

REGION WALLONNE

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

Arrêté ministériel autorisant l'élaboration du plan communal d'aménagement dit « Gare Infante » à WATERLOO (Waterloo) en vue de réviser le plan de secteur de Nivelles

Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, notamment les articles 46, 47, 48 et 49 bis ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 2009 fixant la répartition des compétences entre les ministres et réglant la signature des actes du Gouvernement ;

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

Vu la déclaration de politique régionale approuvée par le Parlement wallon en sa séance du 17 juillet 2009 ;

Vu le Schéma de développement de l'espace régional adopté par le Gouvernement wallon le 27 mai 1999 ;

Vu le plan de secteur de Nivelles adopté définitivement par l'Exécutif wallon le 1^{er} décembre 1981 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 27 mai 2009 portant sur l'adoption de la liste des projets de plans communaux d'aménagement élaborés ou révisés en vue de réviser le plan de secteur, en application de l'article 49 bis du Code ;

Vu la délibération du 17 décembre du Conseil communal de Waterloo demandant au Gouvernement wallon de prendre un arrêté décidant l'élaboration du plan communal d'aménagement dit « Gare Infante » à WATERLOO (Waterloo) en vue de réviser le plan de secteur de Nivelles ;

Considérant que le site est délimité au nord par la Drève du Garde et la Drève des Dix Mètres, à l'est par la Drève de l'Infante, au sud par la rue de la Station et la rue Bruyère Saint-Jean, à l'ouest par l'avenue des Cèdres et la limite du plan communal d'aménagement n°7 b dit «Triage Sainte-Gertrude» approuvé par arrêté du 28 novembre 1978 ;

Considérant que le périmètre proposé pour l'élaboration du plan communal d'aménagement dit «Gare Infante» comprend des terrains inscrits au plan de secteur de Nivelles principalement en zone d'habitat et en zone d'activité économique industrielle et subsidiairement en zone de services publics et d'équipements communautaires, en zone forestière et en zone d'espaces verts ;

Considérant que le plan communal d'aménagement dit «Gare Infante» révisé le plan de secteur de Nivelles dans la mesure où il prévoit l'inscription :

- en zone d'activité économique mixte de parcelles actuellement inscrites en zone d'activité économique industrielle (site dit «zoning des Pâquerettes»);
- en zone d'habitat de parcelles actuellement inscrites en zone d'activité économique industrielle (site dit «ancien parking Fiat», site dit «Teinturerie Smeets » et une habitation sise Drève de l'Infante);
- en zone d'habitat d'une partie de parcelle actuellement inscrite en zone forestière et jouxtant la ligne de chemin de fer;
- en zone de parc du solde de la zone forestière;
- en zone de parc d'un terrain actuellement inscrit en zone d'activité économique industrielle et situé entre la ligne de chemin de fer et la conduite d'eau de la société «Vivaqua» au sein du site dit «ancien parking Fiat»;
- en zone de services publics et d'équipements communautaires d'un terrain actuellement inscrit en zone d'espaces verts et jouxtant la gare de Waterloo;

Considérant que le projet dit « Gare Infante » est repris dans la liste des projets de plans communaux d'aménagement élaborés ou révisés en vue de réviser le plan de secteur, en application de l'article 49 bis du Code adoptée par le Gouvernement wallon dans son arrêté du 27 mai 2009;

Considérant que le site est stratégique pour le développement de Waterloo étant donné qu'il s'agit du quartier de la gare; que cette gare est déjà particulièrement bien desservie notamment par les lignes à destination de Bruxelles, qu'elle est cependant appelée à devenir encore plus attractive lorsqu'elle sera desservie par le réseau RER et que le nouveau bâtiment d'accueil des voyageurs sera construit, que, de surcroît, le site est bien desservi par les bus;

Considérant que les terrains qui y sont encore disponibles constituent une des disponibilités foncières les mieux situées de la commune étant donné qu'ils jouxtent son centre et en constituent le prolongement naturel;

Considérant que le plan communal d'aménagement permettra de structurer le quartier de la gare et de relier les nouveaux espaces à urbaniser aux anciens;

Considérant que la révision du plan de secteur répond aux conditions imposées par l'article 46 du Code précité, en ce que :

1. les zones d'habitat, la zone d'activité économique mixte et la zone de services publics et d'équipements communautaires à créer sont attenantes à plusieurs zones déjà destinées à l'urbanisation;
2. l'urbanisation ne prendra pas la forme d'une urbanisation en ruban le long d'une voirie mais permettra de composer un ensemble cohérent qui s'organisera autour d'un nouveau réseau viaire;
3. une compensation planologique est prévue, en effet :
 - d'une part : la plus grande partie de l'inscription de la zone d'habitat et de la zone d'activité économique mixte se fait en remplacement de zones déjà destinées à l'urbanisation, à savoir plusieurs zones d'activité économique industrielle,
 - et d'autre part : l'inscription de 65 ares de zone d'habitat et de 40 ares de zone de services publics et d'équipements communautaires sur des parcelles actuellement inscrites en zone forestière et en zone d'espaces verts sera compensée par l'inscription en zone de parc d'un terrain de 1 ha 20 ares actuellement inscrit en zone d'activité économique industrielle au plan de secteur;

Considérant que l'article 48 du Code prévoit qu'en l'absence de schéma de structure communal, un plan communal d'aménagement peut réviser le plan de secteur pour autant qu'il existe des besoins dont l'impact, les enjeux et les incidences peuvent être rencontrés par un aménagement local et que la compensation soit organisée à cette échelle ;

Considérant que le projet permettra principalement de répondre à des besoins en terme de logements dans la commune ;

Considérant en effet les besoins en logements se sont considérablement accrus à proximité de Bruxelles et qu'il ne reste que très peu de disponibilités foncières à Waterloo, ce qui se traduit en particulier dans cette commune par un niveau très élevé des prix de l'immobilier ;

Considérant que la construction de la gare RER est un élément nouveau qui accroîtra encore l'intérêt de la création de logements sur les parcelles encore disponibles à proximité ;

Considérant que le nouveau quartier à créer sur le site du parking Fiat se situe dans le prolongement du centre de Waterloo, qu'il permettra ainsi de diversifier l'offre en logements dans la commune en prévoyant notamment des immeubles à appartements ;

Considérant qu'en outre le projet permettra d'adjoindre aux logements d'autres fonctions comme des commerces et des services de proximité ;

Considérant que le site dit «Teinturerie Smeets», actuellement isolé en zone d'habitat, pourra utilement être inscrit lui aussi en zone d'habitat afin d'y permettre la création de logements ; que subsidiairement, une maison située Drève de l'Infante doit, elle aussi, être inscrite, comme les maisons voisines, en zone d'habitat ;

Considérant que pour répondre aux besoins identifiés, il conviendra de créer un quartier présentant une densité suffisamment importante, compte tenu des potentialités du site, de sa bonne desserte par les trains et les bus et de sa bonne localisation ;

Considérant que, afin d'assurer la continuité entre la nouvelle zone d'habitat qui sera créée sur le site dit «ancien parking Fiat» et la zone déjà urbanisée au sud, il est nécessaire d'inscrire en zone d'habitat l'extrémité Est de la bande de zone forestière qui les sépare ;

Considérant que le projet répondra aussi au besoin de reconversion des anciens sites industriels dit «ancien parking Fiat» et «Teinturerie Smeets» situés à proximité des zones habitées et de la gare ;

Considérant que ces réaffectations auront un impact local positif ;

Considérant qu'il conviendra cependant de vérifier si les anciennes affectations du site n'ont pas engendré des pollutions nécessitant un assainissement ;

Considérant qu'en prévoyant la création de deux zones de parcs à destination du public, le projet permettra, en outre, de rencontrer les besoins en détente des habitants actuels et futurs du quartier ;

Considérant que la première zone de parc sera inscrite sur le solde de la zone forestière qui s'insère entre la zone d'habitat et le site dit «ancien parking Fiat» ce qui permettra de confirmer sa fonction actuelle d'espace vert public pour les quartiers avoisinants ;

Considérant qu'il est aussi opportun d'inscrire une seconde zone de parc sur les terrains situés entre les voies de chemin de fer et la conduite Vivaqua ; qu'outre son rôle social, cette zone de parc permettra de prendre en compte les contraintes liées à la présence de l'importante conduite d'eau potable de la société «Vivaqua» qui traverse le site et concourra à la protection du nouveau quartier vis-à-vis des nuisances liées à la présence de la voie ferrée ;

Considérant que les terrains qui seront inscrits en zone de parc sont très bien situés pour remplir cette fonction et sont déjà en grande partie boisés ;

Considérant que la commune a aussi besoin de terrains destinés aux petites et moyennes entreprises, que le site dit «zoning des Pâquerettes» est inclus dans un quartier majoritairement destiné au logement et qu'il ne convient pas d'y maintenir une affectation industrielle, que dès lors, une affectation d'activité économique mixte y est plus appropriée et correspondra mieux aux besoins locaux ;

Considérant par ailleurs, que les nouvelles affectations choisies sur le site dit «Gare Infante» ne priveront pas la commune de terrains nécessaires à l'activité économique des entreprises étant donné que les disponibilités foncières en zone d'activité économique sur la commune de Waterloo et les communes voisines sont actuellement suffisantes et mieux situées pour répondre aux besoins des entreprises ;

Considérant enfin que les terrains situés à proximité de la gare sont nécessaires à son équipement, que leur affectation en zone de services publics et d'équipements communautaires correspond à un besoin de bon équipement de la gare ;

Considérant de surcroît que les nouvelles destinations de zone d'habitat, de zone d'activité économique mixte, de zone de services publics et d'équipements communautaires et de zone de parc sont bien mieux appropriées à un centre ville et répondront donc mieux aux besoins de ses habitants que la zone d'activité économique industrielle existante actuellement au plan de secteur ;

Considérant dès lors que la révision envisagée du plan de secteur vise bien un nouveau zonage qui constitue une réponse à des besoins dont l'impact, les enjeux et les incidences peuvent être rencontrés par un aménagement local ;

Considérant enfin que la compensation est bien organisée à l'échelle locale puisqu'elle se situe sur le site concerné ;

Considérant dès lors que les dispositions du plan communal d'aménagement qui peut réviser le plan de secteur sont applicables au projet dit «Gare Infante» ;

Considérant que le projet s'inscrit dans le respect du prescrit de l'article 1^{er} du Code précité et des options du Schéma de développement de l'espace régional en particulier de son chapitre I «*Structurer l'espace wallon*» ;

Considérant en effet que le Schéma de développement de l'espace régional définit la commune de Waterloo, conjointement avec celle de Braine-l'Alleud, comme un pôle situé dans l'aire de coopération supra régionale bruxelloise et sur un axe majeur de transport ; qu'il précise que cette ville, à l'instar d'autres villes du Brabant wallon, doit «*gérer une conjoncture de croissance parfois difficile à maîtriser*» ;

Considérant que ce Schéma indique que les pôles doivent être «*progressivement structurés et aménagés pour répondre au mieux aux rôles diversifiés qu'ils ont à jouer*» ;

Considérant que, vu sa situation à proximité de la gare, la zone à restructurer dite «ancien parking Fiat» doit être urbanisée de manière dense et continue ;

Considérant que la gare attire aussi de nombreux navetteurs et que l'implantation d'un parking rencontrant leurs besoins devra être aménagée ;

Considérant que, afin d'utiliser avec parcimonie des terrains aussi bien situés et de relier de manière cohérente le nouveau quartier avec les zones déjà urbanisées, il conviendra que ce parking soit en infrastructure ;

Considérant que le réseau de voiries à créer devra tenir compte d'une urbanisation future éventuelle du solde de la zone d'activité économique industrielle et de la vaste zone d'aménagement communal concerté adjacents, qu'il conviendra dès lors de réserver des accès suffisants vers ces zones ;

Considérant que, moyennant ces conditions, le projet dit «Gare Infante» permettra de concourir à la réalisation des objectifs du Schéma de développement de l'espace régional ;

Considérant en effet que le projet permettra :

- de réaffecter des terrains déjà voués à l'urbanisation, mais dont la destination correspond à une situation dépassée, et de leur attribuer une affectation mieux adaptée à leur environnement (point I.3. : «*pour les zones d'activité économiques particulièrement mal localisées (...) prévoir une destination mieux adaptée au contexte*») ;
 - de réaliser un projet dense à proximité d'une gare (point VI.4. «*Gérer la mobilité dans les zones urbaines et rurales*» : «*promouvoir un usage du sol moins générateur de déplacements en voiture*») ;
 - de renforcer le principe de centralité par une densification et la création d'une mixité de fonctions (point I.4. «*Structurer les villes et les villages*», en particulier les paragraphes A. «*Renforcer la centralité*», B. «*Densifier l'urbanisation*» et D. «*Encourager la mixité raisonnée des activités*») ;
- de créer des logements diversifiés (point IV.2. «*Répondre aux besoins en logements*», en particulier : «*produire des logements adaptés*» et «*réguler le marché dans les zones à forte pression foncière*») ;
- de créer des espaces publics et des parcs en milieu urbanisé (point IV.1 : «*Répondre aux besoins primordiaux*» : «*assurer un cadre de vie épanouissant*») ;

Considérant que la présente demande d'élaboration d'un plan communal d'aménagement révisionnel est en accord avec la déclaration de politique régionale 2009-2014 approuvée par le Parlement wallon le 17 juillet 2009 ;

Considérant, en effet, que l'Exécutif s'y est engagé à :

- privilégier «la mixité des fonctions afin de rencontrer les besoins des habitants en leur offrant un cadre de vie de qualité avec des services et des infrastructures de proximité en suffisance (logement, (...), commerces, transport (...))
- privilégier «l'utilisation parcimonieuse de l'espace, la limitation de l'impact de l'urbanisation et la prise en compte des coûts et de l'impact environnemental, liés à la dispersion de l'habitat en matière de mobilité, d'énergie, de climat (gaz à effet de serre), de biodiversité et de santé ;»
- «actualiser les options stratégiques structurantes pour le territoire et définir des politiques d'implantation qui en découlent pour les différentes activités (logements, commerces, entreprises, services, exploitations agricoles, etc) en veillant à ce que l'accessibilité soit aisée et que la consommation d'énergie fossile soit minimale. Les outils d'aménagement (schémas, plans, règlements, etc) doivent mieux prendre en considération ces deux critères ;»
- « "reconstruire la ville sur la ville", en privilégiant les potentialités urbanisables existantes à l'urbanisation de nouvelles terres. En d'autres termes, densifier au maximum les zones habitables en les développant dans et le plus près possible des centres de villes et de villages où les moyens de transport en commun sont disponibles ou disposant d'une bonne accessibilité ;
- «privilégier la réhabilitation des friches industrielles ou urbaines, en vue de leur réemploi ;
- «prendre en compte, dès la conception des projets, des externalités liées aux infrastructures de transport, d'équipement et de services, en équilibrant les différents modes de transport par le développement de modes alternatifs à la route ;»(Doc. Parl. wall., 8 (SE 2009), n° 1, pp. 79-80) ;

ARRETE

Article 1

Il y a lieu d'élaborer le plan communal d'aménagement dit «Gare Infante» à WATERLOO (Waterloo) en vue de réviser le plan de secteur de Nivelles.

Article 2 :

Sur le plan ci-annexé :

- la zone numérotée ① est affectée à une zone d'activité économique mixte ;
- les zones numérotées ②, ③ et ④ sont affectées à une zone d'habitat ;
- les zones numérotées ⑤ et ⑥ sont affectées à une zone de parc ;
- la zone numérotée ⑦ est affectée à une zone de services publics et d'équipements communautaires.

Article 3

Le périmètre du plan communal d'aménagement est fixé au plan ci-annexé. Le périmètre des zones qui révisent le plan de secteur sera précisé au plan de destination.

Article 4 :

La densité de la nouvelle zone d'habitat numérotée ② sera au minimum de 45 logements par hectares, l'urbanisation sera de type continu.

Article 5 :

Le réseau de voirie à créer devra réserver des accès suffisants vers le solde de la zone d'activité économique industrielle et la vaste zone d'aménagement communal concerté adjacents.

Article 6 :

Les zones de parc numérotées (5) et (6) seront aménagées en parcs publics arborés.

Article 7 :

L'analyse de la situation existante de fait du plan communal d'aménagement devra inclure une étude de caractérisation des sols des zones numérotées (2) et (3) afin de détecter une éventuelle pollution.

Article 8 :

Le plan communal d'aménagement devra être adopté définitivement par le Conseil communal de Waterloo dans un délai de 3 ans à dater de la présente signature.

Article 9

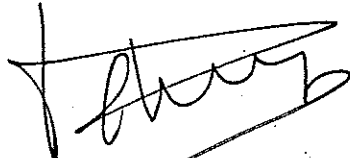
Notification du présent arrêté sera faite à la Commune de Waterloo.

Fait à NAMUR, le

06 DEC. 2010

Pour copie conforme


Claire VANSCHEPDAEL
Attachée


Philippe HENRY
Ministre de l'Environnement,
de l'Aménagement du Territoire
et de la Mobilité