

**ARRÊTÉ MINISTÉRIEL DU 17 JUIN 2014 ARRÊTANT DEFINITIVEMENT LE
PÉRIMÈTRE DU SITE À REAMÉNAGER SAR/LS295 DIT « COMMSCOPE» À SENEFFE**

Le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité,

Vu les articles 167 à 171 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie relatifs aux sites à réaménager notamment l'article 169, § 4;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 2009 portant règlement du fonctionnement du Gouvernement;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 15 décembre 2011 fixant la répartition des compétences entre les ministres et réglant la signature des actes du Gouvernement, modifié le 21 novembre 2013;

Vu l'arrêté ministériel du 24 décembre 2012 arrêtant provisoirement que le site SAR/LS295 dit « Commscope » à SENEFFE doit être réaménagé;

Vu le rapport sur les incidences environnementales, du 12 décembre 2011 rédigé par Art et Compétence en Environnement et Aménagement du territoire (ARCEA), en application de l'article 168 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie;

Vu l'article 169, § 2, du Code précité en vertu duquel les avis suivants ont été sollicités en date du 17 janvier 2014:

- le Collège communal de la commune de Seneffe;
- les propriétaires identifiés d'après les indications cadastrales;
- la Commission régionale d'aménagement du territoire;
- la Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité de la commune de Seneffe;
- le Conseil wallon de l'environnement pour le développement durable;
- la Direction générale opérationnelle de l'économie, l'emploi et de la recherche, Département de l'investissement, Direction de l'équipement des parcs d'activités;
- Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie, Direction de l'aménagement local;
- la Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie, Direction de l'aménagement régional;
- la Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie, Direction extérieure du Hainaut II;

Considérant qu'une procédure de réaménagement ne saurait avoir pour conséquence de ruiner une activité économique existante dès lors qu'elle se limite à des terrains effectivement désaffectés; qu'elle a pour objectif de demander au titulaire d'un droit réel sur un site désaffecté d'y réaliser les études et travaux destinés à restaurer l'aspect des lieux tant au niveau paysager qu'au niveau environnemental; qu'elle ne vise pas à contrarier les initiatives privées mais bien à répondre au souci de la collectivité de voir effectuer sur un site et dans un délai raisonnable les travaux indispensables à son changement d'image et à sa requalification;

Considérant que, conformément à l'article 169, § 3, alinéa 3, du Code précité, le Collège communal de SENEFFE a procédé à une enquête publique du 28 janvier 2013 au 12 février 2013 suivant les modalités de l'article 4 du Code;

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête du 4 mars 2013 actant l'absence de réclamation;

Vu la délibération du Collège communal de SENEFFE du 4 mars 2013 prenant acte du procès-verbal de clôture d'enquête, de l'absence de réclamation; marquant son accord:

- sur le principe de réaliser un périmètre SAR sur le site Commscope;
- sur le périmètre proposé;

Considérant que cet avis n'a pas été rendu dans les trente jours de la notification de l'arrêté provisoire et que cet avis est dès lors réputé favorable par défaut;

Considérant que la **déclaration environnementale** prescrite par l'article 169, § 4, s'établit comme suit:

A. Déclaration environnementale

Les considérations environnementales suivantes ont été prises en considération dans le cadre de la reconnaissance du périmètre du site à réaménager :

Impacts et recommandations pertinents à intégrer lors du réaménagement du site (démolition et assainissement):

1. En matière de sol et de sous-sol

Il y a lieu de:

- munir les engins de chantier de kits anti-pollution;
- évacuer directement les engins si une fuite de carburant est observée;
- conduire l'assainissement de manière à limiter l'envol des particules polluées (bâchage des camions,...);
- proposer des mesures de gestion du sol tenant en compte le projet prévu sur le site;
- prendre les mesures d'assainissement qui s'imposent au droit de pollutions définies comme «ponctuelles» et d'exclure la possibilité de « remodelage » du site à l'aide de remblais pollués;
- porter une attention particulière à l'existence probable de citernes enfouies au droit du site (ancienne station-service);
- affiner les mesures de gestion du risque à mettre en place dans le cadre du projet d'assainissement en fonction de ces paramètres (afin de permettre d'évaluer la faisabilité technico-économique du projet de construction);
- les déchets doivent être évacués selon la législation en vigueur.

Il est recommandé de:

- détailler d'avantage la cartographie des zones de pollution.

2. En matière de gestion des eaux

Il y a lieu de:

- repérer la canalisation en provenance de la station de relevage de la rue du Canal (trop plein) afin d'éviter de l'endommager lors des travaux;
- repérer sur le terrain, le tracé souterrain de la Samme, afin d'éviter d'endommager le puits.

3. En matière de zones inondables

Il y a lieu de:

- afin d'éviter d'aggraver les éventuels problèmes d'inondation, proscrire le stockage des déblais issus du chantier au droit de la zone inondable.

4. En matière d'eaux usées

Il y a lieu de:

- s'assurer que les eaux issues de l'unité de traitement et qui seront rejetées dans le réseau d'égouttage répondent aux normes en vigueur.

5. En matière d'infrastructures et d'équipements

Il y a lieu de:

- s'assurer que l'antenne GSM ait été déplacée et que les éventuelles conduites de gaz sous pression aient été coupées.

Impacts et recommandations pertinents à intégrer lors du projet d'urbanisation du site :

1. En matière de situation de droit

Il y a lieu de:

- solliciter l'avis du gestionnaire du cours d'eau;
- n'envisager aucune urbanisation sur la partie Nord qui resterait dédiée à de l'espace vert au sens de l'article 27 du CWATUP;
- respecter une servitude de 5 mètres de part et d'autre du cours d'eau;
- interdire l'apport de nouveaux remblais et la mise en place de citernes enfouies d'hydrocarbures dans les zones d'aléa d'inondation à valeur faible;
- prendre des mesures particulières afin de ne pas affecter l'état de la masse d'eau souterraine (épanchements d'hydrocarbures à éviter,...);
- raccorder les eaux usées qui seront générées sur le site au réseau d'égouttage public existant et les acheminer vers la station d'épuration de Seneffe Soudromont.

2. En matière de sol et de sous-sol

Il y a lieu de:

- réaliser une campagne de reconnaissance géotechnique générale afin d'avoir une idée de la qualité géotechnique des terrains et pouvoir ainsi évaluer le type de fondation à prévoir;

- conduire, plus spécifiquement, des reconnaissances géotechniques complémentaires, au droit de chaque parcelle à urbaniser. Ce qui permettra de déterminer les conditions de constructibilité de ces parcelles;
- interdire les citernes d'hydrocarbures enfouies dans la zone d'aléa d'inondation;
- munir d'une double enveloppe avec mise en place d'un système de détection de fuites et d'un système anti-débordement, lors des remplissages, les éventuelles citernes présentes dans d'autres parties du site;
- afin d'éviter d'éventuelles pollutions par le réseau d'égouttage, en vérifier l'étanchéité lors de la réception des travaux.

3. En matière d'eaux souterraines

Il y a lieu de:

- munir les éventuelles citernes d'hydrocarbures enterrées d'une double enveloppe avec mise en place d'un système de détection de fuites et d'un système anti débordement lors des remplissages;
- vérifier l'étanchéité du réseau d'égouttage lors de la réception des travaux.

4. En matière d'eaux de surface

Il y a lieu de:

- créer un réseau séparatif de collecte des eaux comprenant d'une part les eaux pluviales et de ruissellement et d'autre part les eaux usées;
- prendre en compte, lors de l'aménagement du site, de l'existence du puits et s'assurer de sa pérennité;
- solliciter l'avis du gestionnaire du cours d'eau;
- imposer des dispositifs individuels de collecte des eaux pluviales de toitures pour chaque bâtiment (citernes) et encourager l'utilisation de ces eaux pluviales;
- faire transiter les eaux pluviales et de ruissellement par des ouvrages de rétention des eaux disposés dans la partie basse du site avant de rejoindre la Somme avec des débits d'eaux écrêtés (bassin de rétention, noues d'infiltration, noues étanches,...).

Il est recommandé de:

- préférer la mise en place de revêtements filtrants aux revêtements étanches tout en se préservant du risque de contaminations par des épanchements d'hydrocarbures;
- créer, si possible, des dispositifs visant à ralentir les vitesses de circulation des eaux lors des pluies d'orage (faible pente des collecteurs, rétentions partielles dans les collecteurs, rétentions dans des citernes individuelles,...).

5. En matière de zones inondables

Il y a lieu de:

- interdire, conformément à la circulaire ministérielle du 9 janvier 2003 relative à la délivrance de permis dans les zones exposées à des inondations et à la lutte contre l'imperméabilisation des espaces, les actes susceptibles d'aggraver les inondations, notamment les remblais;
- s'assurer que les eaux puissent circuler librement en cas d'inondation (construction sur pilotis, parkings/garages au rez-de-chaussée et pas de pièces de vie au rez-de-chaussée,...);
- si des parkings ou garages sont prévus dans la zone d'aléa, informer les usagers (par exemple par la mise en place de panneaux d'information) que le site est inscrit en zone d'aléa et que toute responsabilité est déclinée en cas d'inondation par débordement de cours d'eau.

En matière d'eaux usées

Il y a lieu de:

- mettre en place un réseau d'égouttage séparatif;
- diriger les effluents d'eaux usées vers la station de pompage située à l'Ouest du site dit «Commscope»;
- prétraiter les eaux usées issues des surfaces commerciales (éventuel atelier boucherie, poissonnerie,...) avant rejet dans le réseau public (dégraisseur).

6. En matière de milieu naturel

Il y a lieu de:

- interdire toute utilisation d'espèces invasives pour l'aménagement des espaces verts;
- privilégier l'utilisation des espèces indigènes pour les plantations à réaliser dans l'espace public et les jardins.

Il est recommandé de:

- aménager les espaces compris entre le site et la Samme en veillant à conserver des zones boisées, des zones semi-ouvertes et des zones ouvertes;
- pour les «noues» qu'il est proposé de réaliser le long du Pré-RAVeL, les aménager de manière à y reconstituer des zones de végétation herbacée adaptées aux milieux périodiquement inondés (type «mégaphorbiaies»), par plantation de quelques espèces et en y prévoyant une gestion extensive (un débroussaillage par an);

7. En matière de paysager et de bâti

Il y a lieu de:

- créer une articulation à l'entrée du site de manière à rendre plus lisible l'accès au nouveau quartier.

Il est recommandé de:

- travailler uniquement avec des immeubles collectifs. Le type d'appartements est à affiner (superficie, nombre de chambres, ...);
- si des services ou des commerces de proximité doivent être créés, les implanter à proximité des places publiques ou à l'interface avec l'espace commercial de la rue Rouge Croix;
- imaginer ce nouveau quartier comme «intégré dans un parc»: la voirie d'accès devant être intégrée à un espace plus vaste et des fronts bâtis en dialogue avec les cours d'eau;
- éviter des rez-de-chaussée pleins (qui devront être dédiés uniquement à des parkings ou locaux techniques du fait de la présence de la zone d'aléa d'inondation) en travaillant sur des mi-hauteurs.
- prêter une attention particulière à la gestion des remblais et aux pentes, notamment au droit de la connexion entre le pré-RAVeL et le RAVeL;
- privilégier une architecture contemporaine avec évocation du canal et du passé industriel du site.

8. En matière de mobilité

Il y a lieu de:

- limiter l'emprise de la voiture sur l'espace public au profit des piétons;
- aménager la voirie principale en "zone 20";
- prévoir des aménagements PMR entre pré-RAVeL et RAVeL.

Il est recommandé de:

- envisager une connexion carrossable vers le Nord;
- créer une articulation de type « placette » à l'entrée du site de manière à rendre plus lisible l'accès au nouveau quartier;
- aménager l'espace public de manière à ralentir la vitesse de circulation et rendre l'espace-rue plus convivial pour les piétons et les cyclistes en intégrant cet espace-rue dans un espace vert;
- prévoir quelques emplacements de parking pour les visiteurs dans l'espace public;
- intégrer les emplacements de parking dans le traitement de voirie de manière à les utiliser comme éléments de sécurisation du trafic;
- assurer la plus grande liberté de circulation piétonne en créant un maximum de connexions entre le site, le RAVeL et le pré-RAVeL.

9. En matière d'énergie et de développement durable

Il est recommandé de:

- viser la meilleure isolation thermique possible des futurs bâtiments;
- prévoir de grandes surfaces vitrées en façade Sud;
- renforcer l'isolation et limiter les surfaces vitrées des façades Nord;
- construire des bâtiments à forte inertie thermique, de manière à pouvoir stocker la chaleur du soleil;
- concevoir les habitations de manière à créer une circulation d'air entre les locaux chauffés par le soleil et les autres locaux;
- en matière électrique, inciter le placement d'appareils d'éclairage basse-consommation;
- dissocier la production d'eau chaude sanitaire du système de chauffage;
- privilégier, pour les appartements, le placement de chaudières collectives (par groupes d'appartements) couplé avec un système de décompte des consommations individuelles (calorimètres);
- privilégier l'installation de systèmes énergétiques alternatifs (solaire thermique, solaire électrique, pompes à chaleur,...).

B. Avis

Sollicités en application des paragraphes 2, 3 et 3, bis, de l'article 169, les avis suivants sont favorables, réputés favorables ou ne font état d'aucune remarque à formuler – ils ont été pris en considération à ce titre :

Vu l'avis émis le 29 janvier 2013 par la Direction générale opérationnelle de l'économie, l'emploi et de la recherche, Département de l'investissement, Direction de l'équipement des parcs d'activités n'ayant aucune remarque à formuler concernant la proposition de réaménagement afin de permettre la reconversion harmonieuse et l'utilisation rationnelle du site existant;

Vu l'avis émis le 19 février 2013 par la Commission régionale d'aménagement du territoire, section d'aménagement actif, remettant un avis favorable sur le projet d'arrêté reconnaissant provisoirement le périmètre du site à réaménager SAR/LS295 dit "Commscope" à SENEFFE; considérant que le périmètre du site à réaménager est cohérent; recommandant d'évaluer l'opportunité d'intégrer du logement public au sein du projet; encourageant la réhabilitation du site présentant un grand potentiel de reconversion tant par sa superficie ainsi

que par sa localisation; la reconnaissance permettant de s'écarter de l'affectation au plan de secteur en y développant un projet mixte au centre de Seneffe;

Considérant que cet avis n'a pas été rendu dans les trente jours de la notification de l'arrêté provisoire et que cet avis est dès lors réputé favorable par défaut;

Vu l'avis émis le 21 février 2013 par la Commission communale d'aménagement du territoire et de mobilité, n'ayant pas de remarque particulière sur le projet;

Considérant que cet avis n'a pas été rendu dans les trente jours de la notification de l'arrêté provisoire et que cet avis est dès lors réputé favorable par défaut;

Considérant que la Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie, Direction de l'aménagement local, n'a pas répondu dans les trente jours de la notification de l'arrêté provisoire et que cet avis est dès lors réputé favorable par défaut;

Considérant que la Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie, Direction de l'aménagement régional, n'a pas répondu dans les trente jours de la notification de l'arrêté provisoire et que cet avis est dès lors réputé favorable par défaut;

Considérant que la Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie, Direction extérieure du Hainaut II, n'a pas répondu dans les trente jours de la notification de l'arrêté provisoire et que cet avis est dès lors réputé favorable par défaut;

Sollicités en application des mêmes dispositions, les avis suivants ont été pris en considération:

Vu l'avis émis le 11 février 2013 par le Conseil wallon de l'environnement pour le développement durable, référencé CWEDD/13/AV.208:

- estimant que, le rapport sur les incidences environnementales (RIE) répond au contenu minimum prescrit par l'article 168 du CWATUPE et permettant de se prononcer valablement;

- remettant un avis favorable concernant le périmètre;

- estimant que concernant le réaménagement du site celui-ci est adapté à une implantation d'habitat; qu'il respecte à ce titre l'article 1^{er} du CWATUPE et rencontre les options principales du Schéma de développement de l'espace régional (SDER);

- faisant siennes les recommandations de l'auteur du RIE et insistant particulièrement sur les suivantes:

- imaginer le nouveau quartier comme "intégré dans un parc" et exploiter au maximum le potentiel paysager du site;

- prévoir des systèmes de retenue des eaux de ruissellement dans la partie basse du site avant de rejoindre la Samme avec des débits d'eaux écrêtés;

- s'interrogeant cependant sur la possibilité d'affecter le périmètre en zone d'activité économique mixte voire, en zone mixte comprenant de l'habitat et des activités économique;

Vu que la SPRL SNF rési, propriétaire, n'a pas répondu;

Vu que la société SNF, propriétaire, n'a pas répondu;

Vu qu'aucune observation et réclamation n'ont été formulées au cours de l'enquête publique;

C. Alternatives possibles de réaménagement du site et leur justification

Les autres solutions raisonnables envisagées dans le rapport sur les incidences environnementales ont été prises en considération de la manière suivante :

EXIGENCES LEGALES

La proposition de réaménagement tend à rencontrer les conditions suivantes (exigences légales qui couvrent le terrain sur lequel il s'implante):

- tenir compte de la zone d'espace vert inscrite au plan de secteur sur la partie Nord du site. Aucune urbanisation ne pouvant y être envisagée;
- tenir compte de la zone d'intérêt paysager inscrite au plan de secteur en limite Est du site;
- tenir compte du permis d'urbanisme délivré en date du 15/04/2011 concernant la partie commerciale;
- assurer une servitude de 5.00 mètres de part et d'autre de la Samme (cours d'eau de deuxième catégorie traversant le site);
- tenir compte de la zone d'aléa d'inondation à valeur faible où tout apport de nouveaux remblais et la mise en place de citernes enfouies d'hydrocarbures sont interdits;
- veiller à la bonne mise en œuvre du PASH;
- s'assurer du déplacement de l'antenne GSM avant la mise en œuvre du SAR.

EVOLUTION PROBABLE DE LA SITUATION ENVIRONNEMENTALE SI LE SITE N'EST PAS REAMENAGE

Le réaménagement du site dit «Commscope» représente un atout en terme de développement durable, notamment en terme d'urbanisation globale, d'offres de services et de proximité de l'habitat par rapport à ces fonctions et aux moyens de communication.

Le site a été presque entièrement dévolu à l'activité industrielle dans le passé. Aujourd'hui des travaux de transformation de deux bâtiments existants, à des fins commerciales, sont en cours et le solde fait l'objet de travaux de démolition.

Sur base de l'occupation actuelle et de l'affectation au plan de secteur, on peut envisager deux scénarios possibles de l'évolution future du site:

- l'avant-projet n'est pas mis en œuvre, l'affectation actuelle est maintenue (zone d'activité économique mixte) et le site est transformé pour accueillir des PME;
- l'avant-projet n'est pas mis en œuvre et le site reste en l'état après les travaux de démolition effectués.

Toutefois, la première hypothèse est à écarter car ce scénario est plus qu'improbable au vu du contexte économique et de la localisation de la zone peu attirante pour les investisseurs (accessibilité difficile, pas de visibilité,...).

Si l'avant-projet n'était pas mis en œuvre, Seneffe perdrait une zone stratégiquement intéressante pour son développement. Conformément au SDER, en concentrant les populations à proximité des fonctions, on évite le mitage du territoire et les déplacements.

Dans le même ordre d'idées que le renforcement des noyaux bâtis, le risque de voir se reporter la demande en logements sur le territoire de Seneffe dans les villages et hameaux est grand en cas de non mise en œuvre de l'avant-projet.

Il s'agit bien ici d'une conséquence à long terme, mais le report de l'urbanisation dans les villages est à craindre dans le cas présent et notamment au regard du faible potentiel en zone d'habitat à Seneffe, entraînant avec lui tous les effets pervers de cette urbanisation: appauvrissement des paysages, urbanisation en ruban, perte d'identité des noyaux ruraux,...

Le site est situé à proximité du centre, de diverses fonctions urbaines (commerces de proximité, écoles, pharmacie, banques, transports en commun...) et

notamment grâce à la présence d'un réseau de voies lentes très performants: le pré-RAVeL et le RAVeL.

Si l'avant-projet ne devait pas être mis en œuvre, c'est tout ce potentiel de mobilité douce qui disparaît.

De plus, à long terme, le report de la demande en logements sur d'autres zones, offrant souvent un potentiel nettement moins grand sur le plan des modes doux, engendrera une augmentation du trafic sur les voiries du territoire communal et implique une charge de trafic supplémentaire liée à l'activité commerciale qui vient d'être autorisée.

La reconversion du site dit Commscope prévoit la création de commerces, d'équipements communautaires et de nouveaux logements. En ce sens, ce projet apporte une réponse durable aux besoins de la commune de Seneffe tant à court terme qu'à long terme.

Il s'inscrit dans le programme de rénovation du centre-bourg de Seneffe engagé par la Ville depuis quelques années aux abords de l'ancien canal Charleroi-Bruxelles.

De plus, le site est peu attractif pour les investisseurs. La zone d'activités économiques restantes sur le territoire communal présente de meilleurs atouts pour l'accueil de PME. Il n'y a donc pas de nécessité de conserver des espaces pour l'accueil de PME sur le site dit Commscope.

Le projet prévoit l'assainissement d'un ancien site industriel pollué. En ce sens, il répond au souci du législateur soucieux de reconvertir les anciennes friches industrielles.

D'autre part, la grande densité de logements prévue va dans le sens de la gestion parcimonieuse du sol en concentrant l'habitat à proximité du noyau urbain, la conservation des paysages de la campagne seneffoise est assurée.

Le rapport sur les incidences environnementales est à considérer comme une première évaluation globale de l'urbanisation du site qui devra être affinée par la suite.

A ce stade de l'étude, le projet n'est pas encore clairement défini: le nombre exact de logements, le type d'urbanisation, l'implantation bâtie et le tracé des voiries seront peut-être sujets à légères modifications, notamment en fonction des études complémentaires qui seront réalisées (ex: projet d'assainissement, étude d'incidences sur l'environnement relative au permis d'urbanisation qui suivra).

Attendu que toute destination s'écartant de la destination initiale du plan de secteur nécessitera l'établissement par un expert d'une étude d'orientation voire de caractérisation pour démontrer la faisabilité de cette nouvelle destination;

ARRETE :

Article 1^{er}

Le périmètre du site à réaménager SAR/LS295 dit « Commscope » à SENEFFE est arrêté définitivement suivant le plan n° SAR/LS295 annexé au présent arrêté et comprend les parcelles cadastrées ou l'ayant été à SENEFFE, 1^{ère} division, section C n° 217/02D, 220Y3, 220Z3.

Article 2.

Recommandations particulières à prendre en considération lors du réaménagement du site (démolition et assainissement) :

1. En matière de sol et de sous-sol

Il y a lieu de:

- munir les engins de chantier de kits anti-pollution;
- évacuer directement les engins si une fuite de carburant est observée;
- conduire l'assainissement de manière à limiter l'envol des particules polluées (bâchage des camions,...);
- proposer des mesures de gestion du sol tenant en compte le projet prévu sur le site;
- prendre les mesures d'assainissement qui s'imposent au droit de pollutions définies comme «ponctuelles» et d'exclure la possibilité de « remodelage » du site à l'aide de remblais pollués;
- porter une attention particulière à l'existence probable de citernes enfouies au droit du site (ancienne station-service);
- affiner les mesures de gestion du risque à mettre en place dans le cadre du projet d'assainissement en fonction de ces paramètres (afin de permettre d'évaluer la faisabilité technico-économique du projet de construction);
- les déchets doivent être évacués selon la législation en vigueur.

2. En matière de gestion des eaux

Il y a lieu de:

- repérer la canalisation en provenance de la station de relevage de la rue du Canal (trop plein) afin d'éviter de l'endommager lors des travaux;
- repérer sur le terrain, le tracé souterrain de la Samme, afin d'éviter d'endommager le pertuis.

3. En matière de zones inondables

Il y a lieu de:

- afin d'éviter d'aggraver les éventuels problèmes d'inondation, proscrire le stockage des déblais issus du chantier au droit de la zone inondable.

4. En matière d'eaux usées

Il y a lieu de:

- s'assurer que les eaux issues de l'unité de traitement et qui seront rejetées dans le réseau d'égouttage répondent aux normes en vigueur.

5. En matière d'infrastructures et d'équipements

Il y a lieu de:

- s'assurer que l'antenne GSM ait été déplacée et que les éventuelles conduites de gaz sous pression aient été coupées.

Recommandations pertinentes à prendre en considération lors du projet d'urbanisation du site :

1. En matière de situation de droit

Il y a lieu de:

- solliciter l'avis du gestionnaire du cours d'eau;
- n'envisager aucune urbanisation sur la partie Nord qui resterait dédiée à de l'espace vert au sens de l'article 27 du CWATUP;
- respecter une servitude de 5 mètres de part et d'autre du cours d'eau;
- interdire l'apport de nouveaux remblais et la mise en place de citernes enfouies d'hydrocarbures dans les zones d'aléa d'inondation à valeur faible;
- prendre des mesures particulières afin de ne pas affecter l'état de la masse d'eau souterraine (épandements d'hydrocarbures à éviter,...);
- raccorder les eaux usées qui seront générées sur le site au réseau d'égouttage public existant et les acheminer vers la station d'épuration de Seneffe Soudromont.

2. En matière de sol et de sous-sol

Il y a lieu de:

- réaliser une campagne de reconnaissance géotechnique générale afin d'avoir une idée de la qualité géotechnique des terrains et pouvoir ainsi évaluer le type de fondation à prévoir;
- conduire, plus spécifiquement, des reconnaissances géotechniques complémentaires, au droit de chaque parcelle à urbaniser. Ce qui permettra de déterminer les conditions de constructibilité de ces parcelles;
- interdire les citernes d'hydrocarbures enfouies dans la zone d'aléa d'inondation;
- munir d'une double enveloppe avec mise en place d'un système de détection de fuites et d'un système anti-débordement, lors des remplissages, les éventuelles citernes présentes dans d'autres parties du site;
- afin d'éviter d'éventuelles pollutions par le réseau d'égouttage, en vérifier l'étanchéité lors de la réception des travaux.

3. En matière d'eaux souterraines

Il y a lieu de:

- munir les éventuelles citernes d'hydrocarbures enterrées d'une double enveloppe avec mise en place d'un système de détection de fuites et d'un système anti débordement lors des remplissages;
- vérifier l'étanchéité du réseau d'égouttage lors de la réception des travaux.

4. En matière d'eaux de surface

Il y a lieu de:

- créer un réseau séparatif de collecte des eaux comprenant d'une part les eaux pluviales et de ruissellement et d'autre part les eaux usées;
- prendre en compte, lors de l'aménagement du site, de l'existence du puits et s'assurer de sa pérennité;
- solliciter l'avis du gestionnaire du cours d'eau;
- imposer des dispositifs individuels de collecte des eaux pluviales de toitures pour chaque bâtiment (citernes) et encourager l'utilisation de ces eaux pluviales;
- faire transiter les eaux pluviales et de ruissellement par des ouvrages de rétention des eaux disposés dans la partie basse du site avant de rejoindre la Samme avec des débits d'eaux écrêtés (bassin de rétention, noues d'infiltration, noues étanches,...).

- faire transiter les eaux pluviales et de ruissellement par des ouvrages de rétention des eaux disposés dans la partie basse du site avant de rejoindre la Samme avec des débits d'eaux écrêtés (bassin de rétention, noues d'infiltration, noues étanches,...).

5. En matière de zones inondables

Il y a lieu de:

- interdire, conformément à la circulaire ministérielle du 9 janvier 2003 relative à la délivrance de permis dans les zones exposées à des inondations et à la lutte contre l'imperméabilisation des espaces, les actes susceptibles d'aggraver les inondations, notamment les remblais;
- s'assurer que les eaux puissent circuler librement en cas d'inondation (construction sur pilotis, parkings/garages au rez-de-chaussée et pas de pièces de vie au rez-de-chaussée,...);
- si des parkings ou garages sont prévus dans la zone d'aléa, informer les usagers (par exemple par la mise en place de panneaux d'information) que le site est inscrit en zone d'aléa et que toute responsabilité est déclinée en cas d'inondation par débordement de cours d'eau.

6. En matière d'eaux usées

Il y a lieu de:

- mettre en place un réseau d'égouttage séparatif;
- diriger les effluents d'eaux usées vers la station de pompage située à l'Ouest du site dit «Commscope»;
- prétraiter les eaux usées issues des surfaces commerciales (éventuel atelier boucherie, poissonnerie,...) avant rejet dans le réseau public (dégraisseur).

7. En matière de milieu naturel

Il y a lieu de:

- interdire toute utilisation d'espèces invasives pour l'aménagement des espaces verts;
- privilégier l'utilisation des espèces indigènes pour les plantations à réaliser dans l'espace public et les jardins.

8. En matière de paysager et de bâti

Il y a lieu de:

- créer une articulation à l'entrée du site de manière à rendre plus lisible l'accès au nouveau quartier.

9. En matière de mobilité

Il y a lieu de:

- limiter l'emprise de la voiture sur l'espace public au profit des piétons;
- aménager la voirie principale en "zone 20";
- prévoir des aménagements PMR entre pré-RAVeL et RAVeL.

Article 3.

Le présent arrêté sera notifié:

- aux propriétaires, par recommandé postal:
 - Commune de Seneffe, rue Lintermans, 21 à 7180 Seneffe;
 - Société SNF, avenue Jean Mermoz, 1 Bte 4 à 6041 Charleroi;
 - SPRL SNF Rési, avenue Jean Mermoz, 1 Bte 4 à 6041 Charleroi;
- à la Commission régionale d'aménagement du territoire, section d'aménagement actif;
- à la Commission communale d'aménagement du territoire et de mobilité;
- au Conseil wallon de l'environnement pour le développement durable;

Il sera publié au Moniteur belge et transcrit sur le registre de la conservation des hypothèques.

Article 4.

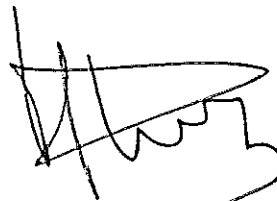
Suivant l'article 171, depuis la notification du présent arrêté jusqu'à l'entrée en vigueur de l'arrêté abrogeant le périmètre, le propriétaire ne peut aliéner ou grever de droits réels les biens situés dans le site à réaménager, sans l'autorisation du Gouvernement. Celui-ci notifie sa décision dans les trois mois de la réception de la demande d'autorisation; à défaut, sa décision est réputée favorable.

En cas de méconnaissance de cette obligation, toute constitution de droit réel peut être annulée sur la demande de la Région et l'officier public qui passe l'acte est passible d'une amende de 12,5 à 125 € sans préjudice de dommages et intérêts.

Article 5.

Le présent arrêté entre en vigueur au jour de sa signature.

NAMUR, le 17 JUIN 2014



Philippe HENRY.