfsruimte van Leuze "Vieux-Pont" beslaat een gebied van iets minder dan 25 hectare, gelegen ten noorden van de N7 tot aan spoorlijn nr. 94.

Artikel D.II.45, §3, van het WRO stelt dat *"de opnemings van een nieuw bebouwingsgebied, volgend op een niet-bebouwingsgebied, dat niet te verwaarlozen effecten op het leefmilieu zou kunnen hebben wordt gecompenseerd door een gelijkwaardige wijziging van een bestaand bebouwingsgebied of een gebied waarvan de inrichting door de gemeente onderworpen is aan een overleg in een niet-bebouwingsgebied of door een alternatieve compensatie bepaald door de Regering zowel op operationeel, leefmilieu- of energie- als op mobiliteitsvlak, waarbij meer bepaald rekening wordt gehouden met de impact van het bebouwingsgebied op de buurt"*.

De planologische compensaties in verband met de opnemings van nieuwe gemengde bedrijfs- en industriële ruimtes en zones voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare diensten op grond die momenteel niet is bestemd voor bebouwing, zijn daarom ook het onderwerp van deze herziening.

Ten slotte maakt de herziening van het gewestplan het mogelijk om de mapping van het gewestplan aan te passen aan de effectieve voltooiing van de ringweg rond Leuze-en-Hainaut op het bedrijfspark "Leuze-Europe" en de uitbreiding ervan;

Meer bepaald heeft het besluit tot definitieve vaststelling van het sectorplan Doornik-Leuze-Péruwelz betrekking op de opnemings op het grondgebied van de gemeente Leuze-en-Hainaut:

Voor het uitbreiden en het opnieuw modelleren van het bedrijfspark "Leuze-Europe":

- een gemengde bedrijfsruimte, 29,4 ha groot, op onroerende goederen momenteel bestemd als landbouwgebied en gelegen in het zuiden en in het westen van het bedrijfspark Leuze-Europe. Dit gebied is gekoppeld aan het bijkomend voorschrift met het letterwoord "*S.91" waarin kleinhandelzaken en openbare diensten verboden zijn, tenzij deze ondergeschikt zijn aan de in het gebied toegestane activiteiten;

- een industriële bedrijfsruimte, 19,3 ha groot, op onroerende goederen heden bestemd als gemengde bedrijfsruimte (17,2 ha) en als landbouwgebied (2,1 ha), gelegen aan de westelijke rand van de singel rond Leuze-en-Hainaut;

Voor de uitbreiding van de bedrijfsruimte van Leuze "Vieux-Pont" (LUTOSA-uitbreiding):

- een industriële bedrijfsruimte, 2,6 ha groot, ten westen van de bedrijfsruimte genaamd "Vieux Pont", op onroerende goederen heden opgenomen als groengebied;

- een industriële bedrijfsruimte, 3,1 ha groot, ten oosten van de bedrijfsruimte genaamd "Vieux-Pont", op onroerende goederen opgenomen als landbouwgebied (1,7 ha), als gebied voor openbare nutsvoorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen (1,1 ha) en als woongebied (0,3 ha);

- een industriële bedrijfsruimte, 2,2 ha groot, ten oosten van de bedrijfsruimte genaamd "Vieux-Pont", op onroerende goederen opgenomen als landbouwgebied (2,1 ha) en als gebied voor openbare nutsvoorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen (0,1 ha) die worden ingenomen door het waterzuiveringsstation van de onderneming Lutosa, toegestaan door vergunning;

In functie van de bestaande situatie van de infrastructuur van IPALLE:

- twee gebieden voor openbare nutsvoorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen:

- o het eerste, 1,6 ha groot, op onroerende goederen ingenomen door het waterzuiveringsstation van IPALLE en opgenomen als industriële bedrijfsruimte;

- o het tweede, 0,5 ha groot, zodat deze het containerpark, dat momenteel gedeeltelijk is opgenomen als landbouwgebied, bevat;

Voor planologische compensaties, met een totale oppervlakte van 38,4 ha:

voor het behoud van landbouwgebieden:

- een landbouwgebied, 14,6 ha groot, op onroerende goederen opgenomen als gemeentelijk overleggebied in het gehucht "Bon Air";

- een landbouwgebied, 4,4 ha groot, op onroerende goederen opgenomen als gemeentelijk overleggebied in het gehucht "Hameau de la Dîme"; het saldo van het gemeentelijk overleggebied gelegen langs de openbare weg en ter dekking van een areaal van 1,2 ha dat dan weer opgenomen is als woongebied met een landelijk karakter tot een diepte van 50 meter vanaf de grens van het openbaar domein;

- een landbouwgebied, 3,3 ha groot, op onroerende goederen opgenomen als woongebied met een landelijk karakter in het gehucht "Pont Festu";

en ter aanvulling van deze drie sites,

- een groengebied, 12,3 ha groot, op onroerende goederen opgenomen als gemeentelijk overleggebied en als woongebied met een landelijk karakter in het gehucht "Malametz", voor het landschappelijk en ecologisch belang van de site in de stedelijke gebieden;

- een groengebied, 1 ha groot, rekening houdend met de bestaande feitelijke situatie en om de continuïteit van het gebied van groene zones van de RAVeL en een landbouwgebied, 2,8 ha groot, rekening houdende met de landschappelijke waarde van de terreinen, op onroerende goederen opgenomen als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen in het gehucht "Hameau du Sart";

Voor de aanpassing van het traject van de N60d aan de bestaande situatie:

- de opnemng van het traject van de ringweg zoals voltooid tussen de kruising met de N7, in het noorden, en kilometerpaal K 56.6 van de N60, in het zuiden;
- en, als gevolg daarvan, het schrappen van het voorgestelde traject en de reserveringsperimeter die oorspronkelijk verbonden waren aan deze weginfrastructuur, die een optimale implementatie van het bedrijvenpark "Leuze-Europe" verhinderen;

II. Chronologie van de herzieningsprocedure van het gewestplan.

Toepassing van de overgangsmaatregelen ten gevolge van de inwerkingtreding van het WRO
De procedure voor de herziening van het gewestplan was aanvankelijk vastgelegd in de artikelen 42bis tot 44 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Energie (CWATUP).

Sinds de inwerkingtreding van het Wetboek van Ruimtelijke Ordening op 1 juni 2017, wordt het bepaald door zijn artikelen D.II.48, D.II.49, D.II.50, D.VIII.7, D.VIII.9, D.VIII.14 en 15, D.VIII.17 tot 20, D.VIII.30, D.VIII.35 en D.VIII.36.

Als gevolg van de wijziging van de wetgeving in de loop van de procedure, was het voorontwerp van gewestplan, aangenomen bij besluit van de Waalse Regering op 16 maart 2017, onderworpen aan de maatregelen van overgangsrecht voorzien in artikel D.II.65, §2, van het WRO, krachtens dewelke het aangenomen voorontwerp een herzieningsbeslissing vormt, voorlopige vaststelling van het gewestplan, voorlopige vaststelling van de compensaties en het basisdossier in de zin van de artikelen D.II.44 en D.II.48, §5.

Chronologie van de procedure

Een aanvraag tot herziening van het gewestplan Doornik-Leuze-Péruwelz betreffende de opnemng van een nieuwe gemengde bedrijfsruimte met een oppervlakte van 18,22 ha als uitbreiding van het bedrijfspark "Leuze-Europe" en een industriële bedrijfsruimte met een oppervlakte van 18,75 ha, ter vervanging van een deel van de bestaande gemengde bedrijfsruimte, werd op 20 mei 2016 ingediend bij de Gemeenteraad van Leuze-en-Hainaut en de Stedelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit door de intercommunale IDETA. Deze aanvraag maakt deel uit van het prioriteitenplan bis dat in juli 2008 door de Waalse Regering werd goedgekeurd om tegemoet te komen aan de behoefte aan gronden die bestemd zijn voor economische activiteiten in heel Wallonië.

De aanvraag moet vooraf openbaar worden gemaakt overeenkomstig de artikelen D.29-5 en D.29-6 van boek I van het Milieuwetboek. De openbare informatievergadering vond plaats op 7 juni 2016 en werd bijgewoond door 34 omwonenden. Acht mensen leverden mondelinge bijdragen en een brief met opmerkingen en aanbevelingen, mede ondertekend door 210 mensen, werd vervolgens naar het schepencollege gestuurd.

Bij zijn beraadslaging van 8 juni 2016, die op 6 juli 2016 aan de aanvrager werd meegedeeld, heeft de gemeenteraad een gunstig advies uitgebracht over de aanvraag tot herziening van het gewestplan. Dit gunstige advies gaat vergezeld van voorwaarden en aanbevelingen met betrekking tot de grenzen van de aangevraagde bedrijfsruimtes en de toewijzing ervan. De Gemeenteraad benadrukt ook de noodzaak om de uitbreiding van de industriële bedrijfsruimte "Vieux-Pont" van Leuze te overwegen in het kader van de herziening van het gewestplan, zodat toekomstige ontwikkelingen van het bedrijf LUTOSA en warmtekrachtkoppelinginstallaties erin kunnen worden opgenomen. Op 25 juli 2016 heeft de intercommunale IDETA officieel, in toepassing van artikel 42bis van de CWATUP, die op dat moment van kracht was, haar verzoek tot herziening van het gewestplan, zoals eerder voorgelegd aan de Gemeenteraad, de CCATM en voorafgaande openbare informatie, gericht aan de Waalse Regering. De sociaaleconomische motivering in het basisdossier heeft alleen betrekking op de uitbreiding van het bedrijfspark "Leuze-Europe".

Op 2 februari 2017 heeft de minister van Ruimtelijke Ordening de administratie opgedragen om de procedure voort te zetten en een voorontwerp van plan op te stellen.

Bij besluit van 16 maart 2017 heeft de Waalse Regering beslist om de bladen 37/8 en 38/5 van het gewestplan Doornik-Leuze-Péruwelz te herzien en heeft ze het voorontwerp van herziening van het gewestplan met betrekking tot de opnemingsgoedgekeurde:

- een gemengde bedrijfsruimte, 30 ha groot, gekoppeld aan het bijkomend voorschrift gemerkt op het plan met het letterwoord "*R.1.1" op onroerende goederen bestemd als landbouwgebied en gelegen in het zuiden en in het westen van het bedrijfspark "Leuze-Europe";
- een industriële bedrijfsruimte, 19,3 ha groot, op onroerende goederen bestemd als gemengde bedrijfsruimte (17,2 ha) en als landbouwgebied (2,1 ha), gelegen aan de westelijke rand van de singel rond Leuze-en-Hainaut;
- een woongebied met een landelijk karakter, 1,3 ha groot, op onroerende goederen bestemd als gemeentelijk overleggebied en gelegen in het gehucht "Hameau de la Dîme", langs de rue du Maréchal te Pipaix;
- een woongebied, 0,6 ha groot, op onroerende goederen bestemd als gemeentelijk overleggebied en gelegen in het gehucht "Hameau du Sart", langs de chemin du Sart te Leuze-en-Hainaut;

en, bij wijze van planologische compensatie voor de opnemingsgoedgekeurde van nieuwe bebouwingsgebieden, zoals voorzien in artikel 46, §1, 3°, van de CWATUP, op de opnemingsgoedgekeurde:

- een groengebied, 11,5 ha groot, op onroerende goederen bestemd als gemeentelijk overleggebied en gelegen ten zuidoosten van Leuze-en-Hainaut, in het gehucht "Malametz";
 - een groengebied, 5,4 ha groot, op onroerende goederen bestemd als gemeentelijk overleggebied en gelegen in het noordwesten van Leuze-en-Hainaut, in het gehucht "Spaak";
 - een landbouwgebied, 2,8 ha groot, en een groengebied, 1 ha groot, op onroerende goederen opgenomen als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, gelegen in het gehucht "Hameau-du-Sart", ten oosten van de RAVeL;
 - een landbouwgebied, 4,2 ha groot, op onroerende goederen bestemd als gemeentelijk overleggebied en gelegen in het gehucht "Hameau de la Dîme", te Pipaix (het terrein langs de openbare weg wordt opnieuw bestemd als woongebied met een landelijk karakter, zoals hierboven vermeld);
 - een landbouwgebied, 3,8 ha groot, op onroerende goederen bestemd als gemeentelijk overleggebied en gelegen in het gehucht "Hameau de la Dîme", te Leuze-en-Hainaut;
 - een landbouwgebied, 3,3 ha groot, op onroerende goederen bestemd als woongebied met een landelijk karakter, en gelegen langs de chemin de l'Oiseau bleu in het gehucht "Pont Festu".
- Daarnaast voorziet het voorontwerp van herziening ook in de opnemingsgoedgekeurde van het bestaande traject van de oostelijke ringweg rond Leuze-en-Hainaut (N60d) en de schrapping van zowel het voorgestelde traject van de oostelijke ringweg rond Leuze-en-Hainaut (N60d) als de bijbehorende reserveringsperimeter.

Bij hetzelfde besluit van 16 maart 2017 heeft de regering ook het ontwerp van de inhoud van de impactstudie vastgesteld waaraan het voorontwerp van herziening moet worden onderworpen. Zoals hierboven vermeld, is het Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling (WRO) op 1 juni 2017 in werking getreden. Sinds die datum zijn de bepalingen ervan van toepassing op de huidige procedure voor de herziening van gewestplannen. Krachtens artikel D.II.65, §2, inzake overgangsmatregelen, werd het voorontwerp van herziening van het gewestplan, dat op 16 maart 2017 werd goedgekeurd, "ontwerpherziening";

Anderzijds hebben de overgangsmatregelen geen betrekking op de goedkeuring van de inhoud van de effectenstudie, hierna "milieueffectenrapport" genoemd, die nog niet was goedgekeurd voordat het WRO van kracht werd.

Sindsdien is het ook de verantwoordelijkheid van de minister van Ruimtelijke Ordening - en niet langer van de regering - overeenkomstig de bepalingen van artikel R.VIII.33-1.

Strikt juridisch gezien is het resultaat dat de ontwerpinhoud van het MER opnieuw moet worden vastgesteld, bij ministerieel besluit op 8 november 2017. Bij besluit van 15 december 2017 heeft de minister van Ruimtelijke Ordening vervolgens beslist om een milieueffectenrapport te laten opstellen over de ontwerpherziening van het gewestplan Doornik-Leuze-Péruwelz (plannen 37/8 en 38/5) dat op 16 maart 2017 is goedgekeurd.

De aanvrager geeft vervolgens het studiebureau "ARCEA sprl", dat naar behoren is goedgekeurd overeenkomstig artikel D.I.11, lid 4, van het WRO, opdracht om het milieueffectenrapport van het ontwerpplan op te stellen. Op 5 maart 2018 deelde hij zijn keuze mee aan de administratie, die geen bezwaar maakte.

De cel "Milieu", de cel "Ruimtelijke Ordening" en de Commissie Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit van Leuze-en-Hainaut werden tweemaal op de hoogte gebracht van de voortgang van de voorafgaande analyses en de opstelling van het milieueffectenrapport. Zij ontvangen de eerste fase van het verslag op 21 juni 2019.

De cel "Ruimtelijke Ordening" zal op 12 juli 2019 opmerkingen en suggesties indienen, terwijl de cel "Milieu" en de CCATM geen advies zullen uitbrengen. De tweede fase van het verslag zal dan op 31 maart 2020 bij dezelfde instanties worden ingediend. Vanwege de pandemie geven de cellen echter geen advies over deze fase. De CCATM heeft op haar vergadering van 10 juni 2020 nota genomen van het MER, zonder opmerkingen te maken.

De definitieve versie van het milieueffectenrapport wordt ingediend bij de minister van Ruimtelijke Ordening op 31 augustus 2020.

In toepassing van artikel R.II.49-1 van de Codex bepaalt de minister op 17 september 2020 welke personen en instanties hij nuttig acht om te raadplegen in toepassing van artikel D.II.49, § 2, en draagt hij de SPW-TLPE op om het dossier voor advies aan hen voor te leggen.

De cellen "Milieu" en "Ruimtelijke Ordening", de SPW Mobiliteit en Infrastructuur, de SPW Landbouw, Natuurlijke hulpbronnen en Milieu, de SPW Economie, Tewerkstelling, Onderzoek en de intercommunale IPALLE worden op 23 september 2020 geraadpleegd over de ontwerpherziening en het milieueffectenrapport waarvan het onderdeel heeft uitgemaakt.

De cel "Ruimtelijke Ordening", de cel "Milieu", de SPW Mobiliteit en Infrastructuur, de SPW Economie, Tewerkstelling, Onderzoek en IPALLE geven hun advies in de zestig dagen van de aanvraag. Als dit niet binnen de gestelde termijn gebeurt, wordt het advies van SPW Landbouw, Natuurlijke Hulpbronnen en Milieu geacht positief te zijn.

Op 30 oktober 2020 deelt de cel "Ruimtelijke Ordening" zijn positief advies mee voor de voortzetting van de procedure. Zij is van mening dat het project anticipeert op en beantwoordt aan bewezen behoeften en de in het milieueffectenrapport geselecteerde varianten ondersteunt, namelijk:

- het verkleinen van de perimeter van de herziening aan de noordwestelijke grens om de huidige grens van het park uit te breiden;
- de uitbreiding van het bedrijfsruimte "Vieux-Pont", naar het oosten en westen, om te voldoen aan de extra behoeften van het bedrijf LUTOSA. Zij is ook van mening dat de bestemmingswijziging ten oosten van de zone "Vieux-Pont" coherent is. Zij steunt de in het milieueffectenrapport voorgestelde compenserende maatregelen en wijst op de noodzaak om een rotonde aan te leggen bij de zuidelijke toegang. Tot slot moedigt ze de versterking aan van de vegetatieondersteuning in de westelijke zone van de perimeter en de invoering van maatregelen die het voortbestaan van de betrokken landbouwers op lange termijn moeten garanderen.

Op 3 november 2020 bracht IPALLE een positief advies uit, op voorwaarde dat de herziene zone het voorwerp zou uitmaken van een wijziging van het PASH en dat er op het moment van het project een berekeningsnota zou worden voorgelegd waarin zou worden gepreciseerd of de dimensionering van de stroomafwaartse netwerken en de regenwaterbekkens compatibel is met de geplande nieuwe waterdichting.

Op 12 november 2020 bracht ook de cel "Milieu" een positief advies uit over de voortzetting van de procedure, omdat zij van mening was dat het project beantwoordt aan de economische ontwikkeling en de vastgestelde behoeften van de regio en voortbouwt op bestaande faciliteiten en infrastructuur. In navolging van de cel "Ruimtelijke Ordening" valideert zij de varianten en de planologische compenserende maatregelen uit het milieueffectenrapport. Ze past tenslotte de volgende begeleidingsmaatregelen toe:

- een overgangszone inrichten in de nieuwe gemengde bedrijfsruimte die gepaard gaat met een beplante zone;
- de zuidelijke ingang direct toegankelijk maken vanaf de N60d door de bestaande kruising om te vormen tot een rotonde;

en nodigt de getroffen boeren uit om na te denken over oplossingen om de toekomst van hun bedrijf op de lange termijn veilig te stellen.

Op 13 november 2020 meldt de SPW Mobiliteit en Infrastructuur dat ze geen bijzondere opmerkingen heeft.

Op 23 november 2020 bracht de SPW Economie, Tewerkstelling, Onderzoek een positief advies uit, waarin het oordeelde dat de economische behoeften gefundeerd waren en de grenzen coherent, waardoor het project kon bijdragen aan de versterking van een bestaand centrum en de creatie van opvanggebieden voor economische activiteiten en nieuwe banen;

Op basis van het milieueffectenrapport en de adviezen is de Waalse Regering dan van mening dat een andere oplossing waarschijnlijk beter aan de nagestreefde doelstellingen beantwoordt dan het ontwerpplan dat op 16 maart 2017 werd goedgekeurd.

Bij beschikking van 3 juni 2021 stelt zij een nieuw ontwerpplan vast, overeenkomstig artikel D.II.49, §3, van het WRO.

Deze nieuwe ontwerpverlening verschilt van het ontwerp dat op 16 maart 2017 werd goedgekeurd, in die zin dat het de opnemingsbevat van industriële bedrijfsruimtes als uitbreiding van het bedrijfspark Leuze "Vieux-Pont", de aanpassing van de zones voor collectieve voorzieningen en openbare diensten aan de situatie van de IPALLE-installaties (containerpark en waterzuiveringsstation) en de planologische compensatie die met deze wijzigingen in de toewijzingen gepaard gaat.

Wat de uitbreiding van het bedrijfspark "Leuze Europe" betreft, beperkt het nieuwe ontwerpplan de herzieningsperimeter tot de noordwestelijke grens, tegenover de wijk "Pas du Mont d'Or", in overeenstemming met de aanbeveling van het MER.

In deze nieuwe configuratie resulteren de planologische compensaties in de opnemings van nieuwe zones bestemd voor stedelijke ontwikkeling ter vervanging van zones die niet bestemd zijn voor stedelijke ontwikkeling voor een totale oppervlakte van 38,4 ha, in overeenstemming met artikel D.II.45, §3, van het WRO.

Het op 3 juni 2021 goedgekeurde ontwerpplan omvat daarom:

- een gemengde bedrijfsruimte van 29,4 ha op percelen die momenteel als landbouwgrond zijn bestemd en die ten zuiden en ten westen van het Parc de Leuze-Europe liggen; deze zone zal vergezeld gaan van de aanvullende bepaling die op het plan is aangeduid met het acroniem "*S.91", waarbij detailhandel en dienstverlening aan de bevolking worden verboden, tenzij deze een aanvulling vormen op de activiteiten die in de zone zijn toegestaan;
- een industriële bedrijfsruimte, 19,3 ha groot, op onroerende goederen heden bestemd als gemengde bedrijfsruimte (17,2 ha) en als landbouwgebied (2,1 ha), gelegen aan de westelijke rand van de singel rond Leuze-en-Hainaut;
- een industriële bedrijfsruimte, 2,6 ha groot, ten westen van de bedrijfsruimte genaamd "Vieux Pont", op onroerende goederen heden opgenomen als groengebied;
- twee industriële bedrijfsruimtes ten oosten van de bedrijfsruimte genaamd "Vieux Pont",
 - o de eerste, 2,2 ha groot, op onroerende goederen opgenomen als landbouwgebied (2,1 ha) en als gebied voor openbare nutsvoorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen (0,1 ha);
 - o de tweede, 3,1 ha groot, op onroerende goederen opgenomen als landbouwgebied (1,7 ha) als gebied voor openbare nutsvoorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen (1,1 ha) en als woongebied (0,3 ha);
- twee gebieden voor openbare nutsvoorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen;
 - o de eerste, 1,6 ha groot, op onroerende goederen ingenomen door het waterzuiveringsstation van IPALLE en opgenomen als industriële bedrijfsruimte;
 - o de tweede, 0,5 ha groot, op het saldo van de onroerende goederen ingenomen door het containerpark en opgenomen als landbouwgebied.

Als planologische compensatie, op de opnemings:

- een landbouwgebied, 3,3 ha groot, op onroerende goederen opgenomen als woongebied met een landelijk karakter in het gehucht "Pont Festu";
- een landbouwgebied, 4,4 ha groot, op onroerende goederen opgenomen als gemeentelijk overleggebied in het gehucht "Hameau de la Dîme"; het saldo van het gemeentelijk overleggebied

gelegen langs de openbare weg en ter dekking van een areaal van 1,2 ha dat dan weer opgenomen is als woongebied met een landelijk karakter;

- een landbouwgebied, 14,6 ha groot, op onroerende goederen opgenomen als gemeentelijk overleggebied in het gehucht "Bon Air";
- een groengebied, 1 ha groot, en een landbouwgebied, 2,8 ha groot, op onroerende goederen opgenomen als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen in het gehucht "Hameau du Sart";
- een groengebied, 12,3 ha groot, op onroerende goederen opgenomen als gemeentelijk overleggebied en als woongebied met een landelijk karakter in het gehucht "Malametz".

Tot slot bevestigt de regering de schrapping van de voorgestelde ringweg en de bijbehorende reserveringsperimeter, evenals de opneming van de bestaande route tussen de kruising met de N7 in het noorden en de kilometerpaal K 56,6 op de N60 in het zuiden.

Het ontwerp van herziening van het gewestplan, goedgekeurd bij besluit van de Waalse Regering op 3 juni 2021, is het voorwerp van een openbaar onderzoek van 20 september tot 3 november 2021 in de gemeente Leuze-en-Hainaut. Het openbaar onderzoek heeft geleid tot één klachtenbrief, die geen betrekking had op de herziening van het gewestplan.

De gemeenteraad stemt niet over het ontwerpplan binnen 45 dagen na de sluiting van het openbaar onderzoek, zoals vereist door artikel D.II.49, §5, van het WRO. Zijn advies wordt geacht positief te zijn.

De adviezen van de cel "Ruimtelijke Ordening" en de cel "Milieu" worden op 6 januari 2022 gevraagd overeenkomstig artikel D.II.49, §7 van het WRO.

De cel "Ruimtelijke Ordening" bracht op 28 januari 2022 een positief advies uit, d.w.z. binnen de vereiste termijn, zonder wijzigingen aan de ontwerpherziening van het gewestplan. De cel "Milieu" geeft geen advies.

De definitieve vaststelling van de herziening van het gewestplan bij dit besluit heeft bijgevolg betrekking op dezelfde perimeter en dezelfde toewijzingen als in de ontwerpherziening van 3 juni 2021.

III. Milieuoverwegingen.

In het milieueffectenrapport werden het ontwerpplan, de opmerkingen van het publiek tijdens de voorafgaande informatiebijeenkomst en de meningen over het herzieningsverzoek in detail onderzocht.

De kwaliteit van het milieueffectenrapport werd niet in vraag gesteld door de cel "Ruimtelijke Ordening", de cel "Milieu" of het CCATM van Leuze-en-Hainaut. De aanbevelingen in het verslag zijn in aanmerking genomen en in het besluit opgenomen, voor zover ze binnen de inhoud van het sectorplan vallen, zoals bepaald in artikel D.II.21 van het WRO.

De belangrijkste gevolgen van deze herziening hebben voornamelijk betrekking op:

- het verlies aan landbouwgronden;
- de integratie in het landschap;
- de aanzienlijke toename van het verkeer dat wordt gegenereerd door de bedrijfsruimte Leuze Europe.

Volgens het MER is het milieueffect van de opneming van nieuwe gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en -diensten op de IPALLE-installaties (containerpark en waterzuiveringsinstallatie) verwaarloosbaar, aangezien de grond al bezet is.

1. Bevolking

a. Relevante aspecten van de socio-economische situatie

De auteur van het milieueffectenrapport besluit dat de analyse van de economische dynamiek in Picardisch Wallonië en van de structuur van de activiteitskernen in territoriale termen het belang benadrukt van de ontwikkeling van de kern "Leuze-Europe". Hoewel de bedrijfsruimte nog een grondreserve heeft van ongeveer 26 ha, is hij van mening dat er tegen 2035 ongeveer 32 ha extra

bedrijfsruimte nodig zal zijn om aan de behoeften van bedrijven te voldoen. Het rapport wijst op een huidig tekort aan industriële bedrijfsruimtes in de subregio, dat volgens het rapport gedeeltelijk zal worden verholpen door de herziening van het plan.

Op basis van de werkgelegenheidscijfers die in de huidige bedrijfsruimte zijn waargenomen, zou de geplande uitbreiding volgens het MER ongeveer 500 banen kunnen opleveren.

In het MER wordt ook geconcludeerd dat een uitbreiding van de bedrijfsruimte Leuze "Vieux-Pont" gerechtvaardigd is, aangezien de volledig verzadigde staat ervan geen ontwikkelings- of reorganisatiemogelijkheden meer biedt voor het bedrijf LUTOSA dat er gevestigd is. Daarom werd een aanvullende opnemering aanbevolen:

- een industriële bedrijfsruimte van 2,6 hectare ten westen van de industriële bedrijfsruimte "Vieux-Pont" tot aan de spoorlijn, op een terrein dat momenteel is bestemd als groene ruimte. Deze uitbreiding voorziet in een parkeerplaats voor het personeel en een wachtzone voor vrachtwagens;
- twee industriële bedrijfsruimtes ten oosten van de bedrijfsruimte genaamd "Vieux Pont", voor de verplaatsing van de opslaghallen en de organisatie van het binnenkomend verkeer:
 - o de eerste, 2,2 ha groot, op onroerende goederen opgenomen als landbouwgebied (2,1 ha) en als gebied voor openbare nutsvoorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen (0,1 ha)
 - o de tweede, 3,1 ha groot, op onroerende goederen opgenomen als landbouwgebied (1,7 ha) als gebied voor openbare nutsvoorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen (1,1 ha) en als woongebied (0,3 ha);
- twee gebieden voor openbare nutsvoorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen:
 - o de ene, 1,6 ha groot, op onroerende goederen ingenomen door het waterzuiveringsstation van IPALLE en opgenomen als industriële bedrijfsruimte;
 - o de andere, 0,5 ha groot, op het saldo van de onroerende goederen ingenomen door het containerpark opgenomen als landbouwgebied.

Om er bovendien voor te zorgen dat de compenserende maatregelen voor de gemeentelijke overleggebieden (GOG) die in het ontwerp van herziening van 16 maart 2017 zijn voorzien, de ontwikkeling van de gemeente op het gebied van huisvesting niet in gevaar zouden brengen, heeft het MER een volledige diagnose van de demografische ontwikkeling en de reserves om daaraan tegemoet te komen, uitgevoerd. Het bleek dat de gemeente nog 11 hectare grondreserves had in woongebieden en landelijke woongebieden, die plaats zouden kunnen bieden aan tussen de 1200 en 2400 woningen, terwijl er tot 2040 behoefte is aan 550 tot 650 nieuwe woningen. De GOG die al geormerkt zijn voor huisvesting vertegenwoordigen een extra grondreserve van 1200 woningen. De auteur van het MER is daarom van mening dat de compenserende maatregelen die in de ontwerpherziening worden voorgesteld, de demografische ontwikkeling van de gemeente niet in gevaar brengen.

Zowel in de ontwerpherziening van het gewestplan van 3 juni 2021 als in de huidige definitieve vaststelling van het gewestplan zijn alle aanbevelingen van het MER opgenomen met betrekking tot de keuze van nieuwe zones voor stedelijke ontwikkeling en de bijbehorende compensatie, waartegen geen bezwaren zijn gerezen tijdens het openbaar onderzoek en in de adviezen van de instanties die daarop zijn gevolgd.

b. Levenskwaliteit en volksgezondheid.

In termen van CO₂-uitstoot biedt het bedrijfspark "Leuze-Europe" geen modaal alternatief voor wegvervoer voor het vervoer van goederen. De toename van het vrachtverkeer als gevolg van de uitbreiding van de zone zal dus uitsluitend over de weg plaatsvinden en CO₂ genereren. Het bedrijfspark ligt ook ver van het stadscentrum en heeft geen verbindingen met de stedelijke kern. De meerderheid van de werknemers gaan met de wagen naar het werk.

De herziening van het gewestplan zal ook het omgevingsgeluidsniveau in de omgeving van de site verhogen, vooral omdat de huidige sfeer in dit gebied vrij rustig is. Er zal lawaai worden gegenereerd door toekomstige activiteiten en het extra transport. Dit zijn echter activiteiten die normaal gesproken in dit type bedrijfsruimte voorkomen en die geen ongewone geluidsniveaus

genereren. De akoestische impact zal het meest merkbaar zijn voor de bewoners van Chemin du Berger en Pas du Mont d'Or.

Voor vergunningen voor activiteiten die zijn toegestaan in bedrijfsruimtes gelden geluids- en emissienormen.

2. Landschap

De auteur van het MER concludeert dat de uitbreiding van het bedrijventerrein "Leuze Europe", zoals voorzien in het op 16 maart 2017 goedgekeurde ontwerp van herziening, op een hoger gelegen terrein zal worden ontwikkeld en een hoog punt op de Chemin du Berger zal innemen. Het nieuwe bedrijfspark zal daarom een zeer duidelijke visuele impact hebben, voornamelijk waarneembaar vanuit het zuiden en westen van de site. Dit effect wordt versterkt door het feit dat het project zich in een grotendeels open agrarisch landschap bevindt. De impact is kleiner aan de westkant, door de nabijheid van woonwijken, met de verschijning van bosachtige elementen en kleine gebouwen. Vanuit het oosten zal het bedrijfspark ook zichtbaar zijn, maar in mindere mate, aangezien de N60d een visuele barrière vormt voor het landbouwlandschap.

Naar aanleiding van deze vaststelling stelde de auteur van het onderzoek twee varianten voor om de perimeter van het bedrijfspark van "Leuze-Europe" af te bakenen:

- Een lichte vermindering (ongeveer 80 are) van de zone voor gemengde economische activiteiten op de noordwestelijke grens, tegenover de wijk "Pas du Mont d'Or", om een doorlopende grens voor de bedrijfsruimte te creëren die beter in het landschap past. Deze variant maakt het mogelijk om de impact van de ontwerpherziening te beperken door de bruikbare oppervlakte slechts marginaal te verkleinen en verenigbaar te blijven met de rationele organisatie van het perceel binnen het bedrijvenpark;
- Een verkleining van de gemengde bedrijfsruimte aan de westelijke grens, ten noorden van Chemin du Berger, om te voorkomen dat het land met de grootste impact wordt ontwikkeld. De vermindering in oppervlakte zou minder dan 1,5 ha bedragen.

Na zorgvuldig beraad was de adviseur echter van mening dat dit tweede voorstel, dat vooral bedoeld was om de visuele impact van gebouwen op de noklijn te verminderen, niet echt een significant voordeel bood waar al een gebouw aanwezig was. Zij oordeelde daarom dat deze variant moest worden afgewezen.

De uitbreiding van de industriële bedrijfsruimte van Leuze "Vieux-Pont" naar het westen wordt gedeeltelijk verborgen door de beboste strook die het aan de boulevardzijde begrenst. Het grootste deel van de ontwikkeling zal zichtbaar zijn vanuit de woningen in de landbouwzone ten noorden van de spoorlijn.

Gezien zijn landschappelijke kwaliteiten werd de GOG van "Malametz" door de auteur van het MER bijzonder geschikt geacht voor de opnemings van een groengebied als planologische compensatie voor de opnemings van nieuwe stedelijke ontwikkelingszones. Het vertegenwoordigt een gebied van ongeveer 12,3 hectare, beschermd tegen stedelijke ontwikkeling en waardoor het landschap behouden kan blijven.

De andere aanbevelingen van het MER met betrekking tot het landschap betreffen beplanting om het effect van verstoring te verzachten en hebben betrekking op de uitvoering van latere vergunningen.

Tijdens de raadpleging die werd uitgevoerd in toepassing van artikel D.II.49, §2 van het WRO, spraken de cellen "Ruimtelijke ordening" en "Milieu" zich duidelijk uit voor het voorstel om de perimeter van de gemengde bedrijfsruimte te beperken tot de noordwestelijke grens. De adviezen die door de andere geraadpleegde organen op geldige wijze zijn uitgebracht, hebben zich niet over dit punt uitgesproken.

Met het oog op het beperkte positieve effect op het landschap is in de nieuwe ontwerpherziening van 3 juni 2021 niet vastgehouden aan de variant die de gemengde bedrijfsruimte in westelijke richting beperkt, zoals aanvankelijk was voorgesteld door de auteur van het MER. Er werd echter wel rekening gehouden met de variant waarbij de perimeter van de zone naar het noordwesten werd verkleind en de opnemings van de GOG van "Malametz" als groengebied werd bevestigd.

De ontwerpherziening van 3 juni 2021 heeft op deze punten geen aanleiding gegeven tot klachten, noch tijdens het openbaar onderzoek waartoe zij aanleiding gaf, noch in het kader van de adviezen die na afloop van het onderzoek werden uitgebracht.

Bijgevolg zullen deze toewijzingen in hun huidige vorm behouden blijven als onderdeel van de definitieve goedkeuring van het herziene gewestplan.

3. Gebouwde omgeving - Patrimoniale perimeters

De uitbreiding van de gemengde bedrijfsruimte van "Leuze Europe", voorzien in het ontwerp van herziening van 16 maart 2017, brengt de bedrijfsruimtes zo'n vijftig meter dicht bij de stedelijke kern, in het bijzonder bij de woningen in de wijk "Pas du Mont d'Or", de Chemin du Berger en de Avenue de Wallonie. Het project zal een directere confrontatie creëren tussen de woonwijken en de toekomstige bedrijfsruimtes, vooral vanuit visueel oogpunt.

De verkleining van de perimeter van de gemengde bedrijfsruimte van het Leuze-Europe-park naar het noordwesten, vermeld in de vorige paragraaf over het landschap, verwijdert de gemengde bedrijfsruimte ook van het bebouwde gebied.

De andere aanbevelingen van het MER met betrekking tot de bebouwde omgeving hebben betrekking op vegetatiebescherming en stedenbouwkundige vereisten, die een zaak zijn voor de uitvoering van latere vergunningen en niet voor de herziening van het sectorplan. Niet elke restimpact kan echter worden vermeden.

De uitbreiding naar het oosten van de industriële bedrijfsruimte van Leuze "Vieux-Pont" betreft twee bestaande woningen, ingeplant in landbouwgebied en waarvan het slopen noodzakelijk zal zijn. Het behoud van de woningen is altijd mogelijk, maar beperkt het ontwikkelingspotentieel van de onderneming LUTOSA tot 1,5 ha.

Er zijn geen beschermde of monumentale erfgoederen op het betreffende land of in de directe omgeving. Dit deel van de regio is echter van groot archeologisch belang, met een overvloed aan protohistorische en Romeinse overblijfselen die zijn ontdekt. De wetgeving voorziet in een aantal maatregelen die moeten worden genomen voordat vergunningen worden afgegeven. Het is essentieel om een systematische archeologische beoordeling van de locatie uit te voeren voordat er grondwerkzaamheden worden uitgevoerd.

De bedrijfsruimte is ingeplant op de site van de slag om Leuze of "Slag van de Mont d'Or" van 1691.

4. Landbouw- en bosbouwactiviteiten

De herziening heeft betrekking op een gebied van ongeveer 35,3 ha dat momenteel bestemd is voor landbouw en wordt gebruikt voor landbouw. Het grootste deel van de uitbreidingsperimeter van de bedrijfsruimte "Leuze-Europe" heeft betrekking op land met een hoge agronomische waarde dat door gewassen wordt gebruikt. Alleen het land in het uiterste westen van de site wordt gebruikt als grasland.

De wijziging van het sectorplan voor de uitbreiding van het bedrijfspark "Leuze-Europe" zal tot gevolg hebben dat een oppervlakte die overeenkomt met 2/3 van de voor een landbouwbedrijf vereiste oppervlakte, aan de landbouw wordt onttrokken en betekent het verlies van één voltijdsequivalent arbeidsplaats.

Dit project heeft gevolgen voor vier boerderijen. De uitbreiding van het park zal een aanzienlijke impact hebben op al deze bedrijven, vooral op de bedrijven op Chemin du Berger, die elk tussen de 8 en 9 hectare land zullen verliezen dat ideaal gelegen is in de buurt van hun boerderij.

Het voorstel van het MER om de gemengde bedrijfsruimte lichtjes te verkleinen naar het noordwesten, dat door dit besluit wordt gevalideerd, zal daarom een positief effect hebben op de landbouwactiviteit, aangezien de weiden zich dicht bij de veefaciliteiten bevinden. Het MER beveelt ook aan om de ontwikkeling van de bedrijfsruimte te beginnen met het land in het oosten, zodat prioriteit wordt gegeven aan de ontwikkeling van het land in de buurt van de N60d, dat gemakkelijk bereikbaar is vanaf het primaire wegennet. Hierdoor zou het land in het westelijke

deel, dat het dichtst bij de boerderijen ligt die het beheren, langer in agrarisch gebruik kunnen blijven.

Hoewel het land momenteel bestemd is als groene ruimte en niet als landbouwgrond, betekent de westwaartse uitbreiding van de zone Leuze "Vieux-Pont" een verlies van 2 ha landbouwgrond met een hoge agronomische waarde voor gebruik als grasland. Het oostelijke deel van de geplande uitbreiding zal weinig invloed hebben op de landbouwactiviteit (1,5 ha), aangezien de landbouwgrond versnipperd en geïsoleerd is binnen de verstedelijkte gebieden.

Met het oog op de gevolgen van de planherziening voor de landbouw werd in het milieueffectenrapport voorgesteld om bij wijze van planologische compensatie voor de opnemings van nieuwe verstedelijkingsgebieden prioriteit te geven aan locaties die waardevolle landbouwgebieden in stand zouden houden. Sommige daarvan waren al opgenomen in de ontwerpherziening die op 16 maart 2017 werd goedgekeurd:

- De GOG van de "Hameau de la Dîme" in Pipaix. Dit is 4,4 ha land met een uitstekend agrarisch potentieel dat momenteel wordt bewerkt. Hun ontwikkeling zou een aanzienlijke visuele impact hebben gezien hun hoge positie in het reliëf van de vallei;
- Het gebied van gemeenschapsvoorzieningen en openbare diensten "Hameau du Sart" ten zuiden van Leuze (2,8 ha), dat buiten het centrum ligt en niet erg geschikt is voor stedelijke ontwikkeling. De uitvoering ervan zou de stedelijke wildgroei doen toenemen;
- De landelijke nederzetting Pont Festu, ten noordwesten van Pipaix. Deze zone van 3,3 ha ligt geïsoleerd van de bebouwde kom en zou leiden tot lineaire stedelijke ontwikkeling en landelijke wildgroei. Dit is land van goed potentieel dat momenteel wordt gebruikt voor landbouw. Een woning die al gebouwd is, kan in aanmerking komen voor een afwijking van het gewestplan als er werken worden uitgevoerd;

Om het landbouwpotentieel dat voor bescherming in aanmerking komt te vergroten, werd in het MER ook voorgesteld om deze planologische compensaties aan te vullen met het zuidelijke deel van het GOG "Bon Air", gelegen ten westen van de stedelijke kern van Leuze en met een oppervlakte van iets minder dan 15 ha. Dit land, dat wordt gebruikt voor landbouw, is een uitbreiding van de bestaande landbouwzone en wordt ondersteund door de RAVeL-lijn, die een grens vormt met het stedelijk gebied. De opties van de stad omvatten het concentreren van woningen in het noordelijke deel van het GOG en het ontwikkelen van een kenniscentrum in het zuidelijke deel.

Al deze voorstellen werden gehandhaafd toen de ontwerpherziening op 3 juni 2021 werd goedgekeurd.

Er werd slechts één klacht ingediend door een betrokken landbouwer tijdens het openbaar onderzoek dat werd georganiseerd over de ontwerpherziening van het gewestplan. Het komt van een boer die wil dat zijn hele boerderij, inclusief zijn huis, onteigend wordt. De reactie hierop is geen zaak voor de gewestplanherzieningsprocedure, maar voor de onteigeningsprocedure die mogelijk volgt.

Dit besluit bevestigt de opties die worden weerhouden door de ontwerpherziening.

In termen van kwantiteit is het uiteindelijke resultaat van de herziening een verlies van 10,2 ha landbouwgrond. Kwalitatief gezien zijn de meeste geselecteerde compensatielocaties minder geschikt voor landbouwgebruik dan de grond waarop de uitbreiding van de bedrijfsruimte is gericht. Landbouwactiviteit is echter ook mogelijk in de groengebieden die in deze herziening zijn opgenomen als planologische compensatie, met een oppervlakte van 13,3 ha.

Het behoud van de landbouwactiviteit binnen de "Leuze-Europe"-perimeter waarop de herziening van het gewestplan betrekking heeft, moet ook worden gewaarborgd zolang de uitbreiding van het bedrijfspark niet wordt uitgevoerd.

Wanneer wordt overwogen om land over te nemen, moet de boer ten minste één seizoen van tevoren op de hoogte worden gesteld, zodat hij regelingen kan treffen voor de teelt. Het zal ook nodig zijn om de landbouwconsolidatieperimeter te activeren, die is aangenomen maar nog niet ten uitvoer gelegd, om de reorganisatie mogelijk te maken van landbouwbedrijven die getroffen zijn door de uitbreiding van de bedrijfsruimte.

Deze herziening van het gewestplan zal geen invloed hebben op de bosbouwactiviteit.

5. Mobiliteit- netwerk

Het huidige bedrijfspark wordt bediend door drie TEC-lijnen die er doorheen of vlakbij lopen. Het station van Leuze-en-Hainaut is bereikbaar met de bus. De meeste individuele ritten die het genereert worden gemaakt met de eigen auto.

De kleinhandel, die verkeer genereert, werd uitgesloten van de nieuwe gemengde bedrijfsruimte "Leuze-Europe" zodra de ontwerpherziening van het gewestplan op 16 maart 2017 werd goedgekeurd.

Volgens het in mei 2020 gepresenteerde MER zou het lichte verkeer, dat momenteel 3240 voertuigen per dag telt en dat wordt geschat op 5040 v/d (+ 1800 v/d) als gevolg van de ontwikkeling van het huidige wagenpark, onafhankelijk van de herziening van het gewestplan, met nog eens 1200 v/d toenemen met de herziening van het gewestplan. De gemiddelde verkeersbelasting tijdens de piekuren zou bijgevolg toenemen van de huidige 675 v/d tot 1300 v/d met het herziene gewestplan.

Deze situatie maakt het noodzakelijk om de zuidelijke toegang tot het bedrijfspark te gebruiken om het verkeer op piekmomenten op te vangen, met name door verkeersstromen vanuit het zuiden af te voeren. Deze toegang moet rechtstreeks toegankelijk zijn vanaf de N60d in beide richtingen, wat betekent dat het bestaande kruispunt moet worden aangepast door een extra rotonde aan te leggen op de N60d.

De bedrijfsruimte "Leuze-Europe" biedt bovendien geen enkel modaal alternatief voor het wegvervoer voor het goederentransport.

Het door het bedrijvenpark gegenereerde zware verkeer zou toenemen van 270 v/d, verdeeld over de hele dag, d.w.z. 33 v/u, tot 52 v/u in de geprojecteerde situatie zonder herziening van het gewestplan, en tot 67 v/u met herziening van het sectorplan. Dit verkeer is compatibel met de doorstroming van het verkeer op de bestaande weginfrastructuur. De toegang tot het bedrijfspark vermijdt bebouwde gebieden en beperkt zo de overlast van vrachtwagens. De aanleg van het tweede rondpunt aan de zuidelijke ingang van het park zou een betere integratie van vrachtwagens in het verkeer garanderen.

Het onderzochte gebied omvat een aantal paden die in de atlas zijn opgenomen en die een verbinding vormen met de bebouwde kom en toegang geven tot landbouwpercelen. Deze wegen kunnen worden verwijderd.

In het MER wordt aanbevolen om de Chemin de Beloeil en de Chemin du Berger te behouden, waarbij de eerste toegang biedt tot het stadscentrum en de tweede tot het dorp Chapelle-à-Oie. Het biedt ook een mogelijke bypass naar de N60d bij de rotonde met de Avenue de la Wallonie.

Het MER voorziet ook in ontwikkelingen die specifiek gericht zijn op zachte vervoerswijzen op de nieuwe wegen en veiligere verbindingen tussen de stedelijke kern en het bedrijfspark.

Al deze aanbevelingen werden door de kernen en cellen gewaardeerd tijdens hun raadpleging over de ontwerpherziening en het MER. Zoals reeds vermeld, heeft de MI van het SPW, hoewel geraadpleegd, geen advies uitgebracht.

Deze voorstellen vallen echter buiten het bestek van het gewestplan, zoals bepaald in artikel D.II.21 van het WRO, en maken daarom geen deel uit van de huidige herziening van dit plan. Zij kunnen echter in aanmerking worden genomen bij de ontwikkeling van de grond waarop dit besluit betrekking heeft.

Wat de industriële bedrijfsruimte van Leuze "Vieux-Pont" betreft, zal de uitbreiding ervan naar het westen geen noemenswaardig extra verkeer mogen genereren, maar integendeel een beter beheer mogelijk maken van het wachtende vrachtverkeer, dat momenteel regelmatig de openbare ruimte bezet. Een deel van het gebied zal ook in beslag worden genomen door infrastructuur voor de nieuwe verkeersbrug die INFRABEL van plan is te bouwen ter vervanging van de bestaande spoorwegovergang.

De uitbreiding van deze zone naar het oosten zal ook geen noemenswaardig extra verkeer genereren, maar maakt een betere beheersing mogelijk van het vrachtverkeer dat de N7-rotonde verlaat.

6. Grond- en oppervlaktewater

De grondwaterspiegel van carboonkalksteen aan de noordelijke rand van het Naamse bekken, waaruit veel waterbevoorrading- en andere waterwingebieden putten, bevindt zich op een diepte van 10 tot 40 meter in de ondergrond van het terrein dat bedekt is met de uitbreiding van het bedrijventerrein "Leuze Europe", maar wordt beschermd door de ondoordringbare kleilaag van het Membre d'Orchies.

Er zijn geen bekende waterwingebieden binnen het projectgebied. Het wordt ook niet beïnvloed door een vaste beschermingsperimeter op afstand. In de Chemin du Berger zijn twee particuliere waterwingebieden voor agrarisch gebruik geïdentificeerd.

Aangezien de projectlocatie op een heuvelrug ligt, zijn er geen waterlopen die de locatie doorkruisen. Afvloeiend water van de uitbreiding van het bedrijfspark zal over het algemeen naar de niet-geclassificeerde waterloop stromen, die onder een opening is geplaatst en het huidige park doorkruist om zich ter hoogte van de waterzuiveringsinstallatie bij *de Dender* te voegen. Deze voorkeursas van geconcentreerde afvoer wordt grotendeels overgenomen door de drainage van het bedrijfspark.

Uit de simulaties die zijn uitgevoerd door het ingenieursbureau dat verantwoordelijk is voor het MER, blijkt echter dat de afvloeiingsstromen na verstedelijking van de bedrijfsruimte aanzienlijk hoger zullen zijn dan het toelaatbare afvloeiingsdebiet naar het afwateringsnetwerk stroomafwaarts. Het project voor de herziening van het sectorplan vereist dat afvloeiend water wordt vastgehouden voordat het wordt geloosd. Deze retentie is geschat op een totaal volume van 8000 m³ voor de uitbreiding van de bedrijfsruimte, waardoor een stroomsnelheid aan de uitlaat van 0,15 m³/s kan worden gehandhaafd voor een regenval van 25 jaar.

Voor de aansluiting van de uitbreiding van de bedrijfsruimte op de afvalwaterzuiveringsinstallatie is echter een vrijstelling van het huidige afvalwaterzuiveringsregime of een wijziging van de PASH nodig. Voor elk industrieel project is ook de toestemming van de installatiebeheerder vereist, aangezien de installatie normaal gezien ontworpen is om huishoudelijk water te behandelen in plaats van industrieel water.

Een deel van de geplande uitbreiding van de industriële bedrijfsruimte van Leuze "Vieux-Pont" naar het oosten wordt bedreigd door overstromingen. Het betrokken gebied is echter al gedeeltelijk verstedelijkt en de locatie wordt van de Dender gescheiden door het afvalverwerkingscentrum dat door IPALLE wordt beheerd.

De aanbevelingen in het MER met betrekking tot afvalwater- en stormwaterbeheer vallen onder de vergunningen die zullen worden afgegeven na goedkeuring van het herziene gewestplan, en niet rechtstreeks onder het plan zelf.

Wat betreft de gebieden die zijn geselecteerd voor compensatie, is het GONGV "Hameau du Sart" een locatie met technische beperkingen in verband met de aanwezigheid van overstromingsgevaar en de beschermingsmaatregelen in verband met het ernaast gelegen stroomgebied van Vivaqua. De keuze van deze locatie als planologische compensatie vermijdt dat deze beperkingen worden verergerd door het land ongeschikt te maken voor ontwikkeling.

7. Biologische diversiteit - Fauna en flora

Volgens het MER zal de herziening van het gewestplan weinig gevolgen hebben voor de natuurlijke omgeving, gezien de afwezigheid van biotopen van bijzonder belang op of nabij de locaties.

In deze context kunnen de nieuwe scheidingssystemen die aan de rand van de uitbreiding van de gemengde bedrijfsruimte "Leuze Europe" worden aangelegd, een meerwaarde bieden op het vlak van biodiversiteit, op voorwaarde dat ze op die manier worden ontworpen.

Naast het bocagekarakter, dat het bepaalde landschappelijke kwaliteiten geeft, benadrukte de deskundige het ecologische belang van de valleibodem naast het GOG "Malametz". De verstedelijking van dit GOG zou de druk op de kwetsbare milieus langs de oevers van de waterloop verhogen, door veranderingen in de waterhuishouding, het verdwijnen van de toevluchtsoorten die de huidige graslanden bieden en de bedrijvigheid die door de woonwijken wordt gegenereerd. De opnemings van het GOG als groengebied, als planologische compensatie voor de opnemings van

nieuwe stedenbouwkundige zones, zoals voorzien in onderhavig besluit, zal een aaneengesloten gebied van meer dan 20 ha langs de Rieu d'Herseaux creëren en een blijvende bijdrage leveren aan het behoud van dit ecosysteem.

Tot slot zorgt de opnemings van een klein deel van het gebied voor openbare diensten en gemeenschapsvoorzieningen "Hameau du Sart" als groene ruimtezone, ook als onderdeel van de planologische compensatie, voor de continuïteit van de groene ruimtezone die grenst aan RAVeL. Ze bedekt bebossing.

8. Bodem en ondergrond

De bodems in het gebied van de uitbreiding van het bedrijfspark "Leuze Europe" hebben een slibachtige structuur met een matige natuurlijke drainage voor het grootste deel van het terrein. De geologische formaties omvatten een laag compacte klei van 20-30 meter boven het kalksteengesteente van Doornik. De klei wordt bedekt door kleiige zanden variërend van 2 tot 4 meter.

De site is opgenomen in de Atlas van de Waalse Karst vanwege de kalkstenen ondergrond, net als de hele regio tussen Doornik en Fleurus. Er zijn echter geen ondergrondse stromingen, breuken of galerijen geïdentificeerd op of nabij de locatie. Er zullen echter bodemtests moeten worden uitgevoerd wanneer het gebied wordt ontwikkeld.

Alleen het kadastrale perceel Sectie B n°15D in de geplande uitbreiding van het bedrijfspark "Leuze Europe" is opgenomen in de bodemconditiedatabase, waarvoor stappen moeten worden ondernomen. Voorafgaand aan elke vergunningsaanvraag is een bodemonderzoek vereist om de afwezigheid van verontreiniging te verifiëren of om de te nemen saneringsmaatregelen te bepalen.

9. De lucht en klimaatfactoren

Gezien het massale gebruik van wegen om goederen en werknemers te vervoeren, is het MER van mening dat de ontwikkeling van de bedrijfsruimte "Leuze Europe" niet in overeenstemming is met de doelstelling om de uitstoot van koolstof en broeikasgassen te verminderen.

De ontwikkeling van het bedrijfspark zal echter gepaard gaan met de installatie van een biomethanisatie-eenheid om biomethaan te produceren uit verschillende gewasproducten. Het project zal de CO₂-uitstoot met 22.260 ton per jaar verminderen.

10. Interacties tussen de verschillende factoren

Het milieueffectenrapport benadrukt geen specifieke interacties tussen de effecten die in dit milieueffectenrapport zijn geïdentificeerd.

IV. Andere redelijke oplossingen

Het op 16 maart 2017 goedgekeurde ontwerpplan en het ministerieel besluit dat de milieuverklaring vergezelt en de herziening van het gewestplan definitief goedkeurt, hebben voornamelijk betrekking op een zone voor gemengde economische activiteiten en een zone voor industriële economische activiteiten die een uitbreiding en herindeling van het bedrijfspark "Leuze Europe" mogelijk moeten maken.

De auteur van het milieueffectenrapport heeft de volgende varianten geanalyseerd:

- de uitbreiding van de gemengde bedrijfsruimte zoals voorgesteld door IDETA in het voorontwerp dat is opgenomen in het basisdossier bij haar verzoek om herziening van het gewestplan;
- de uitbreiding van de bedrijfsruimte in de richting van de begraafplaats;
- de verkleining van de herzieningsperimeter aan de noordwestelijke grens tegenover de wijk "Pas du Mont d'Or";
- het beperken van de reikwijdte van de herziening tot het westen;
- de uitbreiding van de bedrijfsruimte Leuze "Vieux-Pont" naar het westen;

- de uitbreiding van de bedrijfsruimte van Leuze "Vieux-Pont" naar het oosten;
Tot besluit van zijn analyse was hij van oordeel dat de uitbreiding van de zone met gemengde economische activiteiten in de door IDETA in het basisdossier voorgestelde configuratie zou leiden tot een overdimensionering van de voor economische activiteiten bestemde oppervlakte en zou resulteren in zowel een groot landschappelijk effect als een aanzienlijk verbruik van landbouwgrond dat niet gerechtvaardigd is. De conclusie was dat dit alternatief niet moest worden gekozen. Hij was ook van mening dat een uitbreiding van de bedrijfsruimte in de richting van de begraafplaats geen significant voordeel bood ten opzichte van de ontwerpherziening en ook niet moest worden gehandhaafd.

Integendeel, hij is van mening dat het beperken van de reikwijdte van de herziening tot de noordwestelijke grens zal bijdragen aan een betere structurering van het gebied en een meer samenhangende grens voor de zone zal opleveren, die dan deel zal uitmaken van de belangrijkste kenmerken van het landschap. Deze variant maakt het mogelijk om de impact van de ontwerpherziening te verkleinen door de bruikbare oppervlakte slechts marginaal te verkleinen en verenigbaar te blijven met de rationele organisatie van het perceel binnen het bedrijvenpark. De deskundige heeft daarom aanbevolen om dit op te nemen in de definitieve goedkeuring van het herziene gewestplan.

Omgekeerd zou het verkleinen van de herzieningsperimeter naar het westen geen significant voordeel bieden, gezien de aanwezigheid van een gebouw dat al is gebouwd. Deze variant werd dan ook niet aanbevolen.

De auteur beschouwt de uitbreiding van de bedrijfsruimte Leuze "Vieux-Pont" naar het westen als essentieel voor de ontwikkeling en reorganisatie van de LUTOSA-site en dus als een verbetering van het project. Hij is van mening dat deze uitbreiding het voordeel heeft deel uit te maken van de continuïteit van het LUTOSA-terrein en geen milieueffecten teweegbrengt die onverenigbaar zijn met de buurt. De conclusie is dat deze variant een verbetering van het project inhoudt en daarom moet worden gehandhaafd.

Hij vindt ook dat uitbreiding van deze bedrijfsruimte naar het oosten gerechtvaardigd is vanwege de betere verbinding met de N7-rotonde en de mogelijkheid om het vrachtverkeer van het bedrijf te reorganiseren. Hoewel er bijzondere aandacht moet worden besteed aan de uitvoering ervan, met name gezien de ligging aan de ingang van de stad, is de deskundige van mening dat deze variant een verbetering is ten opzichte van het herzieningsproject en moet worden behouden.

Bovendien beveelt het MER aan om de opnemingszone van deze economische activiteitenzone ten oosten van de industriële bedrijfsruimte Leuze "Vieux-Pont" gepaard te laten gaan met een aanpassing van de zonering van het sectorplan rond de bestaande IPALLE-infrastructuur (waterzuiveringsstation en containerpark).

De planologische compensaties die in het ontwerp van herziening van het gewestplan werden behouden, gaven ook aanleiding tot het onderzoek van een variant door de auteur van het MER, met name nadat hij de omvorming tot groene ruimte van een deel van het GOG "Spaak" (5,4 ha), dat als een strategische reserve voor de ontwikkeling van de verstedelijking van de stad werd beschouwd, had uitgesloten. Het onderzoek richtte zich op het GOG "Bon Air" ten westen van de stedelijke kern van Leuze, op de kruising van een uitgestrekt landbouwgebied. Voor dit GOG werd op 28 april 2017 een stedenbouwkundig en milieurapport (UER) goedgekeurd, dat voorziet in een ontwikkeling in overeenstemming met de woonzone in het noordelijke deel en in overeenstemming met de landbouwzone in het zuidelijke deel, waar de ontwikkeling van een kenniscentrum voor de landbouw is gepland. Het MER beveelt aan om de situatie van dit zuidelijke deel, dat iets minder dan 15 ha van de 38 ha van het GOG vertegenwoordigt, te reserveren als landbouwzone in het gewestplan, tot 100 meter ten zuiden van de Chemin du Bergeant, als planologische compensatie voor de opnemingszone van nieuwe bedrijfsruimtes.

Samenvattend was het adviesbureau Arcea van mening dat drie wijzigingen in de grenzen van de ontwerpherziening de negatieve effecten van het project aanzienlijk zouden verminderen of de respons van het project op de ontwikkelingsbehoeften van economische activiteitenzones aanzienlijk zouden verbeteren:

- de verkleining van de herzieningsperimeter aan de noordwestelijke grens van het project tegenover de wijk Pas du Mont d'Or;

- de aanvullende opnemings van een industriële bedrijfsruimte ten westen van de industriële bedrijfsruimte Leuze "Vieux Pont";
- de aanvullende opnemings van een bedrijfsruimte ten oosten van de industriële bedrijfsruimte Leuze "Vieux Pont".

Tegelijkertijd werd een alternatieve locatie aanbevolen voor planologische compensatie:

- het zuidelijke deel van het GOG "Bon Air" tot 100 meter ten zuiden van de Chemin du Bergeant.

Alle door het MER voorgestelde varianten zijn in aanmerking genomen door de Waalse Regering, die ze heeft verwerkt in zowel de nieuwe ontwerpherziening van 3 juni 2021 dat voor openbaar onderzoek is voorgelegd, als in de definitieve herziening van het gewestplan die bij dit besluit is vastgesteld.

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Waalse Regering van 13 juli 2023 houdende definitieve goedkeuring van de herziening van het gewestplan Doornik-Leuze-Péruwelz (borden 37/8 en 38/5) met betrekking tot de opnemings van gemengde en industriële bedrijfsruimtes en bijbehorende compensaties, op het grondgebied van de gemeente Leuze-en-Hainaut, met het oog op de uitbreiding van de bedrijfsparken "Leuze Europe" en "Leuze Vieux-Pont".

Namen, 13 juli 2023.

Voor de Regering:

De Minister-President,
E. DI RUPO

De Minister van Economie, Buitenlandse Handel, Onderzoek, Innovatie, Digitale Technologieën,
Ruimtelijke Ordening, Landbouw, IFAPME, en Kenniscentra,
W. BORSUS