

Le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du Territoire, de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal,

**ARRETE MINISTERIEL DU 29 DEC. 2015 ARRETANT
DEFINITIVEMENT LE PERIMETRE DU SITE A REAMENAGER
SAR/TLP226 DIT « COLLEGE DE LA SALLE» A ESTAIMPUIS**

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

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 22 juillet 2014 fixant la répartition des compétences entre les ministres et réglant la signature des actes du Gouvernement, modifié le 23 juillet 2015;

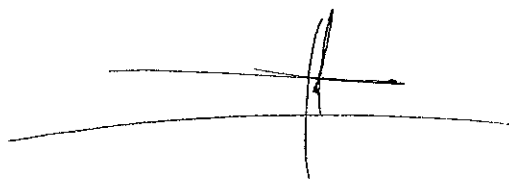
Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 24 juillet 2014 portant règlement du fonctionnement du Gouvernement;

Vu l'arrêté ministériel du 9 janvier 2015 arrêtant provisoirement que le site SAR/TLP226 dit « Collège de La Salle » à ESTAIMPUIS doit être réaménagé;

Vu le rapport sur les incidences environnementales (RIE), du 4 avril 2014 rédigé par Damien Mathelart architectes & ALTIPLAN, en application de l'article 168 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie et l'étude d'orientation de février 2014, réalisé par ABV Environment sc, en annexe du RIE;

Vu l'article 169, § 2, du Code précité en vertu duquel les avis suivants ont été sollicités, en date du 2 avril 2015:

- le Collège communal de la Commune de Estaimpuis;
- les propriétaires identifiés d'après les indications cadastrales:
 - la société Silver Cloud;
 - la société Firecross;
 - Madame WINDELS Paulette;
 - Madame DEWITTE Caroline;
 - Monsieur DEWITTE Sylvère;
- la Commission régionale d'aménagement du territoire;
- la Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité de la commune de Estaimpuis;
- 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'Énergie, Direction de l'aménagement local;
- la Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Énergie, Direction de l'aménagement régional;
- la Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Énergie, Direction extérieure du Hainaut;
- la Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Énergie, Direction de l'urbanisme et de l'architecture;

Considérant que, pour limiter les effets négatifs du réaménagement, le rapport sur les incidences environnementales (RIE) préconise:

- d'assurer une transition entre les gabarits d'importance différente par de nouveaux volumes de tailles intermédiaires;
- de limiter la hauteur des nouvelles constructions à celle de la corniche du Collège afin de préserver sa prééminence dans le paysage;
- une modélisation des ombres portées par les nouvelles constructions afin de préserver l'ensoleillement des constructions attenantes;
- de développer un projet en mettant l'accent sur la continuité paysagère avec le paysage environnant de la Plaine Picarde, les espaces ouverts et les plantations d'origine locale;

Considérant que, pour limiter les effets négatifs sur les ressources naturelles, le RIE préconise:

- de mettre en œuvre des techniques qui réduiront les rejets dans l'air tant en quantité qu'en potentiel nuisible;
- de favoriser au maximum la restitution des eaux météores au sol et à la nappe aquifère et en limiter les rejets à l'égout (favoriser l'évapotranspiration, limiter l'imperméabilisation des sols, favoriser les revêtements perméables, drainer le terrain à l'aide de noues et fossés, préserver des zones inondables, etc.);
- de prendre en compte les valeurs patrimoniales dans la création de ces différents milieux;

Considérant que pour limiter les effets négatifs sur la qualité de vie, le RIE préconise:

- de compenser l'effet de la densification par la mixité fonctionnelle;
- d'agir sur le niveau sonore par le choix d'une morphologie d'urbanisation;

Considérant que pour limiter les effets négatifs en matière de mobilité, le RIE préconise:

- de prolonger les différents accès au projet par une voirie interne menant à différentes poches de stationnement;
- de prévoir la traversée de l'ensemble du parc du projet par les modes doux;
- de prévoir des accès carrossables sur le sol privé de type "zone résidentielle";
- de réaliser le stationnement lié au projet essentiellement en sous-sol des bâtiments;
- de créer des aménagements internes performants et sécurisés de manière à favoriser les déplacements courts à pied ou en vélo;

Considérant que le rapport sur les incidences environnementales a examiné les alternatives possibles de réaménagement du site et que les autres solutions raisonnables ont été prises en considération de la manière suivante:

Des alternatives de destination différentes de l'habitat ont été envisagées: zone verte, zone agricole, zone d'activités économiques ou zone d'équipements communautaires.

Ces alternatives se heurtent principalement au coût important que ces options représentent pour les pouvoirs publics. La mise en place sur la totalité du site d'un projet communautaire ou d'une zone verte impliquerait le rachat ou l'expropriation du terrain.

L'alternative d'une zone agricole se heurte aux nombreuses constructions présentes sur le site et au faible intérêt biologique que présenteront les terres agricoles.

L'alternative de zone d'activité économique apparaît comme peu vraisemblable compte-tenu de la présence du zoning de l'autre côté de la N511 et le contexte résidentiel.

Le rapport sur les incidences environnementales a également examiné quatre scénarios d'urbanisation en se basant sur l'affectation du site qu'il retient, soit la zone d'habitat:

A) la réaffectation du Collège en logements, en maintenant les constructions encore existantes sur le site et en aménageant le solde des parcelles en jardins ou parc;

B) la réaffectation du Collège en logements, avec des constructions de logement en ordre continu et dispersé suivant le plan particulier d'aménagement;

C) la réaffectation du Collège en logements, et la construction d'immeubles de logement avec voirie centrale et barres de logements orientés principalement nord-sud;

D) la réaffectation du Collège en logements, et la construction d'immeubles de logement en périphérie d'un espace vert;

Considérant que, conformément à l'article 169, § 3, alinéa 3, du Code précité, le Collège communal de ESTAIMPUIS a procédé à une enquête publique du 20 avril 2015 au 5 mai 2015 suivant les modalités de l'article 4 du Code;

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête du 5 mai 2015 n'actant aucune réclamation écrite et que personne ne s'est présenté;

Vu le rapport du Collège communal de ESTAIMPUIS du 22 mai 2015 prenant acte de l'enquête publique; de l'absence de réclamation; de l'avis favorable de la CCATM du 28 avril 2015; émettant un avis favorable sur le principe de l'opération, la définition du périmètre ainsi que sur le devenir du site, considérant que l'ensemble du site à réaménager (SAR), tel que prévu par le rapport sur les incidences environnementales permettra :

- de revaloriser le bâtiment du Collège de la Salle;
- d'atteindre des objectifs cohérents et harmonieux par rapport à la localisation;
- de répondre à des besoins sociaux économiques;
- d'obtenir une bonne intégration paysagère et urbanistique;

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 Préfecture Nord n'a pas répondu dans les trente jours de la notification de l'arrêté provisoire et que l'avis est dès lors réputé favorable par défaut;

Vu l'avis émis le 21 avril 2015 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 communiquant que le périmètre du SAR de 5 ha 56 a 12 ca se situe à cheval sur une zone d'habitat, une zone de services publics et d'équipements communautaires et sur une zone d'activité économique mixte au plan de secteur; que le plan particulier d'aménagement n°3 dit "de la Salle" approuvé par l'exécutif wallon le 12 février 1991 dédie la surface en aménagement de type résidentiel, artisanal, PME et services; que les terrains situés à l'est du périmètre provisoire SAR sont repris au sein d'un périmètre de reconnaissance économique (AM du 17 février 1983); que cet arrêté est basé sur la loi d'expansion économique du 30 décembre 1970; que ces terrains sont grevés de clauses socio-économiques et relèvent déjà de l'article 12 du CWATUPE en cas de demande de permis; que ce périmètre de reconnaissance économique a permis l'ouverture d'un droit aux subsides afin d'équiper ces terrains et que le but de ces subsides est de permettre de viabiliser des terrains à vocation économique afin de permettre à des entreprises de pouvoir s'y implanter; qu'une modification de l'affectation de ces terrains en logement, commerces, services, etc. implique l'introduction d'un dossier de demande d'abrogation d'une partie du périmètre de l'AM du 17 février 1983; que la voie rapide N511 est à ce jour réalisée et que ces travaux ont nécessité des talus à l'emprise non négligeable; que les terrains qui persistent au sein du périmètre de reconnaissance économique sont à

présent jugés résiduels et inexploitable pour l'affectation économique; qu'un arrêté ministériel du 2 juin 2002 reconnaît l'Extension de la zone Pont Tunnel à proximité directe du périmètre SAR; qu'en novembre 2011, il restait encore 14,18 ha disponibles sur les 20,3 ha de la zone d'activité de type mixte (données BSPACE); que d'après le RIE relatif au SAR (source IEG octobre 2001), selon l'estimation de l'IEG, la réserve foncière couvre au minimum cinq années de développement; que dès lors le projet de réaffectation présenté ne compromet pas le développement de l'activité économique; n'ayant aucune objection par rapport au projet de réaffectation envisagé et compte tenu de ce qui précède remettant un avis favorable sur l'autorisation d'élaboration de l'arrêté définitif SAR;

Vu l'avis émis le 28 avril 2015 par la Commission communale d'aménagement du territoire et de mobilité, remettant un avis unanime sur la demande de reconnaissance du site;

Vu l'avis émis le 11 mai 2015 par la Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Énergie, Direction de l'aménagement local, indiquant que le périmètre du SAR est compris dans le périmètre d'un plan communal d'aménagement dit "Collège de la Salle" qui a été approuvé par arrêté ministériel du 12 février 1991; qu'une autorisation de révision complète de ce PCA en vue de réviser le plan de secteur a été approuvée par arrêté ministériel du 2 février 2004; que la révision de ce PCA prévoit d'affecter l'ensemble de la zone en zone d'habitat; que la Commune d'Estaimpuis ne dispose ni d'un schéma de structure communal, ni d'un règlement communal d'urbanisme;

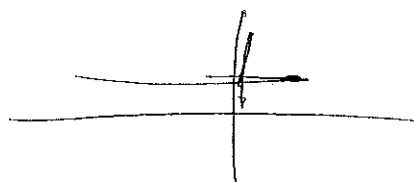
Considérant que cet avis n'a pas été rendu dans les trente jours de la notification de l'arrêté provisoire et que cet avis est dès lors réputé favorable par défaut;

Considérant que la Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Énergie, 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;

Sollicités en application des paragraphes 2, 3, et 3bis de l'article 169, les avis qui précèdent sont favorables, réputé favorables ou ne faisant état d'aucune remarque et ont été pris en considération à ce titre;

Vu l'avis émis le 27 avril 2015 par le Conseil wallon de l'environnement pour le développement durable, référencé CWEDD/15/AV.450:

- estimant que le RIE répond au contenu minimum prescrit par l'article 168 du CWATUPE; regrettant les éléments suivant:
 - l'étude d'orientation des sols (26/03/2014) conseille de réaliser une étude d'orientation des sols complémentaire: la zone de l'ancien potager du collège comportant un tas aérien de sol mélangé à des déchets de constructions contenant notamment de l'amiante et potentiellement une



zone souterraine remblayée avec les mêmes matériaux n'a pas été investiguée. Le RIE recommande également de réaliser une étude de l'état du sol au droit de la citerne à mazout enterrée. Le CWEDD estimant que l'état des sols devrait être connu à ce stade;

- le RIE ne contient pas de mesures de bruit, alors que le site arrêté provisoirement se trouve le long de la N511 et à proximité de la ligne de chemin de fer entre Mouscron et Tournai;

- le projet engendrera une augmentation d'environ 800 équivalents-habitants (EH) de la charge à traiter par la station d'épuration (STEP) d'Estaimpuis, soit environ 10% de sa capacité totale (8 000 EH). Au vu de cette part importante, il semblait nécessaire d'interroger l'Intercommunale gestionnaire de la STEP (IPALLE) au sujet de la capacité de sa station à traiter les eaux usées du projet et de faire apparaître son avis dans le rapport;

- le rapport n'analyse pas la problématique de la teneur en eau des sols avec rigueur. Il estime que compte tenu du contexte argileux du site, il est impératif d'éviter les variations de teneur en eaux dans le sol sous et à proximité des constructions, mais n'étudie pas les impacts de l'option d'infiltrer les eaux de ruissellement (sans vérification de la perméabilité des sols) ou encore celle d'implanter des parkings souterrains;

- le rapport ne contient pas d'estimation des quantités d'eau de ruissellement avant/après projet et des capacités de rétention nécessaires;

- le projet prévoit des parkings souterrains mais l'auteur n'estime pas la balance déblais/remblais et le charroi y relatif. Une estimation fournie ultérieurement annonce 3 750 m³;

- d'anciennes stations de pompage sont présentes sur le site mais aucune recommandation n'est formulée à leur sujet;

- l'impact transfrontalier n'a pas été approfondi. Etant donné la contiguïté du projet avec la frontière française, ceci est pour le moins regrettable;

- le RIE ne contient pas d'examen du potentiel bâti à proximité. Une mise à jour des chiffres de perspectives d'évolution de la population aurait été opportune (l'horizon de 4 ans en 2016 est peu pertinent);

- le texte ne renvoie pas aux annexes. Celles-ci ne sont pas répertoriées et certaines sont non pertinentes ou manquantes (bruit, brochure de présentation);

- attirant également l'attention sur les éléments suivants:

- le bâtiment du Collège de la Salle présente une hauteur deux fois plus importante que les maisons individuelles environnantes. Certaines constructions projetées auront une hauteur équivalente à celle de la corniche du Collège. Une modélisation préalable des ombres portées aurait été pertinente de manière à prendre en compte la préservation de l'ensoleillement des constructions attenantes le plus en amont possible;

- les gabarits ne sont pas précisés et les photomontages ne sont pas pertinents. L'information a été fournie ultérieurement;

- appréciant cependant l'analyse de la mobilité, très complète;

- remettant un avis favorable sur le périmètre proposé;

- estimant que les lacunes du rapport ne permettent pas de se prononcer valablement sur le réaménagement du site;

Vu l'avis émis le 6 mai 2015 par la Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Énergie, Direction extérieure du Hainaut I, indiquant que:

- la demande consiste en la valorisation du site de l'ancien Collège français de La Salle situé à Estaimpuis. Celui-ci est désaffecté depuis +/- 30 ans et a subi pendant cette période de nombreuses et importantes dégradations;

- le présent rapport sur les incidences environnementales rencontre les dispositions de l'article 168 du CWATUPE, à savoir qu'il comprend:

- o la justification du réaménagement du site au regard de l'article 1^{er}, §1^{er} du CWATUPE;
- o les caractéristiques humaines et environnementales du site, ses potentialités et l'évolution probable de la situation environnementale sans réaménagement;
- o les mesures à mettre en œuvre dans le cadre du réaménagement pour éviter ou réduire les effets négatifs qui caractérisent le site;
- o les objectifs pertinents de la protection de l'environnement et manière de les prendre en compte dans le cadre du réaménagement des lieux;
- o les alternatives possibles de réaménagement;
- o la description de la méthode d'évaluation retenue et difficultés rencontrées ;
- o la procédure à suivre pour la mise en œuvre du réaménagement;
- o un résumé non technique;

- le bien objet de la demande offre une superficie totale de 5 ha 62 a 88 ca et se situe:

- o au SDER, la commune d'Estaimpuis se situe dans l'aire de coopération de Lille, dans un nœud de plusieurs euro-corridors, proche des axes majeurs de transport routier et ferré. Ces pôles et points d'appuis du développement proches de la commune sont Lille (pôle majeur), Tournai et Mouscron (pôles d'appui transfrontaliers). Les actions particulières retenues pour le réaménagement du site sont:
 - "Structurer les villes et les villages" en renforçant la centralité, en densifiant l'urbanisation, en articulant le centre et les quartiers, en encourageant la mixité raisonnée des activités et en rendant la structure spatiale plus lisible;
 - "Apporter des solutions adaptées aux situations dégradées", notamment en éliminant systématiquement les chancre pour valoriser l'image de la Wallonie;



7/14

- "Répondre aux besoins primordiaux" en aménageant des réels quartiers d'habitat, en développant une culture architecturale, en programmant des équipements et services publics et assurant leur accessibilité;
- "Améliorer la mobilité" en gérant celle-ci dans les zones urbaines et rurales;
- o au plan de secteur adopté par l'AERW du 24 juillet 1981, il se situe majoritairement en zone de services publics et équipements communautaires avec une petite partie au nord-ouest et sud-est en zone d'habitat ainsi qu'une partie au sud le long de la N511 en zone d'activité économique mixte (+ zone de réservation). Celle-ci est couverte en partie par un Périmètre de Reconnaissance Economique – zone d'artisanat et de service – AM du 17 février 1993;
- o dans le PCA n°3 dit "Collège de la Salle" – AM du 12 février 1991 – qui prévoit une affectation résidentielle pour une partie majoritaire. Le Gouvernement wallon a à plusieurs reprises décidé de la mise en révision du dit plan particulier d'aménagement (PPA) (30 mai 1994, 17 février 2003 et 2 février 2004), mais la révision complète n'a jamais été adoptée définitivement. Le projet de révision du PPA visait la reconversion de l'entièreté de la zone de services publics et d'équipements communautaires ainsi que le solde entre cette zone et la voie rapide en zone d'habitat;
- o dans le périmètre d'un SAR provisoire – AM du 9 janvier 2015;
- o en contrainte karstique faible (ensemble du site);
- o le site est traversé d'ouest en est par le sentier n°63. Ce sentier est balisé et repris dans le réseau de promenades transfrontalières
+ au sud présence du sentier n°61 qui a été interrompu par l'aménagement de la N511;
- o le bâtiment du Collège de la Salle n'est ni classé ni repris à l'inventaire du Patrimoine mais présente toutefois une certaine valeur architecturale comme ensemble historique;
- o en zone d'épuration collective raccordée à une zone d'épuration existante (Estaimpuis). Des collecteurs existent le long de la rue de Mouscron et le long de la N511;
- o le site présente un talus le long de la N511;
- plusieurs permis ont été délivrés sur le site dont notamment:
 - en avril 2004, pour la réaffectation de l'ancien Collège (en habitat), en dérogation par rapport au PCA;
 - en novembre 2009, pour la régularisation de l'aménagement d'un quatrième niveau dans l'aile centrale et l'ajout d'une cage d'escalier;

- en avril 2011, pour la transformation du Collège de la Salle (modification des aménagements intérieurs des logements);
 - en mai 2012, un permis a été accordé à la société SILVER-CLOUD pour la construction et l'exploitation d'un parking semi-enterré de 100 emplacements, au centre du bâtiment du Collège de la Salle;
- en ce qui concerne l'accessibilité en modes doux, le long de la RN511, la circulation piétonne est délicate, vu l'absence de structures d'accueil, de traversées piétonnes et la vitesse sur ces axes. Au niveau du site, l'absence de trottoir côté projet sur la rue de Mouscron est problématique car nécessite de rejoindre le trottoir de l'autre côté de la rue. A partir de ce trottoir, le cheminement piéton est sécurisé jusqu'au centre d'Herseaux ainsi que vers la gare;
- en ce qui concerne l'environnement sonore, les sources de bruit autour du périmètre du SAR sont de différentes origines:
- au Sud-Est, le long de la N511, l'origine du bruit provient principalement de la circulation automobile. Le talus existant permet de réduire cette nuisance. La zone d'activité économique située de l'autre côté de la N511 n'amène pas de source de bruit particulière ;
 - à l'Est, le bruit est principalement dû à la présence du chemin de fer entre Mouscron et Tournai. En dehors des heures de pointes, 4 trains par heure passent en gare d'Herseaux. La caractérisation du bruit produit au passage du train est relativement difficile car dépend du type de train, de l'état des voies, du freinage en gare d'Herseaux, ... mais le bruit produit est de l'ordre de 70dB à 100m. Dans sa configuration actuelle, la voie ferrée est située en trémie par rapport à son environnement proche. Le bruit est donc fortement amoindri. La végétation existante ainsi que les maisons situées de l'autre côté de la rue de Mouscron et le bâtiment du Collège constitue autant de barrières à la propagation du bruit;
 - au Nord, les bruits sont principalement d'ordre domestique;
- le site à réaménager est au centre d'un réseau de plusieurs axes de mobilité à l'échelle régionale:
- à proximité de la gare d'Herseaux (ligne 94 Hal-Mouscron) située à 800m du projet (15 minutes à pieds);
 - la N511 relie l'agglomération de Lille à la E403 Tournai-Courtrai;
 - au Nord, la N512 qui relie Dottignies à Roubaix et traverse le centre d'Herseaux;
 - la ligne ferroviaire 94 Mouscron-Schaerbeek /Mouscron-Anvers;
 - la ligne TEC Tournai-Mouscron;
 - + la ligne transfrontalière Roubaix-Mouscron:

- le périmètre du site qui se situe en centre urbain est limité:
 - au Nord et Nord-Est, par la rue Beaulieu et la rue de Mouscron (voiries communales);
 - + entouré d'une zone d'habitat et longé par le chemin de fer (ligne SNCB en service);
 - au Sud, par une zone d'activité économique mixte (terrains anciennement cultivés) isolée du reste de la Zone Economique du Pont-Tunnel par la voie rapide (N511) et à partir de laquelle l'accès n'est pas autorisé;
 - à l'Ouest, jouxte la France (zone urbanisée -habitat- au Nord de part et d'autre de la voirie et terres de cultures au Sud):

- en terme d'occupation des sols, le côté français est beaucoup plus urbanisé que le côté belge. La commune française la plus proche du projet est Wattrelos dont la population atteignait 41 750 habitants en 2009;

- le projet prévoit la reconversion du site en un ensemble mixte à prédominance résidentielle par la création d'un éco-quartier comprenant la reconversion de l'ancien collège en logements, la construction de nouveaux bâtiments pour accueillir des unités résidentielles, des commerces, une crèche et une maison de repos;

- la création du projet permettrait de répondre à +/- 35% de la population projetée à l'horizon 2021;

- l'augmentation de l'offre existante en commerces et services d'accueil tant des personnes âgées que de la petite enfance permettrait à la fois de combler une carence (commerces de proximité et accueil de la petite enfance) que de répondre à des perspectives de croissance de la demande (accueil de personnes âgées). A Estaimpuis, la population de plus de 65 ans représente actuellement 16% de la population;

- si le site et sa localisation à proximité du centre urbain ont un potentiel intéressant, si les options d'aménagement développées dans le rapport d'incidences environnementales offrent une mixité de fonctions adéquate par rapport aux besoins analysés, le projet de réaménagement est toutefois à revoir pour les raisons suivantes:

- le projet présenté ne tire pas suffisamment parti de l'analyse de la situation de fait et de droit dont il pourrait en extraire les atouts et les valoriser (exemple: maintien des chemins, de la végétation intéressante à conserver...);
- absence de maillage des voiries du projet avec le réseau des voiries environnantes;
- urbanisation désordonnée ne s'intégrant pas au contexte bâti existant (exemple: reformer le front bâti rue de Mouscron, intégrer les nouvelles constructions en rapport avec l'implantation du Collège, construction des 2 côtés des nouvelles voiries, ...);
- création d'une place publique au sein de ce nouveau quartier;
- programme trop chargé par le site (gestion des parkings de l'ensemble du projet, prévoir au minimum 1,5 à

2 emplacements/logts sur le site et non en partie en périphérie de site, ...);
- émettant, pour ces raisons un avis défavorable sur la demande telle que présentée;

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 7 mai 2015 par la Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Énergie, Direction de l'urbanisme et de l'architecture, approuvant, sur base des documents reçus, les objectifs du projet de réaménagement et les futures affectations proposées (réaffectation du bâtiment du Collège de la Salle en logements, construction de nouveaux bâtiments pouvant accueillir des unités résidentielles, des commerces, une crèche et une maison de repos; soulignant cependant que l'aménagement projeté propose des accès au site par la création de voirie sans issues. Elle rappelle que sur base du Décret du 6 février 2014, la création d'une voirie communale doit notamment s'inscrire dans un schéma général du réseau viaire et tendre à assurer le maillage des voiries. A ce titre, l'alternative C proposée dans le rapport sur les incidences environnementales est plus appropriée; insistant également sur la qualité des espaces publics ou collectifs ainsi que sur le respect des prescriptions liées à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite;

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 18 mai 2015 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/TLP226 dit "Collège de La Salle" à ESTAIMPUIS; estimant, au vu du mauvais état général du site et sa proximité avec le centre d'Estaimpuis et la gare d'Herseaux, qu'il est pertinent d'y inscrire un périmètre de site à réaménager en vue de sa requalification; estimant également que le périmètre est cohérent, outre la zone d'activités et la zone d'équipements communautaires, il reprend une partie de la zone d'habitat nécessaire au développement du projet proposé par le promoteur; relevant, vu la description du projet faite dans le dossier, que le projet de réaménagement s'écarte du plan communal d'aménagement en vigueur; attirant toutefois l'attention sur la nécessité de s'assurer que les nouvelles options urbanistiques soient bien en lien avec le contexte environnant;

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;



Sollicités en application des mêmes dispositions, les avis qui précèdent ont été pris en considération;

Au terme des notifications qui ont été faites aux propriétaires, titulaires de droit réel, locataires et occupants, les remarques suivantes ont été formulées:

Vu que Madame DEWITTE Caroline, n'a pas répondu;

Vu que Monsieur DEWITTE Sylvère n'a pas répondu;

Vu que Madame WINDELS Paulette n'a pas répondu;

Vu que la société Silver Cloud n'a pas répondu;

Vu que la société Firecross n'a pas répondu;

Considérant qu'en l'absence de réponse, les avis de ces propriétaires, demandeurs du lancement de la procédure, sont dès lors réputés favorables par défaut;

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

Considérant que les remarques portent sur le projet de réaménagement et non sur le périmètre du site dont objet, qu'elles pourront dès lors être examinées lors des différentes autorisations urbanistiques ultérieurement nécessaires, que, néanmoins, les recommandations incluses dans le rapport sur les incidences environnementales sont de nature à y répondre;

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 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;

Considérant qu'eu égard à l'ensemble des considérations qui précèdent, le choix du périmètre se justifie comme suit:

- il reprend des biens immobiliers qui ont accueilli une activité autre que le logement;

- il s'étend à des résidus de terrains dûs à la création de la voie rapide N511, actuellement à l'abandon;

- il s'étend à titre accessoire à des biens immobiliers affectés à du logement, de manière à avoir une approche globale et un développement cohérent;

Considérant que les éléments développés ci-avant constituent la déclaration environnementale visée à l'article 169, §4 du CWATUP résumant la manière dont les considérations environnementales ont été intégrées dans le périmètre du site à réaménager et dont le rapport sur les incidences environnementales, les avis émis ont été pris en considération ainsi que les raisons du choix du périmètre tel qu'adopté, compte tenu des autres solutions raisonnables envisagées;

Considérant que les recommandations incluses dans cette déclaration environnementale permettent de répondre aux différents avis exprimés;

Considérant que les raisons du choix du périmètre tel qu'adopté répondent de manière motivée aux avis émis et que les recommandations du RIE sont intégrées à la déclaration environnementale;

Considérant qu'au vu de ce qui précède, la procédure relative aux articles 167 à 171 du CWATUP liés aux sites à réaménager est respectée pour le périmètre du site concerné;

A R R E T E

Article 1.

Le périmètre du site à réaménager SAR/TLP226 dit « Collège de La Salle » à ESTAIMPUIS est arrêté définitivement suivant le plan n° SAR/TLP226 annexé au présent arrêté et comprend les parcelles cadastrées ou l'ayant été à ESTAIMPUIS, 1^{ère} division, section A, n° 191C2, 191L2, 194A, 206D2, 211E2, 211P2, 211R2, 211S2, 212P, 213X3, 213B4, 213C4, 213E4, 213D4.

Article 2.

Le présent arrêté sera notifié:

- à la Commune de ESTAIMPUIS, par recommandé postal;
- à la France, Préfecture du Nord, rue Jean Sans peur, 12 CS 20003 à F - 59039 LILLE, par recommandé postal;
- aux propriétaires, par recommandé postal:
 - Société Silver Cloud, n° d'entreprise 823079741, rue Bollinckx, 43 à 1070 ANDERLECHT;



- Société Firecross, n° d'entreprise 889306294, Bollinckxstraat, 43 à 1070 ANDERLECHT;
- Madame DEWITTE Caroline, née le 6 janvier 1974 à Mouscron, domiciliée rue de Baulieu, 3 à 7730 ESTAIMPUIS;
- Monsieur DEWITTE Sylvère, Gentil, né le 12 juillet 1939 à Dottignies, époux de Madame WINDELS Paulette, Marthe, née le 8 août 1939 à Mouscron domicilié rue de la Limite, 18 à 7730 ESTAIMPUIS;
- Madame WINDELS Paulette, Marthe, née le 8 août 1939 à Mouscron, épouse de Monsieur DEWITTE Sylvère, Gentil, né le 12 juillet 1939 à Dottignies, domiciliée rue de la Limite, 18 à 7730 ESTAIMPUIS;
- 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 3.

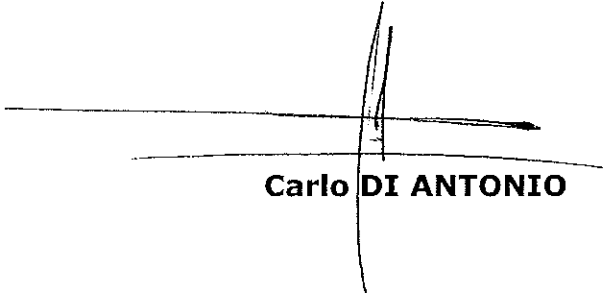
Suivant l'article 171, depuis la notification du présent arrêté jusqu'à l'entrée en vigueur de l'arrêté abrogeant le périmètre, le propriétaire ne peut aliéner ou grever de droits réels les biens situés dans le site à réaménager, sans l'autorisation du Gouvernement. Celui-ci notifie sa décision dans 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 4.

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

NAMUR, le 29 DEC. 2015


Carlo DI ANTONIO