



Wallonie

**ARRÊTÉ MINISTÉRIEL DU 19 MAI 2014**  
**ARRÊTANT DÉFINITIVEMENT LE PÉRIMÈTRE DU SITE À RÉAMÉNER**  
**SAR/TLP218 DIT « SOCIÉTÉ DUNLOP » À TOURNAI**

---

**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 29 novembre 2013 arrêtant provisoirement que le site SAR/TLP218 dit « Société Dunlop » à Tournai doit être réaménagé ;

Vu le rapport sur les incidences environnementales établi le 27 août 2013 par le Centre de recherches et d'études pour l'action territoriale (CREAT), en application de l'article 168 du code précité ;

Vu l'article 169, § 2, du Code précité en vertu duquel les avis suivants ont été sollicités le 6 janvier 2014 :

- le Collège communal de la Ville de Tournai ;
- 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 Ville de Tournai ;
- 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 de Hainaut 1 ;

Considérant que, conformément à l'article 169, § 3, alinéa 3, du Code précité, le Collège communal de Tournai a procédé à une enquête publique du 14 janvier 2014 au 28 janvier 2014 suivant les modalités de l'article 4 du Code ;

Vu la délibération du Collège communal de Tournai du 21 février 2014 prenant acte de l'enquête publique, de l'absence de réclamation et émettant un avis favorable aux conditions suivantes :

- les droits civils des tiers seront respectés ;

- l'avis de la conseillère en mobilité du 7 février 2014 et l'avis non daté de la Direction générale opérationnelle 1 (DGO1) seront respectés, en précisant cependant que, dans la perspective liée à l'actualisation du plan communal de mobilité (PCM) qui sera validée dans les semaines à venir, le Collège souhaite réexaminer les questions de mobilité et donc l'accès et la sortie du site Dunlop à la fois d'un point de vue inhérent à la mobilité, mais également en tenant compte du programme lié à l'activité économique envisagée sur le site ;

- toutes les précautions seront prises pour éviter la dégradation du mur de clôture longeant l'arrière et le côté latéral nord du site durant la durée des travaux ; de même, la hauteur de ce mur devra être maintenue sauf arrangements à intervenir avec les riverains concernés ;

- les espaces hors assiette de voirie ne seront pas repris par la Ville ; leur entretien incombera donc à la copropriété ;

- les charges d'urbanisme devront être discutées et définies avant le dépôt des futures demandes de permis (d'urbanisme ou autres) ;

- l'avis du service incendie, sollicité le 23 janvier 2014, et qui sera transmis dès réception, sera respecté ;

- une réunion sera organisée pour étudier l'aspect architectural du dossier et notamment les volumétries envisagées, les charges d'urbanisme et la gestion des espaces publics ;

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

Considérant toutefois qu'il est judicieux de tenir compte de cet avis ;

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

#### Déclaration environnementale

De manière générale, le projet de réaménagement du site rencontre :

- les objectifs généraux développés dans le schéma de développement de l'espace régional ;
- les objectifs de densification et de développement de l'urbanisation autour des gares définis dans les « lignes de force - politique d'aménagement du territoire pour le 21<sup>e</sup> siècle » ;
- les options d'urbanisation, de gestion durable des zones d'activité économique, les options d'aménagement proposées dans la réflexion du faubourg Marvis, les options définies dans le schéma de structure communal.

Les principaux objectifs pertinents de protection de l'environnement sont les suivants :

- prise en compte des pollutions du sol et assainissement du site afin d'éviter tout risque pour l'environnement et la santé humaine ;
- intégration du projet dans un environnement sonore bruyant lié à l'infrastructure ferroviaire ;
- intégration du projet dans le contexte de mobilité complexe du quartier ;
- intégration du projet dans un contexte de gare d'importance.

Les considérations environnementales suivantes ont été intégrées dans le périmètre du site :

En matière de pollution du sol et du sous-sol,

**Il y a lieu :**

- de dépolluer et d'assainir le site avant tout réaménagement ;
- de faire suivre le projet de réhabilitation et les études y liées telles qu'une étude de risques, par le Département du sol et des déchets du Service public de Wallonie, avec lequel seront analysées les techniques d'assainissement envisageables.

En matière de risques pour les eaux de surface,

**Il y a lieu,** en dépit du fait que la réalisation du projet n'entraînera pas de rejet supplémentaire par rapport à la situation existante présentant une couverture bétonnée :

- de favoriser l'utilisation de matériaux semi-perméables favorisant l'infiltration pour les espaces publics, semi-privatifs et privés.

En matière de mobilité en phase de chantier,

**Il y a lieu :**

- de sécuriser les itinéraires piétons et cyclables et d'éviter tout croisement de flux avec le charroi sortant du chantier.

**Il est recommandé :**

- de restreindre la circulation des camions pendant les heures de pointe.

En matière de mobilité en phase d'occupation,

**Il y a lieu :**

- de tenir compte de l'avis du SPW étant donné le statut de voirie régionale du boulevard des Combattants ;
- vu l'imposition, à priori, du non-accès depuis le boulevard, de resserrer l'accès au site par un allongement du front bâti et de réserver cet accès aux modes doux avec une possibilité de passage de véhicules d'urgence et d'aménager la possibilité de demi-tour sur l'espace public intérieur au site qui ne peut plus être traversé ;
- de réaliser une insertion sécurisante dans le trafic du boulevard des Combattants.

En matière de mobilité douce,

**Il est recommandé :**

- que le nouvel axe permettant la perméabilité du quartier n'incite pas à une traversée du boulevard des Combattants.

En matière de stationnement,

**Il est recommandé :**

- d'éviter qu'un stationnement ventouse s'installe dans le quartier ;
- de créer un stationnement longitudinal le long du boulevard des Combattants avec la création d'une zone de livraison et de stationnement minute pour la fonction hôtelière.

En matière de cadre de vie,

**Il y a lieu :**

- de veiller lors des travaux à la propreté de l'espace public aux abords du chantier, au respect des horaires de travail et des normes d'émission notamment sonores des engins de chantier.

**Il est recommandé :**

- un dialogue et une communication avec les riverains afin de résoudre les conflits de voisinage en instaurant un climat de compréhension mutuelle.

En matière de suivi de la mise en œuvre du réaménagement,

**Il y a lieu :**

- d'avoir un suivi de la circulation et du stationnement, le projet impactant de manière substantielle la circulation automobile dans le quartier ;
- de clairement définir la délimitation et le gestionnaire de l'espace public

**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 16 janvier 2014 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 réhabilitation pertinente du site afin de répondre à des besoins sociaux bien identifiés ;

Considérant que la Commission communale d'Aménagement du territoire n'a pas répondu dans les trente jours de la notification de l'arrêté provisoire et que son 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 son avis est dès lors réputé favorable par défaut ;

Vu l'avis émis le 10 janvier 2014 par la Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Énergie, Direction extérieure de Hainaut 1, donnant un avis favorable sur les options d'aménagement qui gouvernent le dossier vu les diverses réunions déjà intervenues pour la mise au point du projet dont l'intérêt urbain est manifeste ;

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

Vu l'avis émis le 30 janvier 2014 par la Commission régionale d'aménagement du territoire, section d'aménagement actif, remettant un avis favorable sur le projet d'arrêté provisoire; estimant que le périmètre est pertinent, au vu de l'état de délabrement et d'abandon du site, attirant l'attention sur la nécessité de s'assurer que le niveau d'assainissement du sol soit fixé en fonction de sa destination future et recommandant la démolition du site le plus rapidement possible ;

Considérant qu'il convient de se rallier à cet avis ; Vu l'avis émis le 27 janvier 2014 par le Conseil wallon de l'environnement pour le développement durable :

- estimant que le rapport sur les incidences environnementales répond au minimum prescrit par l'article 168 du Code et permet de se prononcer valablement sur le périmètre du site ;

- regrettant cependant :

- l'absence d'analyse des besoins de kots, de logements adaptés au 3<sup>e</sup> âge et de services hôteliers ;
- que le trafic sur les voies de chemin de fer au nord n'est pas précisé et que les résultats de l'étude de bruit ne sont pas commentés dans le corps du texte ;
- que l'estimation du ruissèlement se fonde sur une pluie de trop forte récurrence (10 ans) ;

- remettant un avis favorable sur le périmètre et estimant que le site peut être réaménagé ;

Qu'en réponse à cet avis, des compléments ou précisions pourront être apportés au rapport d'incidences sur l'environnement dans le cadre des procédures relatives aux permis nécessaires ;

Vu l'avis émis le 5 mars 2014 par la Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Énergie, Direction de l'aménagement local, n'émettant pas de remarque particulière sur le projet, si ce n'est la nécessité de veiller à l'intégration des nouveaux bâtiments dans leur contexte bâti (notamment ceux en intérieur

d'ilot) en ce qui concerne leur gabarit et le type de toitures ; informant que la Ville ne possède pas de schéma de structure communal; ni de règlement communal d'urbanisme, mais qu'il existe un règlement communal de bâtisses de même valeur juridique que celle d'un règlement communal d'urbanisme (RCU) en vertu de l'article 31, § 2, du décret du 27 avril 1989, que ce règlement a été adopté par le Conseil communal de Tournai le 13 juin 1868 et a été révisé totalement ou partiellement les 5 février 1926, 27 septembre 1929, 26 avril 1946, 27 avril 1951 et le 21 mars 1952 et que le site n'est couvert par aucun plan communal d'aménagement ou rapport urbanistique environnemental ;

Considérant qu'il convient de se rallier à cet avis ;

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

Vu que la SA les Jardins de la Pasture, propriétaire, n'a pas répondu ;

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

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

#### **Alternatives possibles de réaménagement du site et leur justification**

Sur la base des potentialités et des caractéristiques du site définies dans le RIE, une analyse a été réalisée pour certains types d'affectation. Cette analyse a abouti à la détermination d'affectations non admissibles, acceptables et finalement recommandées. Sur la base de ces résultats, une série de scénarios de réaménagement ont été proposés. Ces derniers ont également été soumis à une analyse multicritère afin d'en déterminer le plus efficient.

#### **1. Détermination du type d'affectation**

##### **Affectation non admissible :**

Il s'agit d'une affectation pour laquelle au moins un critère d'exclusion a été retenu.

- zone d'activité industrielle.

##### **Affectations difficilement acceptables :**

Il s'agit d'affectations qui pourraient être accueillies sur le site, mais nécessitant un investissement important de même que des mesures de précaution. En outre, ces affectations ne font pas actuellement l'objet d'une demande locale.

- zone d'activité économique à caractère mixte ;
- zone à vocation commerciale.

##### **Affectation recommandée :**

Il s'agit de l'affectation qui répond bien aux potentialités et aux caractéristiques intrinsèques du site sans générer d'impacts trop importants et répondant à une certaine dynamique locale.

- zone d'habitat.

## 2. Description du scénario retenu :

Le scénario retenu propose la création d'un nouveau quartier d'habitat avec une programmation mixte mêlant, sous forme d'immeubles à appartements, logements, logements pour étudiants et maison de repos, ainsi que des commerces et services, bureaux et un hôtel. Il développe également une voirie intérieure de type zone 30, un cœur d'îlot réaffecté en espace public, des cours et jardins semi-privés ainsi qu'un cheminement piéton vers la bibliothèque de l'école provinciale.

Deux options ont été étudiées :

- une alternative de réaménagement en termes de densité, gabarit et typologie qui conclut à l'inadéquation et l'impossibilité de développer de l'habitat unifamilial sur le site ;
- une alternative de programmation pour essentiellement du logement qui impliquerait un renforcement trop important des besoins de stationnement et la limitation à une voiture par logement pour répondre à sa demande en stationnement.

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

Cette reconsidération critique des projets de réaménagement et de réaffectation amène à conclure que, par rapport aux exigences de l'article 1<sup>er</sup>, § 1<sup>er</sup>, du Code et aux contraintes et potentialités du site, le projet de réaménagement est justifié comme constituant une solution acceptable.

Ce projet entreprend un recyclage urbain, permet ainsi de limiter l'étalement de l'urbanisation en périphérie de l'agglomération tournaisienne et développe une programmation importante de logements dans un territoire central à proximité d'une gare. Par la densité proposée, le scénario renforce le centre-ville et les quartiers urbains.

Les recommandations formulées par le rapport sur les incidences environnementales ont été intégrées dans le présent arrêté.

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<sup>er</sup>

Le périmètre du site à réaménager SAR/TLP218 dit « Société Dunlop » à Tournai est arrêté définitivement suivant le plan n° SAR/TLP218 annexé au présent arrêté et comprend la parcelle cadastrée ou l'ayant été à Tournai, 2<sup>e</sup> division, section A n° 281C53.

### Article 2.

Lors du réaménagement du site, il y a lieu de suivre les recommandations suivantes :

En matière de pollution du sol et du sous-sol,

- dépolluer et assainir le site avant tout réaménagement, avec le suivi du Département du Sol et des déchets du Service public de Wallonie.

En matière de risque d'eaux de surface,

- favoriser l'utilisation de matériaux semi-perméables favorisant l'infiltration pour les espaces publics, semi-privatifs et privatifs.

En matière de mobilité en phase de chantier,

- sécuriser les itinéraires piétons et cyclables et éviter les croisements avec le charroi sortant du chantier.

En matière de mobilité en phase d'occupation,

- tenir compte de l'avis du SPW étant donné le statut de voirie régionale du boulevard des Combattants et du plan communal de Mobilité ;
- réaliser une inscription dans le trafic du boulevard des Combattants de manière sécurisante.

En matière de mobilité douce,

- éviter que le nouvel axe permettant la perméabilité du quartier n'incite pas à une traversée du boulevard des Combattants.

En matière de cadre de vie,

- de veiller lors des travaux à la propreté de l'espace public aux abords du chantier, au respect des horaires de travail et des normes d'émission notamment sonores des engins de chantier ;
- veiller à l'intégration des nouveaux bâtiments dans leur contexte bâti (notamment ceux en intérieur d'îlot) en ce qui concerne le gabarit des bâtiments et le type de toiture.

**Article 3.**

Le présent arrêté sera notifié, par recommandé postal :

- à la Ville de Tournai ;
- au propriétaire, la SA "Les jardins de la Pature", rue de la Gare, 1/001 à 1340 Ottignies-Louvain-la-Neuve ;

Le présent arrêté sera notifié :

- 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.

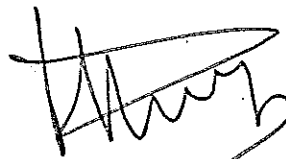
En cas de méconnaissance de cette obligation, toute constitution de droit réel peut être annulée sur la demande de la Région et l'officier public qui passe l'acte est passible d'une amende de 12,5 à 125 € sans préjudice de dommages et intérêts.

**Article 5.**

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

NAMUR, le

19 MAI 2014



Philippe HENRY