

Dossier de demande de révision partielle du plan de secteur de Nivelles (planche 46/4 et 47/1)

**Inscription d'une zone d'activité économique mixte
Marbais (Villers-la-Ville)**

en vue d'y aménager une zone artisanale à destination des très petites, petites et moyennes entreprises



15 novembre 2023

Cadre juridique et procédure

Présentation du dossier de base

Questions / réponses

Procédure

⇒ Objectif : réviser le plan de secteur*

* Le plan de secteur est une **carte** (élaborée par la RW) qui reprend toutes les parcelles des terrains en Wallonie et qui définit quelles activités le sol peut accepter

Demandeur :

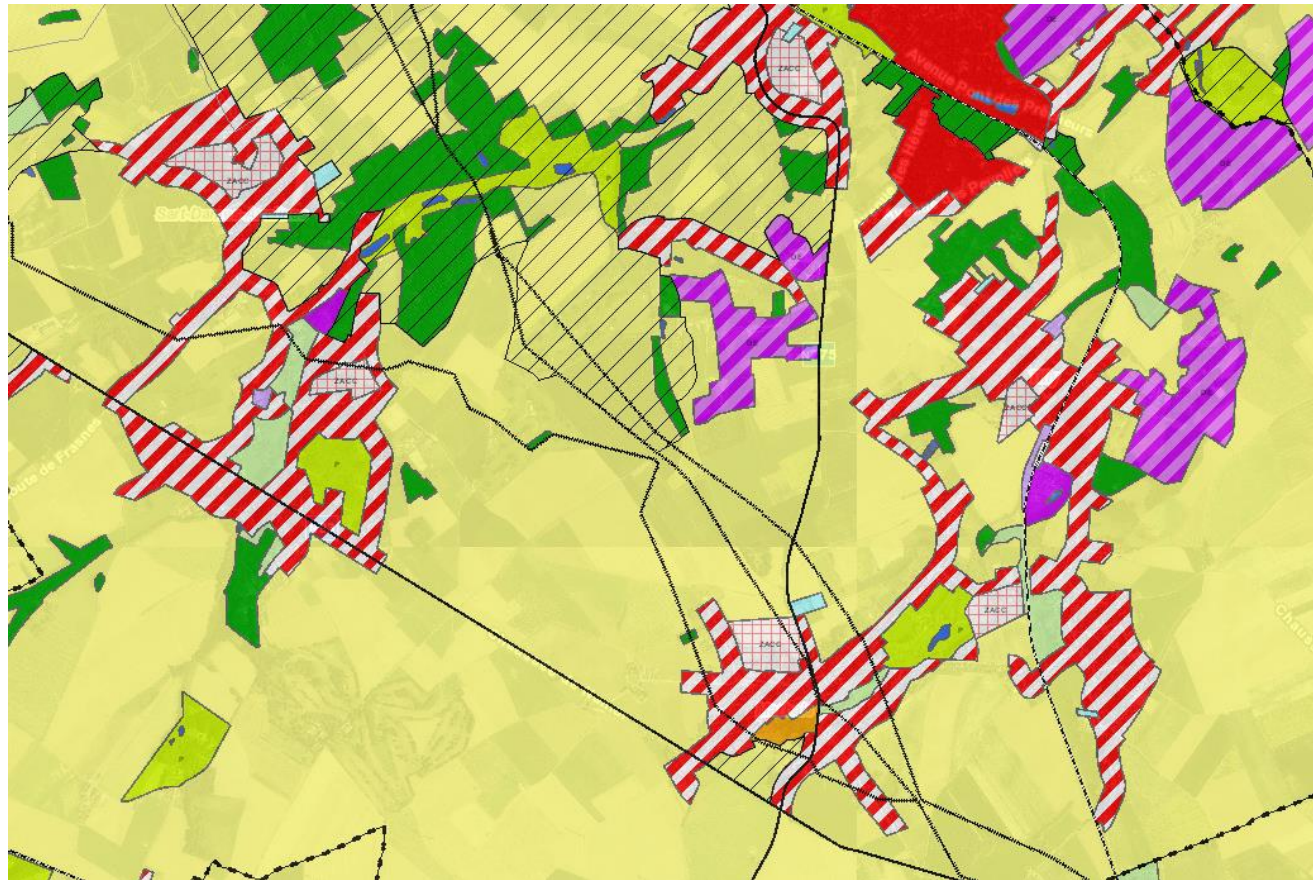
in BW intercommunale sc

Bureau d'études :

ARIES consultants

Autorité compétente :

Gouvernement wallon



Procédure

⇒ Procédure - CoDT, art.D.II.48 et suivants :

1. Dossier de base (= dossier de demande de révision du plan de secteur)

2. RIP (+ avis Conseil communal & CCATM)

3. Dépôt de la demande au GW

4. Adoption provisoire du projet par le GW

4. Evaluation environnementale (RIE)

5. Enquête publique

6. Avis pôles AT & Environnement

7. Avis Conseil communal

8. Adoption définitive par le GW

Nov
2023



Nov
2026

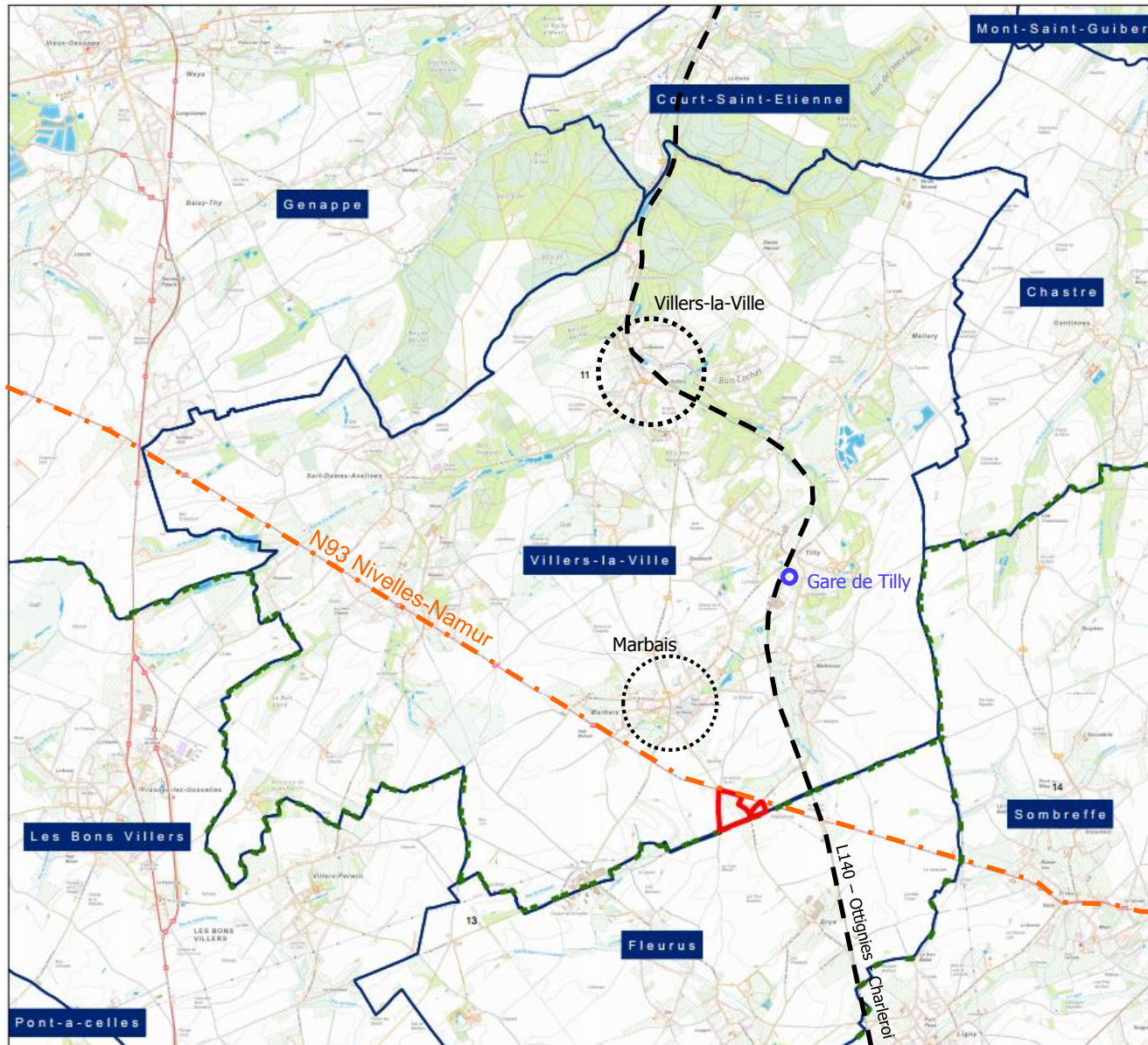
⇒ délai de 3 ans minimum

Réunion d'information du public

- La réunion a **deux objectifs** :
 - Permettre **au demandeur** de présenter le dossier de **base** (= dossier de demande de révision du plan de secteur)
 - Permettre **au public** :
 - ✓ de **s'informer** sur le projet de révision présenté
 - ✓ d'émettre ses observations et suggestions concernant le projet de révision
 - ✓ de mettre en évidence des **points particuliers** qui pourraient être abordés dans le rapport sur les incidences environnementales (le cas échéant).
 - ✓ De présenter et de permettre au public de présenter des **alternatives** pouvant raisonnablement être envisagées pour le demandeur afin qu'il en soit tenu compte dans le rapport sur les incidences environnementales

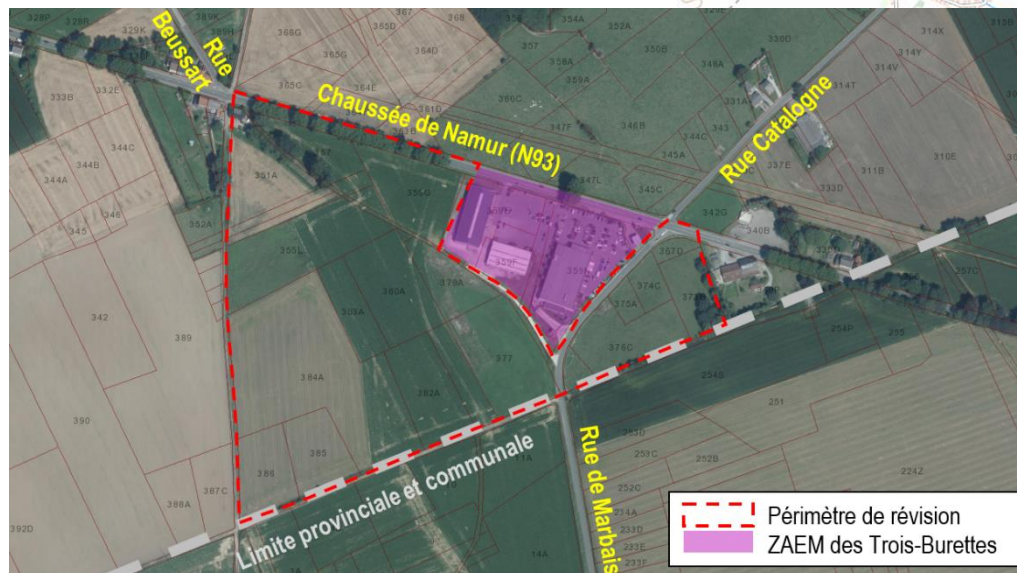
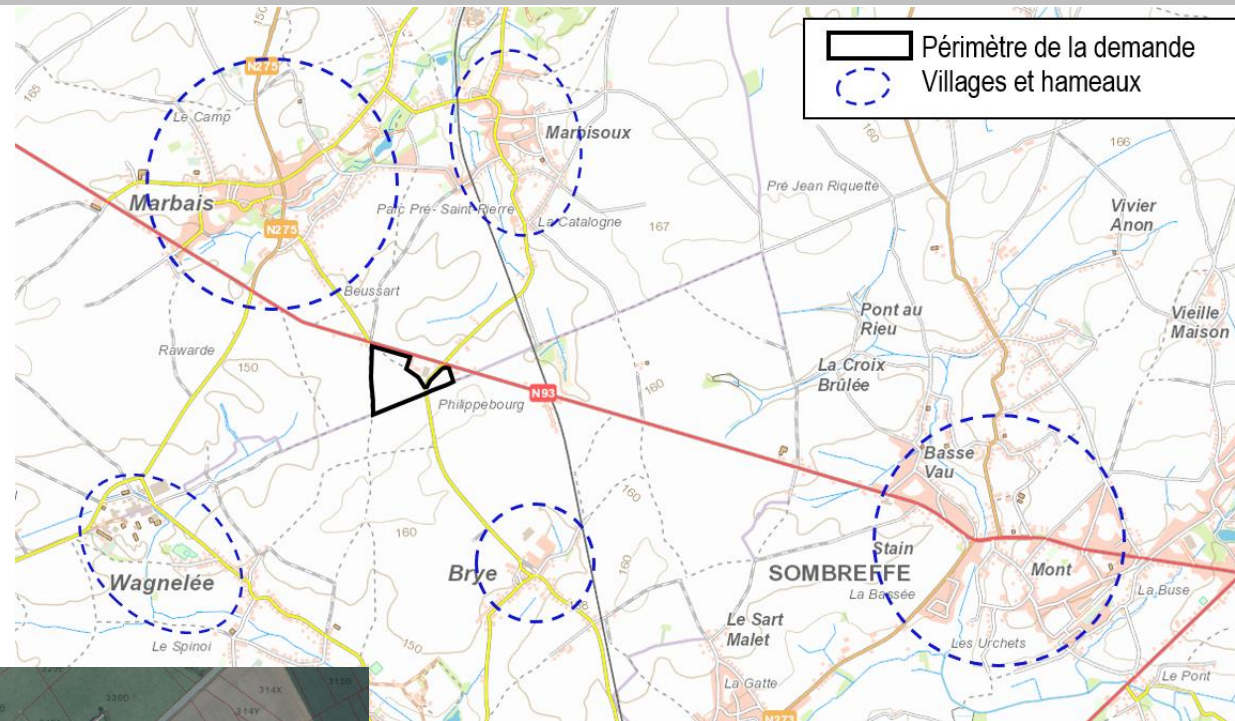
Contexte et localisation

Contexte et localisation générale



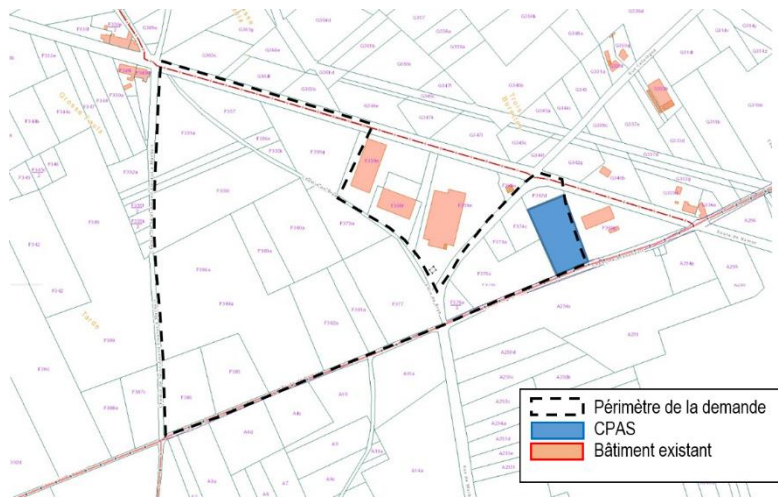
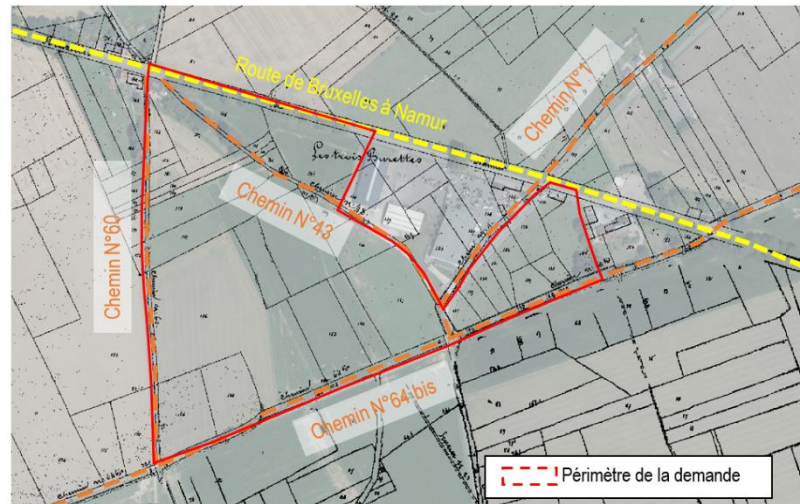
Contexte et localisation générale

- ZAEM des Trois Burettes : Dema, Colruyt, Station DATS, bâtiment non occupé
- Route nationale (N93)
- Limite avec les provinces de Hainaut et de Namur
- Surface de **11,92 ha**



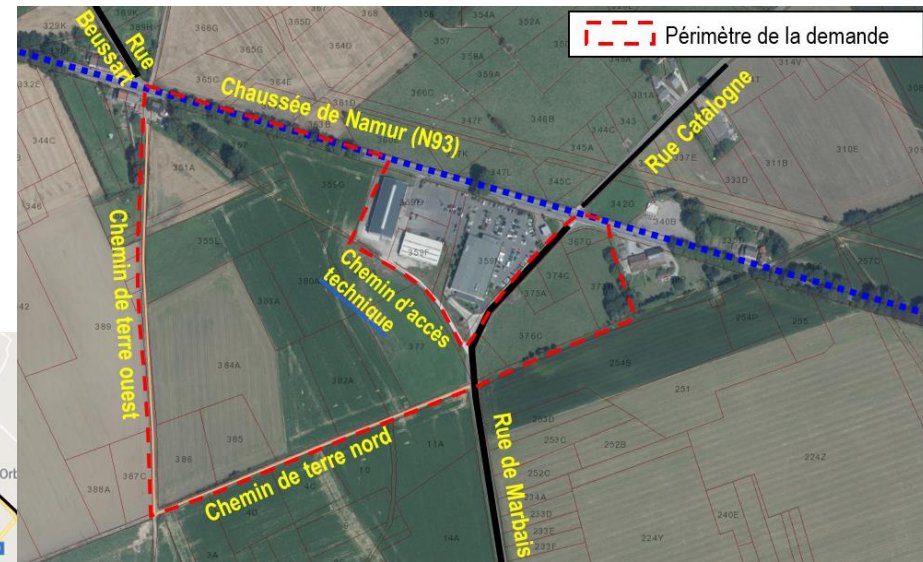
Situation de droit

- Zone agricole au plan de secteur
- Chemin vicinal n°43 traverse le périmètre
- 23 parcelles privées et une parcelle CPAS
- 2 sites repris à l'inventaire des sites archéologiques
- Aucun autre élément de droit ne s'applique (GRU, SDC, SOL, GCU, PRE, SAR, PRU, rénovation, revitalisation, Permis d'urbanisation, bien classé, PLVR, PIP, site Natura 2000)



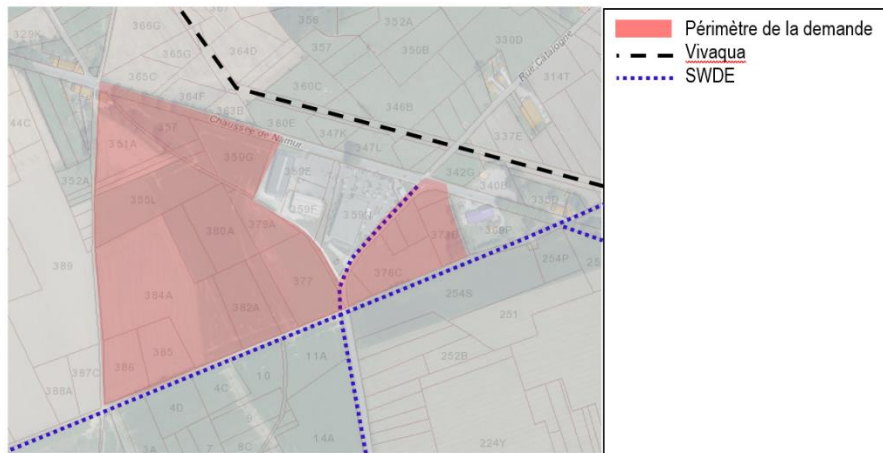
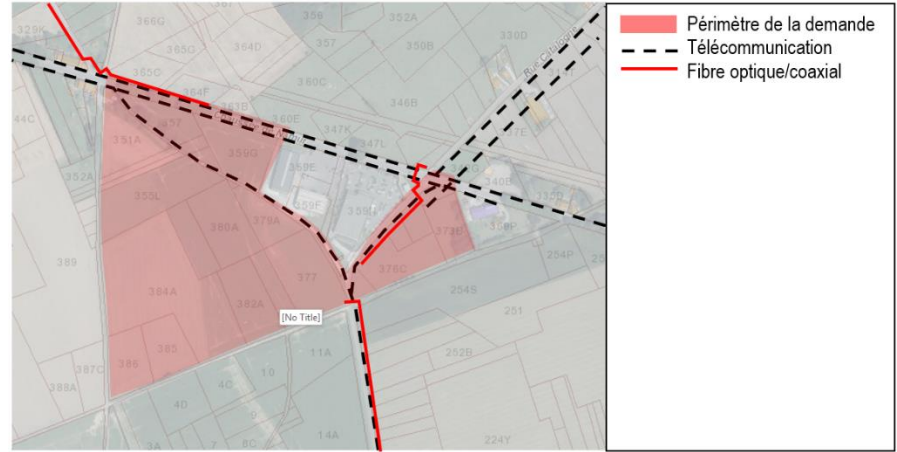
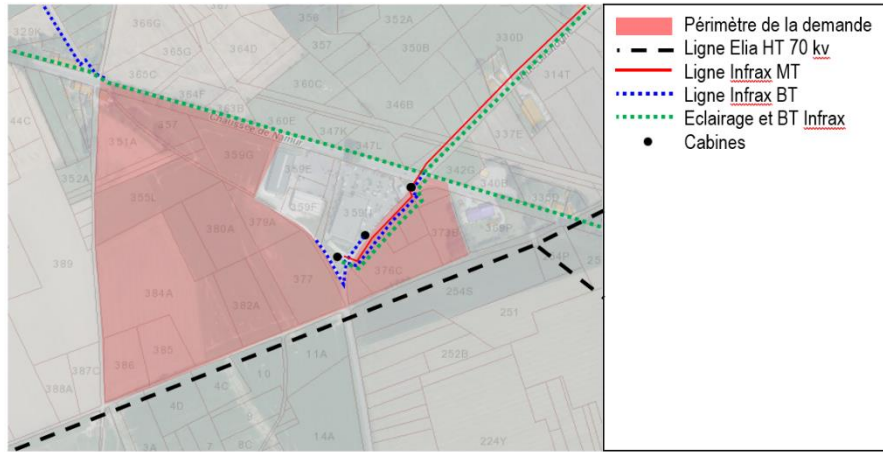
Situation de fait: Mobilité – Voiries et transports

- Très bonne accessibilité routière (chaussée de Namur – N93)
- Réseau routier non saturé, trafic fluide
- PCM (2002) prévoit une nouvelle porte d'agglomération (projet potentiel de giratoire au carrefour Catalogne-Chée de Namur)
- N93 = voirie régionale complémentaire à haut potentiel cyclable au schéma directeur cyclable
- Desserte en transport en commun : Gare de Tilly à 45 min à pied/15 min à vélo + 1 piste cyclable (N93) + 2 lignes TEC régionales (Express E5 Namur – Nivelles + Ligne 51 VLV – Ottignies) + 1 ligne TEC 568 reliant Nivelles à Fleurus

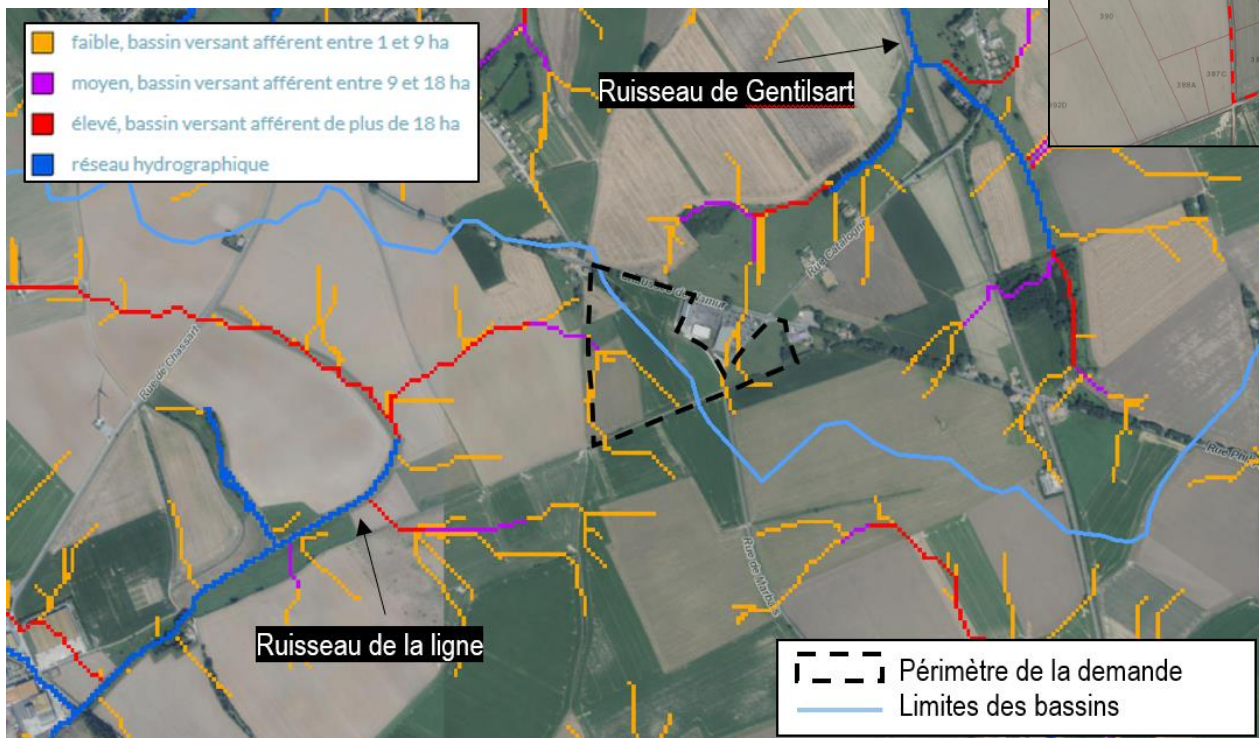
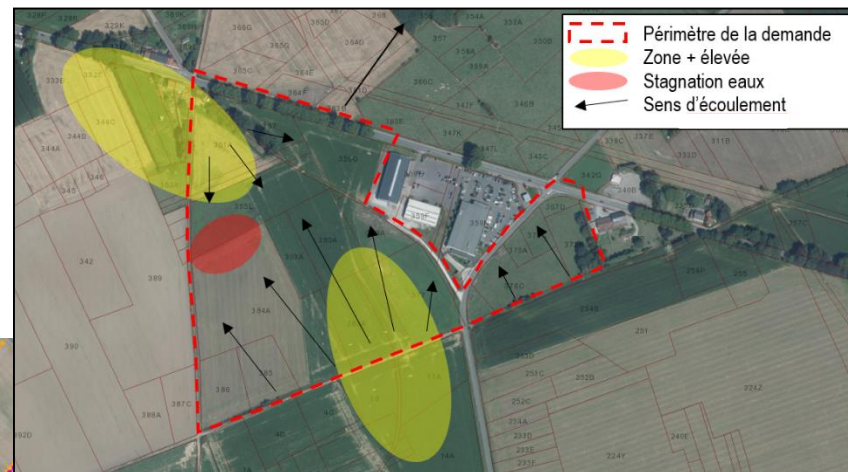
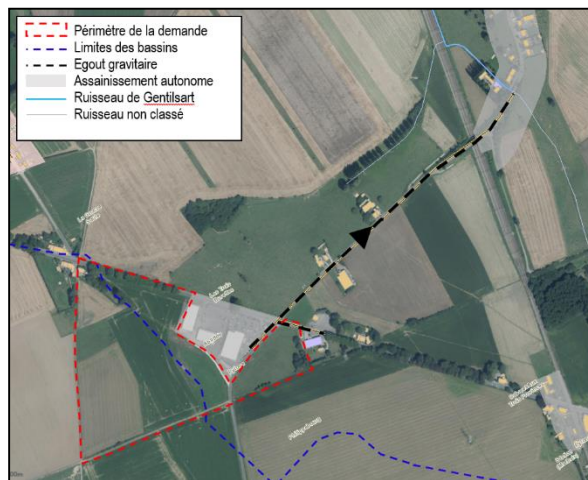


Situation de fait: Réseaux techniques

- Présence des tous les réseaux excepté le gaz



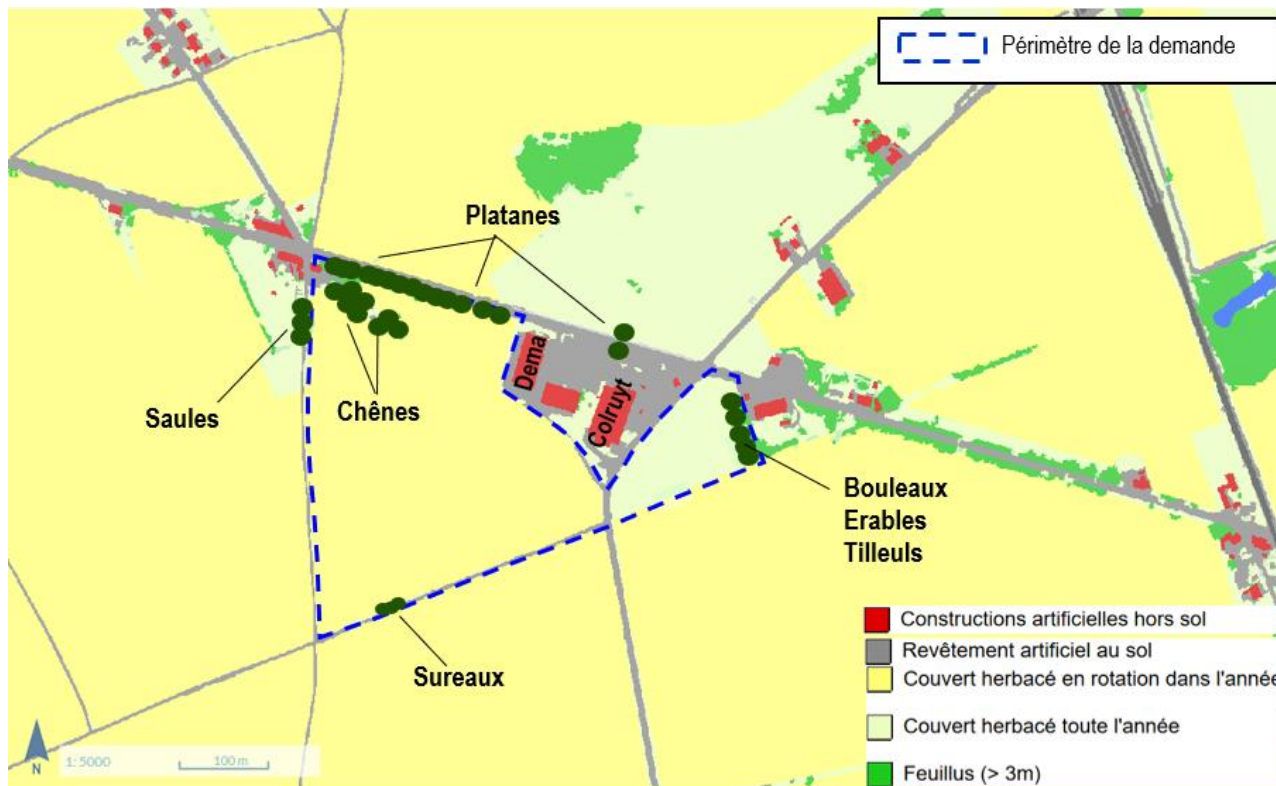
Situation de fait: Hydrologie



- A cheval sur 2 bassins hydrographiques (bassin de la Meuse au sud-ouest /// bassin de l'Escaut au nord-est)
- ZAEM en régime d'assainissement autonome
- Absence d'aléa d'inondation
- Zone de stagnation des eaux

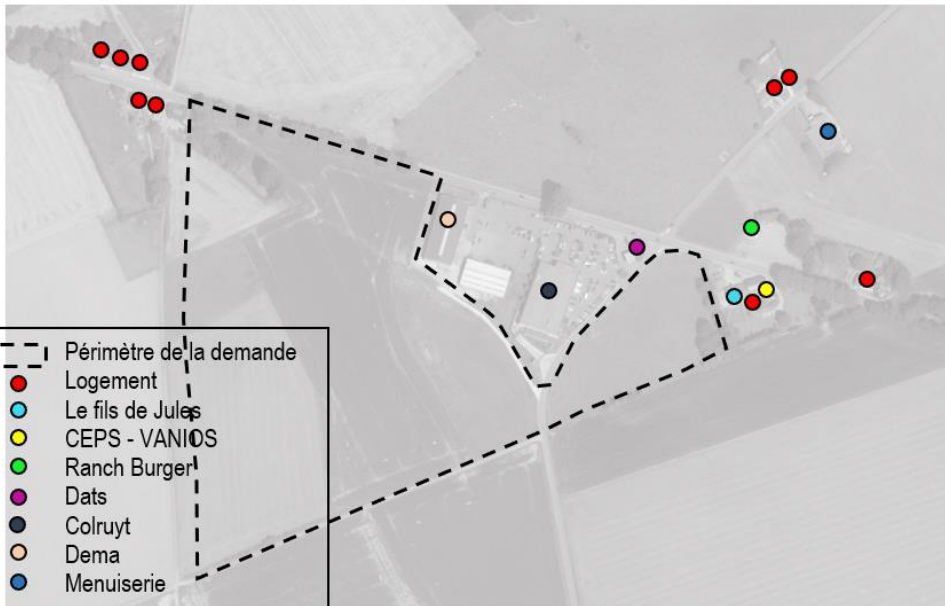
Situation de fait: Milieu Naturel

- Faible qualité biologique des milieux existants (prairies/cultures)
- Alignement d'arbres



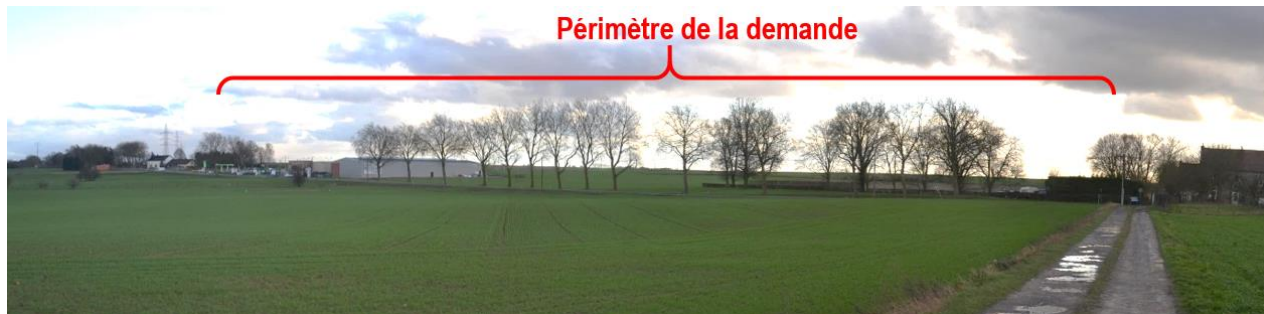
Situation de fait: Patrimoine et cadre bâti

- ❑ Tissus bâti composé de constructions éparpillées le long de la N93
- ❑ Constructions isolées, constructions de type industriel (ZAEM), constructions en ordre ouvert
- ❑ Périmètre de la demande isolé par rapport aux zones d'habitat mais en extension d'une zone d'activité commerciale existante



Situation de fait: Paysage

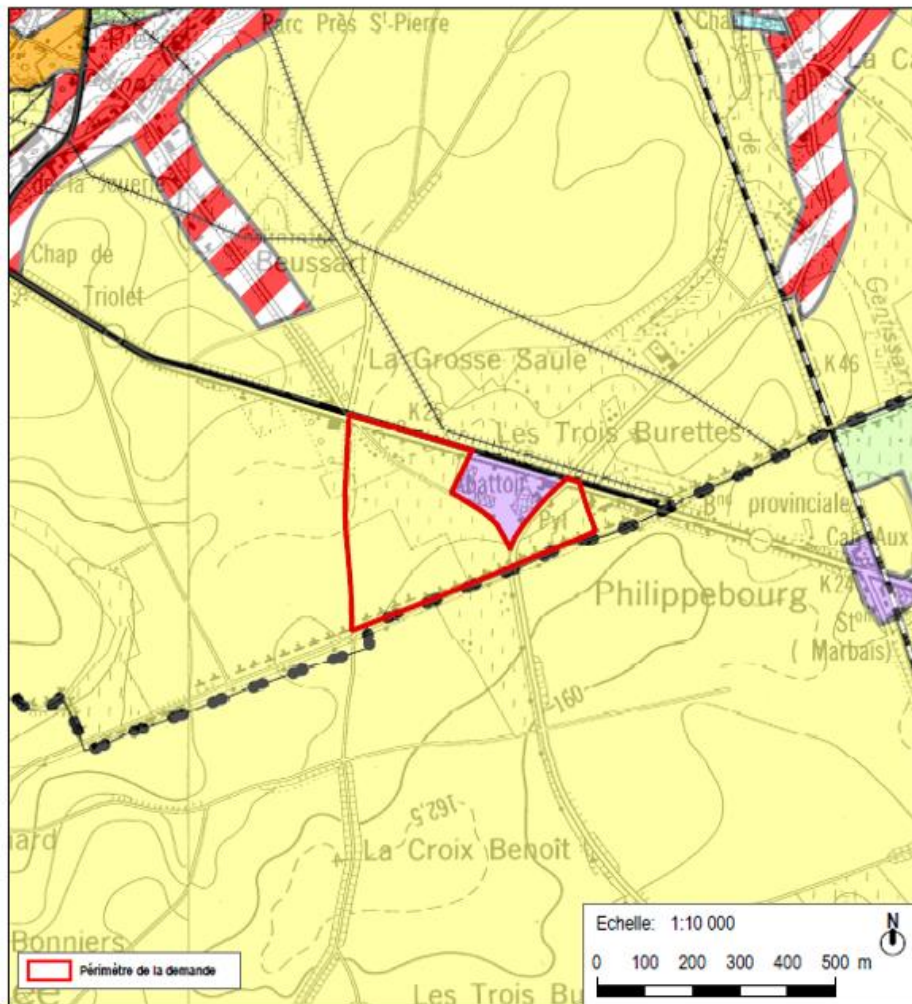
- Structure paysagère très ouverte



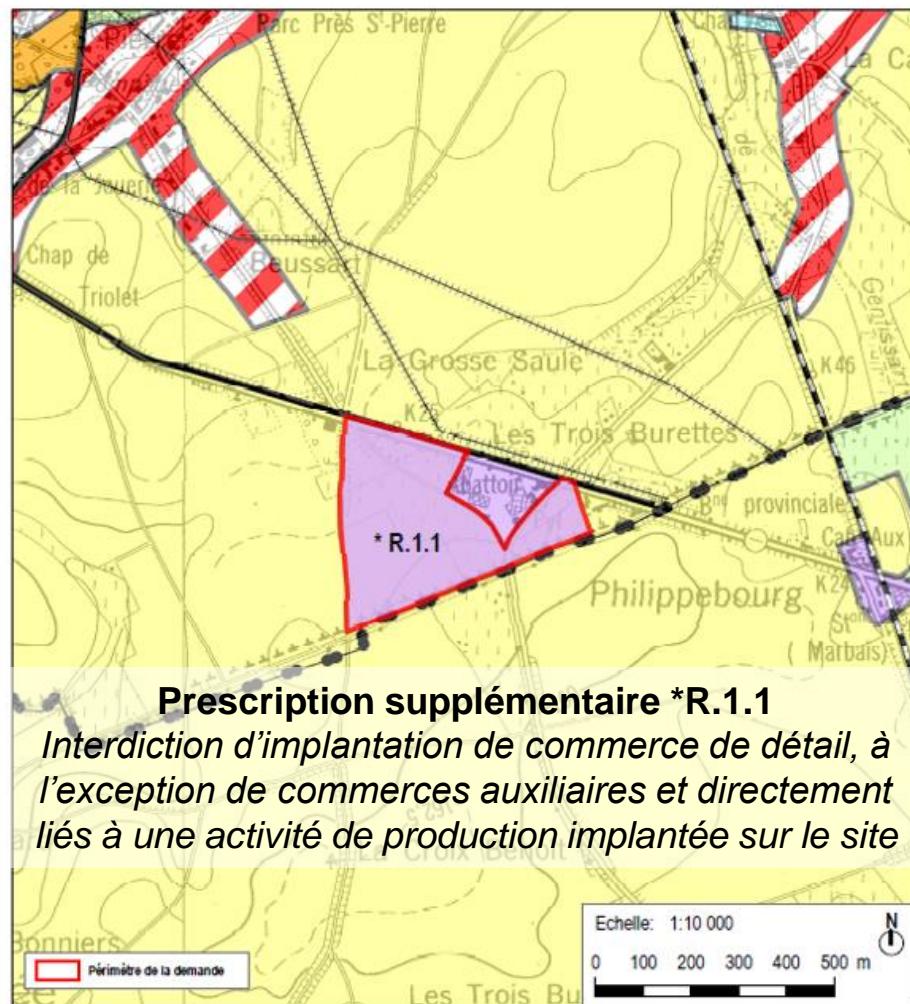
Périmètre

Proposition de révision

Affectations existantes



Affectations projetées



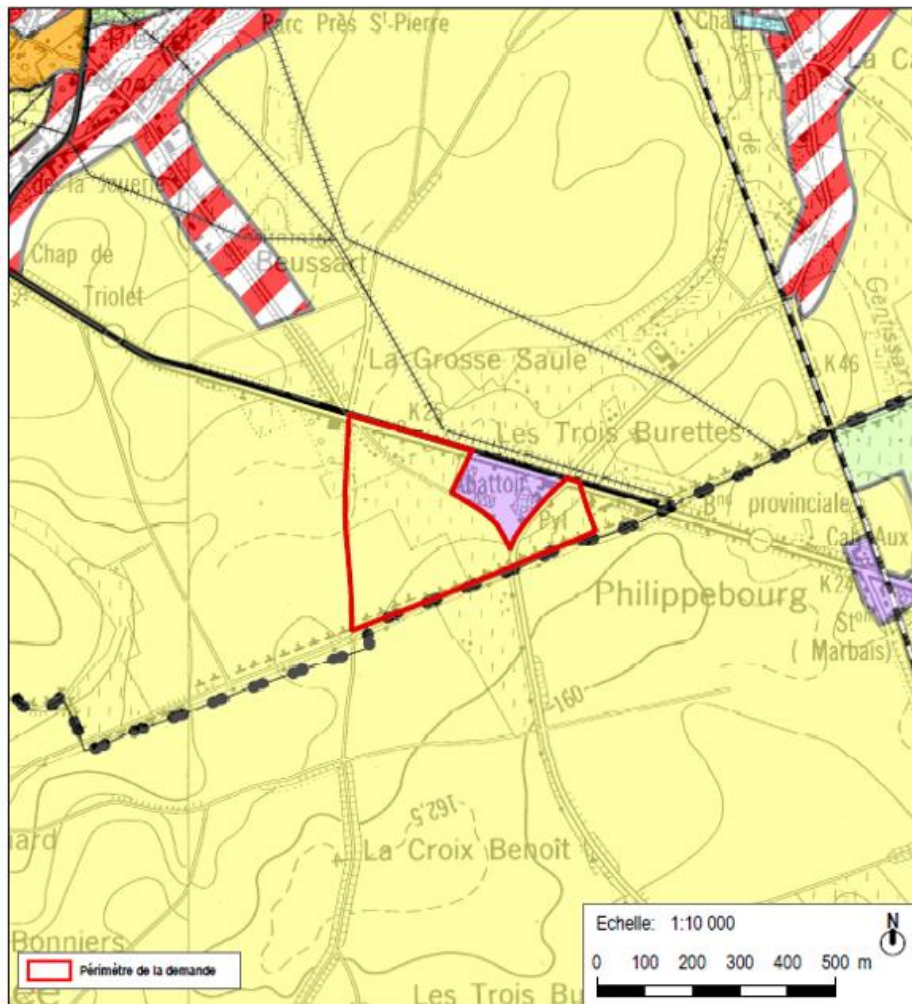
Prescription supplémentaire *R.1.1

Interdiction d'implantation de commerce de détail, à l'exception de commerces auxiliaires et directement liés à une activité de production implantée sur le site

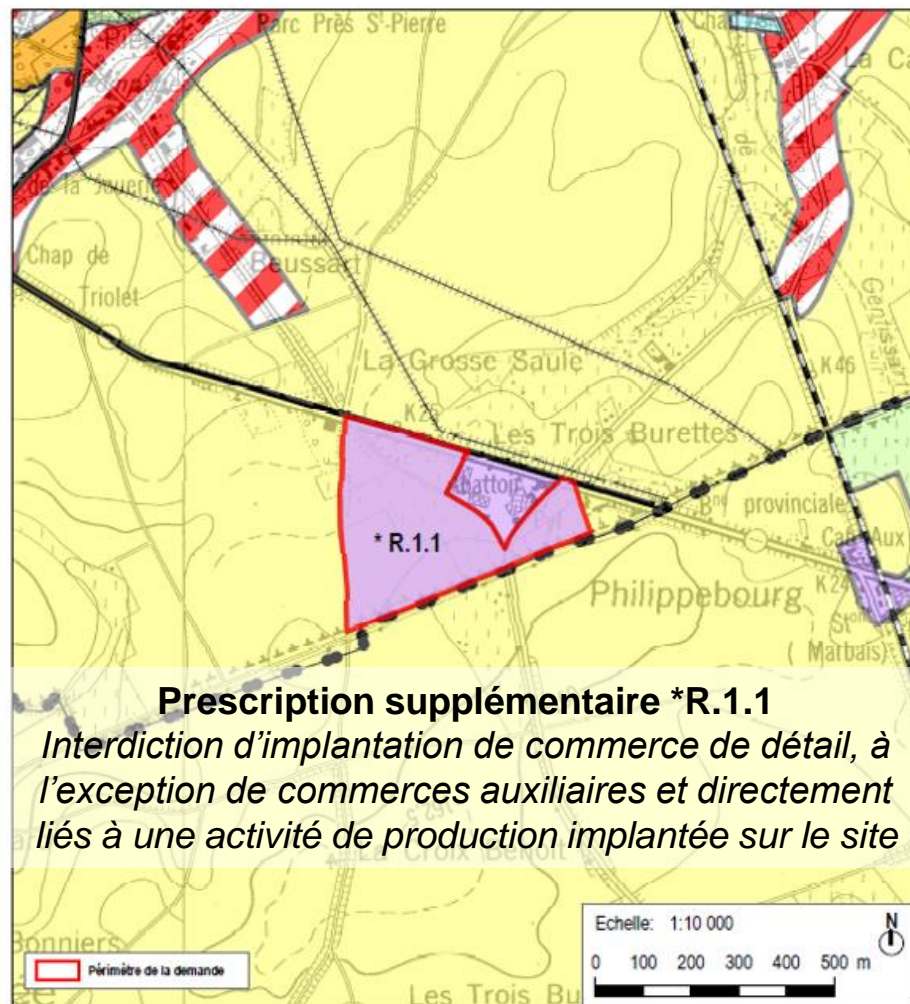
	Avant Révision	Après révision
Zone agricole	11 ha 92 a	0 ha
Zone d'activité économique mixte	0 ha	11 ha 92 a

Proposition de révision

Affectations existantes



Affectations projetées



Prescription supplémentaire *R.1.1

Interdiction d'implantation de commerce de détail, à l'exception de commerces auxiliaires et directement liés à une activité de production implantée sur le site

Art. D.II.29. La zone d'activité économique mixte est destinée aux activités **d'artisanat**, de **service**, de **distribution**, de **recherche** ou de **petite industrie**. Les halls et installations de **stockage** y sont admis

Objectifs - Justification

Objectifs

- Consolidation et développement de TPE et PME actives dans le secteur de **l'artisanat** au sein de l'entité et hors pôle résidentiel via l'extension de la ZAEM des Trois Burettes

Justifications

Au niveau de l'offre existante

- Peu de terrains équipés disponibles** pour le territoire de in BW
- Absence de **ZAEM** disponible autour du périmètre de la demande
- La commune de Villers-la-Ville ne comporte que **5 petites zones d'activité économique** toutes occupées
- En Hainaut, le PAE le plus proche se trouve à 10 km à l'ouest (Frasnes-lez-Gosselies – IGRETEC -10 ha – 22 entreprises - saturé)
Les autres parcs se trouvent au sud de la dorsale wallonne et sous l'influence de pôles comme Charleroi

Au niveau des besoins

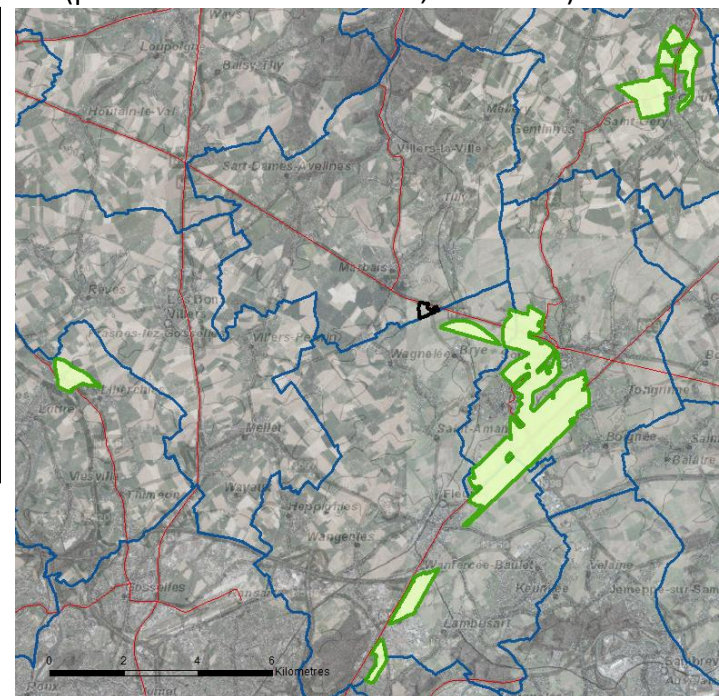
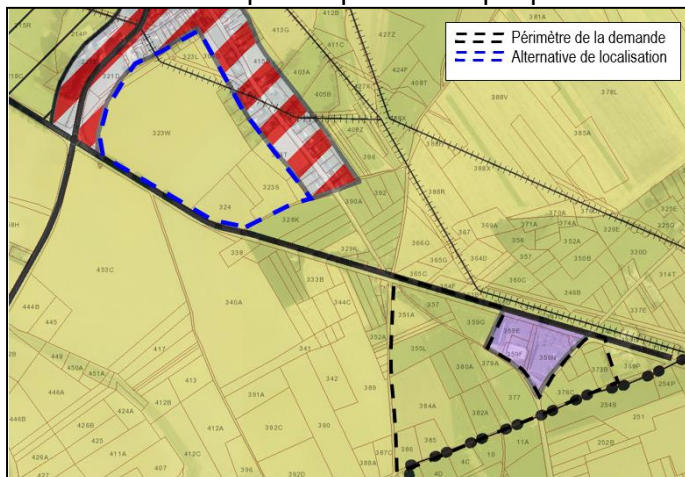
- La réserve actuelle totale de terrain dont dispose in BW est **insuffisante** pour répondre aux besoins projetés
- Les besoins en terrains dans les parcs du Brabant wallon concernent généralement des **petites superficies** (entre 1.500 m² et 8.000 m²)
- Des demandes répétées **d'entreprises locales** désireuses d'étendre leurs activités sur la commune de Villers-la-Ville ne peuvent être rencontrées

Le choix de la localisation se justifie notamment par:

- Un **environnement bâti isolé** par rapport aux pôles urbains
- Une **bonne localisation** et accessibilité routière
- La présence d'une **ZAEM existante** → extension

Autres localisations non retenues

- ❑ **ZAEM/ZAEI existantes saturées** (Sources de la Thyle, Carbodiam, Vital Matériaux/Sidech, Chassart et Ets Coppens)
- ❑ **Aucune réserve foncière (ZACC)** disponible ou valorisable en vue d'y développer une ZAEM (réservée à une extension d'école, intérieur d'ilot, mauvais accessibilité)
- ❑ **Alternatives en zone agricoles** : Contraintes plus importantes que périmètre retenu (proximité directe d'habitat, site classé)



En conclusion: Localisation en zone agricole retenue pour l'extension de la ZAEM dit des Trois Burettes préférable aux autres alternatives étudiées pour les arguments suivants :

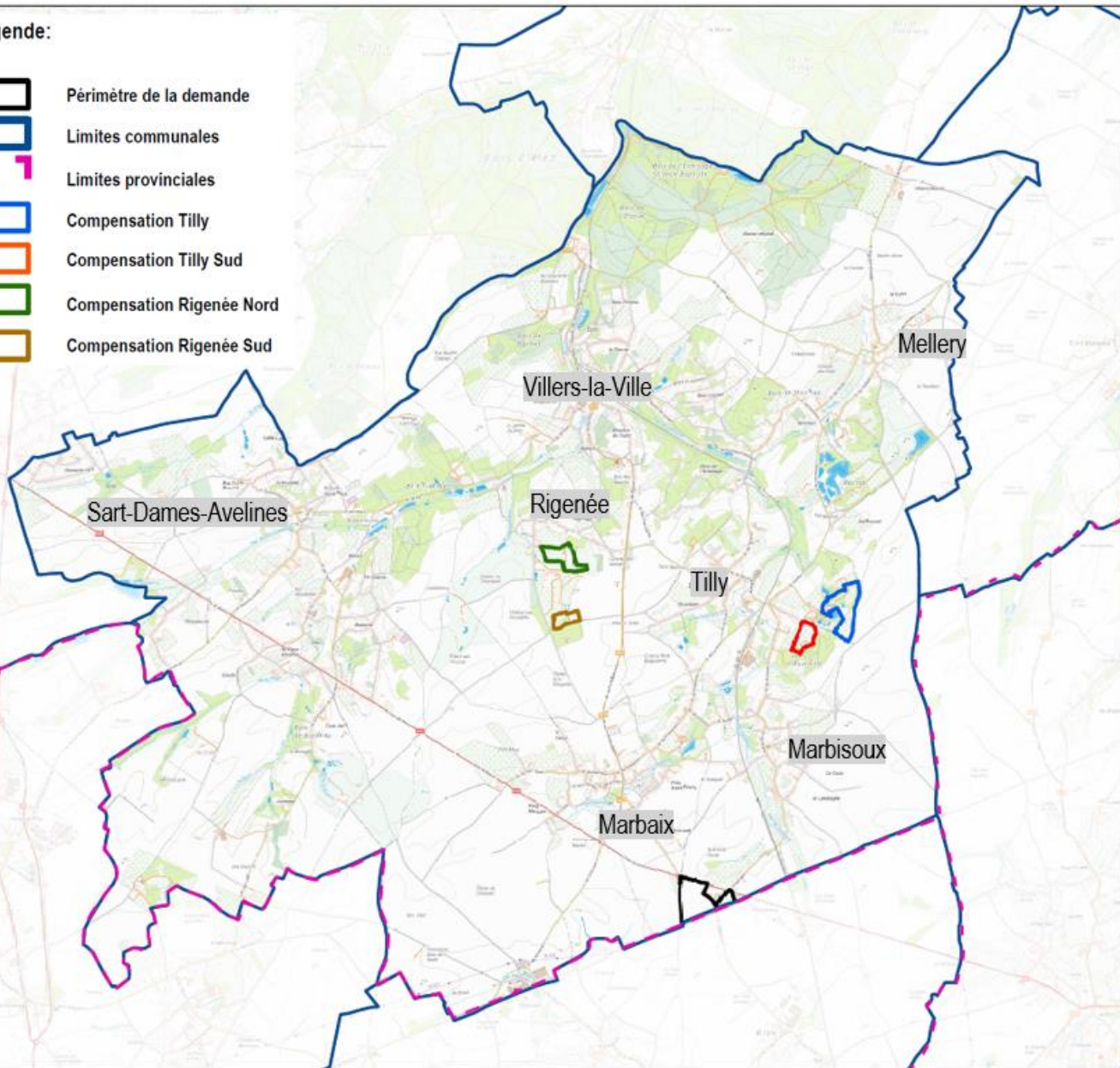
- ❑ **Développement en extension de la zone d'activité économique existante**
- ❑ **Proximité avec un axe de communication relativement important**
- ❑ **Absence de nuisance sur les pôles d'habitat**
- ❑ **Qualité biologique existante faible**
- ❑ **Absence d'établissement « sensible » aux abords du site**
- ❑ **Sécurisation du carrefour rue Catalogne**

Compensations

Compensations – Contexte et localisation générale

Légende:

-  Périimètre de la demande
-  Limites communales
-  Limites provinciales
-  Compensation Tilly
-  Compensation Tilly Sud
-  Compensation Rigenée Nord
-  Compensation Rigenée Sud



Principe (CoDT): Dans le respect du principe de proportionnalité, l'inscription de toute nouvelle zone destinée à l'urbanisation en lieu et place d'une zone non destinée à l'urbanisation, est compensée par la modification équivalente d'une zone existante destinée à l'urbanisation

→ Proposition de 4 périmètres de compensation

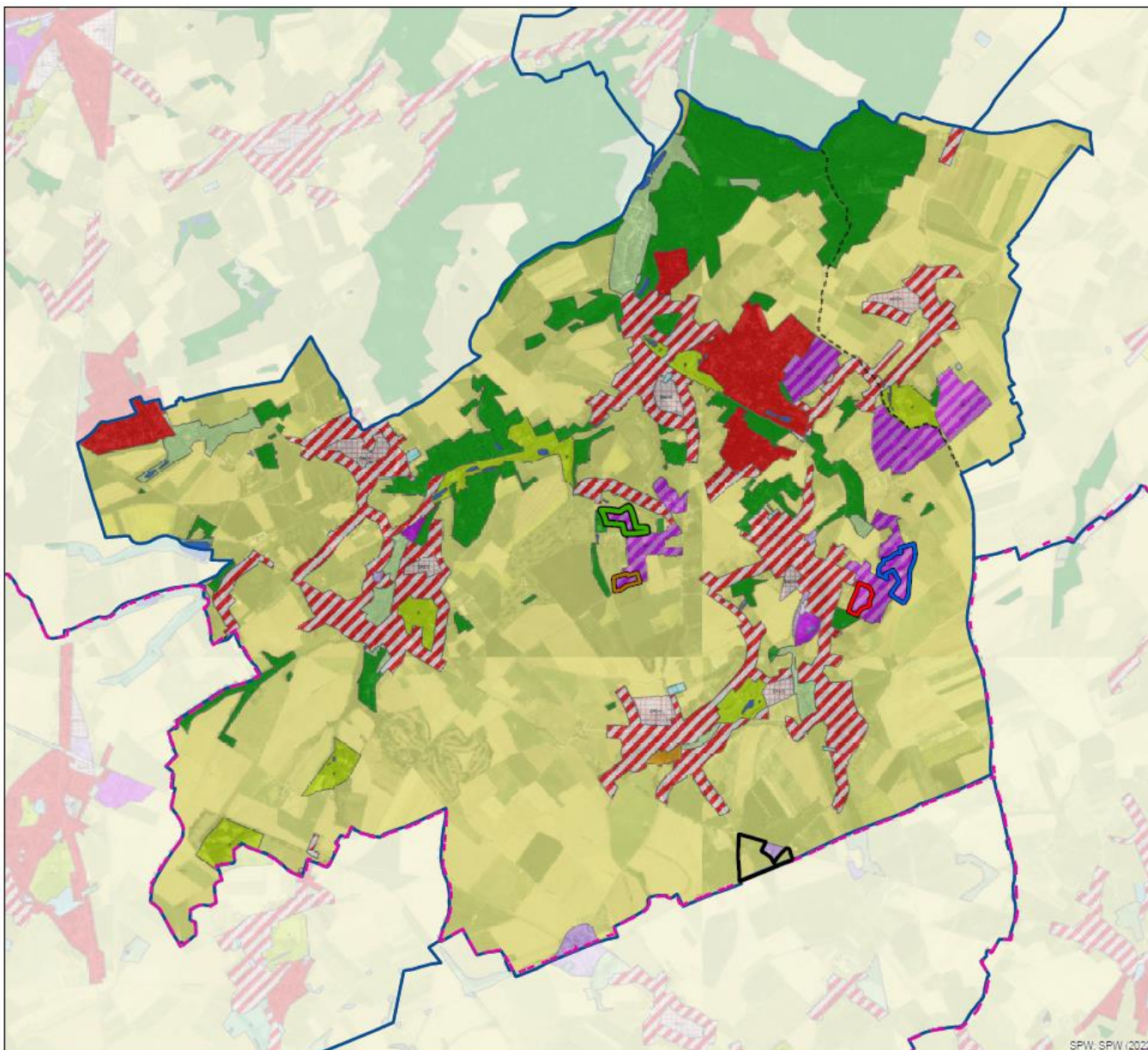
→ Liste de terrains propices comme compensations : le Gouvernement wallon y choisira ceux qu'il juge les plus adéquats

→ Répartir les impacts du changement d'affectation

→ 21,80 ha de superficie totale
(> 11,92 ha de ZAEM)

→ Propositions à évaluer (dans le RIE)

Compensations – Localisation plan de secteur



Zones d'affectation

	Habitat
	Habitat à caractère rural
	Services publics et équipements communautaires
	Centre d'enfouissement technique
	Centre d'enfouissement technique désaffecté
	Loisirs
	Servitude particulière
	Aménagement communal concerté
	Aménagement communal concerté à caractère économique
	Eau
	Activité économique mixte
	Activité économique industrielle
	Activité économique spécifique Agro-Economique
	Activité économique spécifique Grande Distribution

	Activité économique spécifique Risque Majeur
	Dépendance d'extraction
	Enjeu régional
	Enjeu communal
	Non affectée ("zone blanche")
	Agricole
	Forestière
	Espaces verts
	Naturelle
	Parc
	Extraction à future destination agricole
	Extraction à future destination forestière
	Extraction à future destination espaces verts
	Extraction à future destination naturelle

Périmètres de Protection

	Intérêt paysager
	Intérêt culturel, historique ou esthétique
	Liaison écologique
	Réservation
	Périmètre de point de vue remarquable
	Point de vue remarquable
	Extension d'extraction

Limites des secteurs

- • • Secteurs d'aménagement (1978)

Prescriptions supplémentaires

	Prescriptions supplémentaires
	Mesures d'aménagement

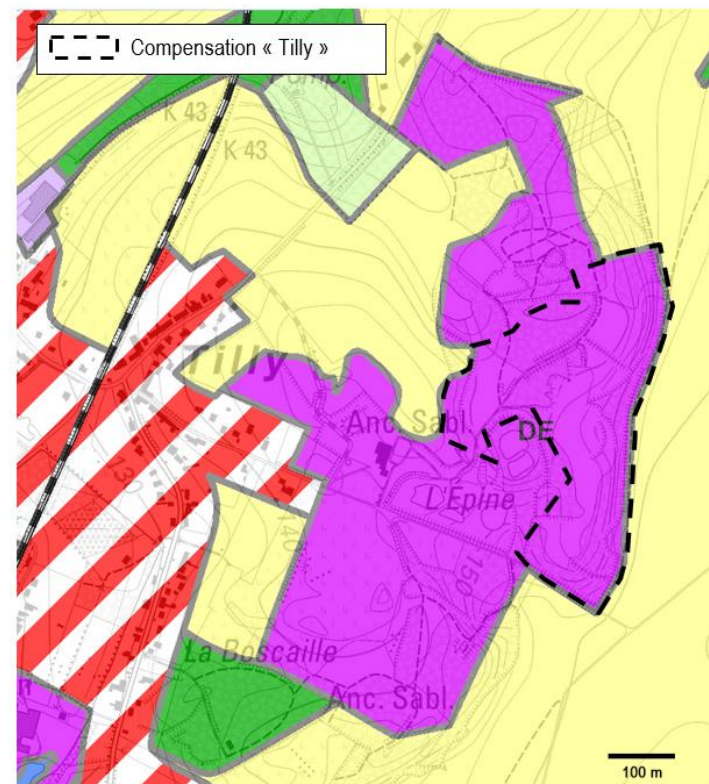
Infrastructures principales

Réseau routier	
	Autoroute existante
	Autoroute en projet
	Route de liaison
	Route de liaison en projet
Réseau ferroviaire	
	Ligne existante
	Ligne en projet
Lignes électriques haute tension	
	Ligne HT existante
	Ligne HT en projet
Canalisations	
	Canalisation existante
	Canalisation en projet
Révisions partielles	
Périmètres de révision	
	En vigueur
	Annulée
Infrastructures en révision	
	En vigueur
	Annulée

Compensations – « Tilly »

- ❑ Zone de dépendance d'extraction
- ❑ Ancienne sablière
- ❑ Périmètre à haute valeur biologique (SGIB 659: Sablière de l'Épine)
- ❑ Périmètre peu propice à l'urbanisation: relief marqué, zones humides, zones d'eau...

	Surfaces (ha)	
	Surface existante (ha) Urbanisable	Surfaces projetées (ha) Non urbanisable
Zone de dépendances d'extraction	9,81	
Zone agricole		9,81

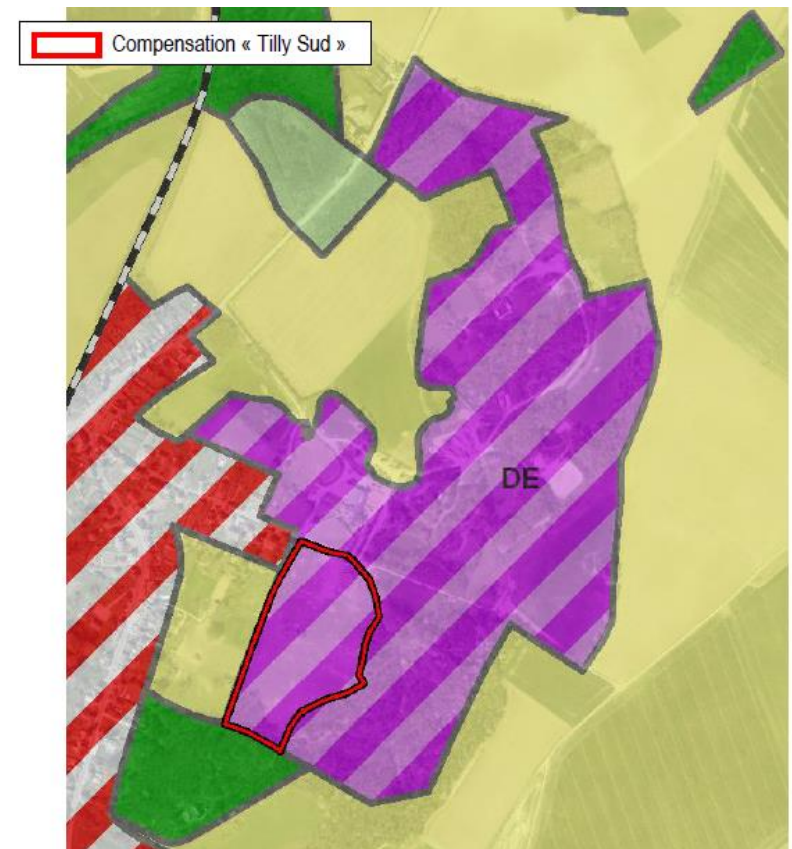


DE Dépendance d'extraction
 Agricole
 Habitat à caractère rural
 Espaces verts
 Forestière

Compensations – « Tilly Sud »

- Zone de dépendance d'extraction
- Ancienne sablière
- Périmètre à haute valeur biologique (SGIB 662: Sablière de l'Épine (sud))
- Prairie pâturée (+ feuillus) - bisons

	Surface existante (ha)	Surfaces projetées (ha)
	Urbanisable	Non urbanisable
Zone de dépendances d'extraction	3,92	
Zone agricole		3,59
Zone forestière		0,33

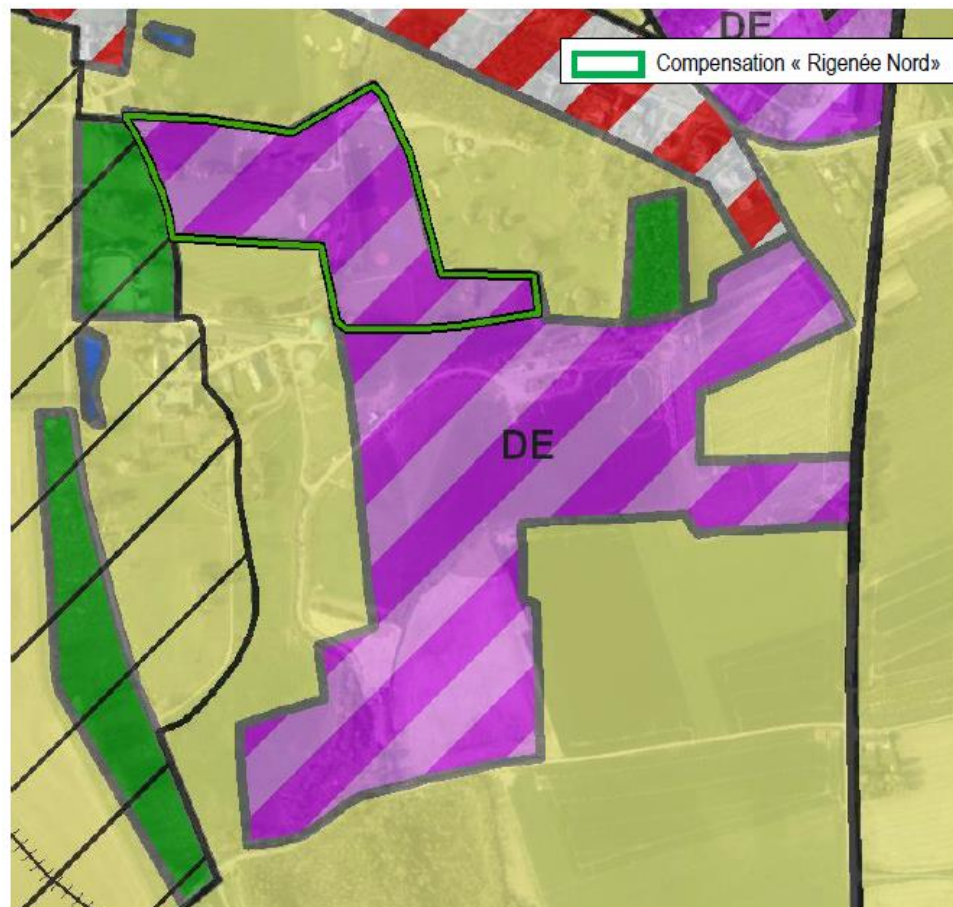
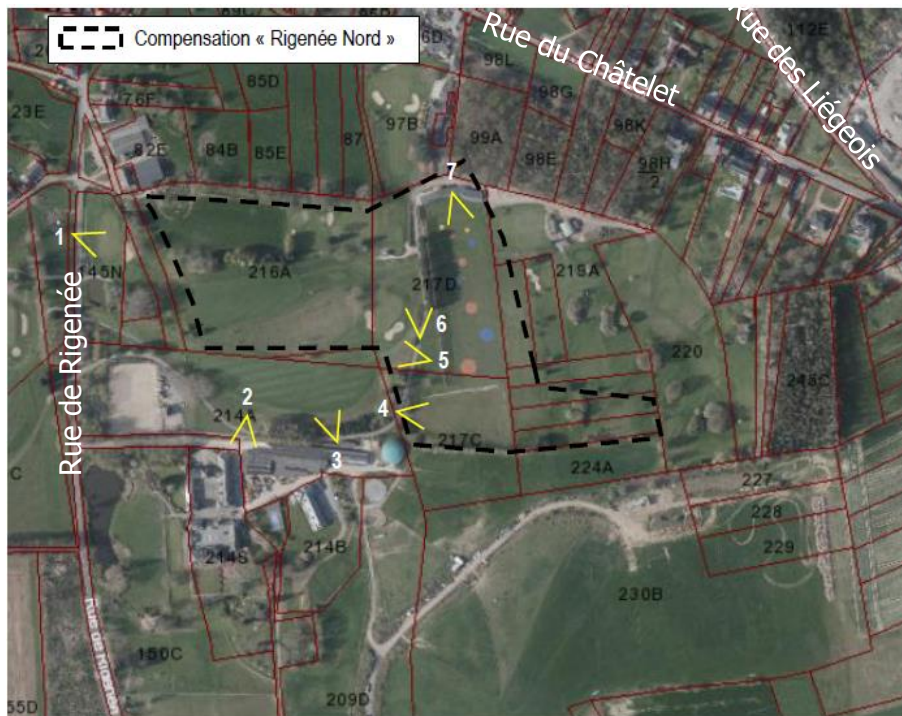


DE Dépendance d'extraction
 Agricole
Habitat à caractère rural
Espaces verts
Forestière

Compensations – « Rigenée Nord »

- Zone de dépendance d'extraction
- Ancienne sablière
- Périmètre occupé en majorité par un golf

	Surface existante (ha) Urbanisable	Surfaces projetées (ha) Non urbanisables
Zone de dépendances d'extraction	5,37	
Zone agricole		5,37

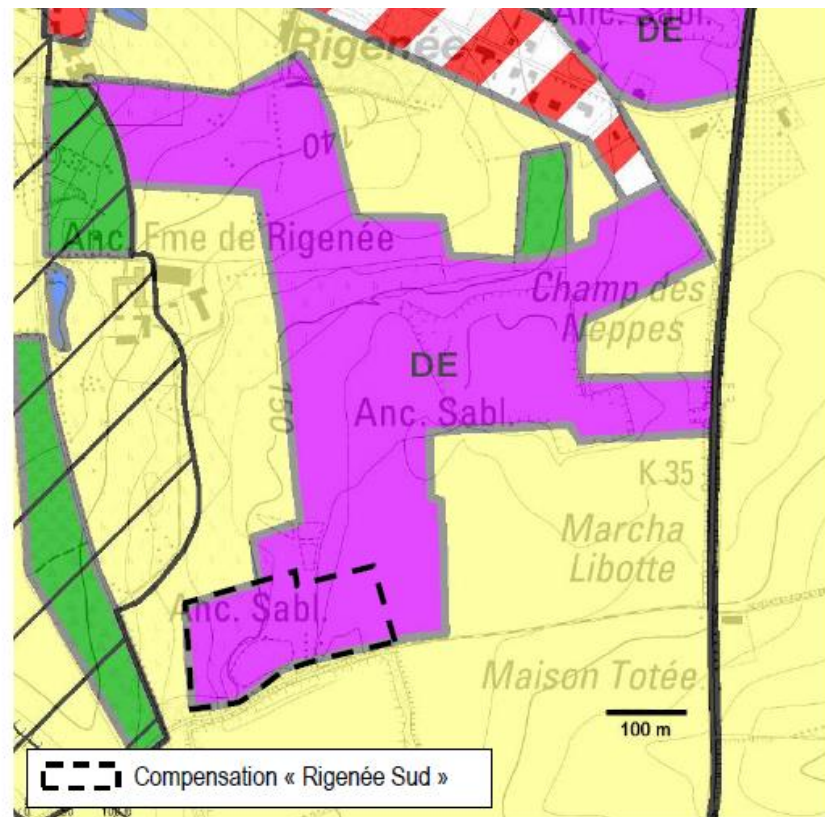


DE Dépendance d'extraction
 Agricole
 Habitat à caractère rural
 Forestière
 Intérêt paysager

Compensations – « Rigenée Sud »

- Zone de dépendance d'extraction
- Ancienne sablière
- Jouxte le SGIB « 649 : Sablière de Rigenée (au sud) »

	Surface existante (ha)	
	Urbanisable	Non urbanisable
Zone de dépendances d'extraction	2,7	
Zone agricole		2,7



- DE Dépendance d'extraction
- Agricole
- Habitat à caractère rural
- Forestière
- Intérêt paysager

Bilan de la révision (proposition)

	Situation avant révision	Situation demandée
Périmètre de la demande		
Zone agricole	11,92 ha	0
ZAEM	0	11,92 ha
Périmètres de compensation (propositions)		
Zone de dépendances d'extraction	21,8 ha	0
Zone agricole	0	21,47 ha
Zone forestière	0	0,33 ha
TOTAL		
Zone agricole	11,92 ha	Choisir parmi 21,47 ha
Zone forestière	0	0,33 ha
ZAEM	0	11,92 ha
Zone de dépendances d'extraction	Choisir parmi 21,8 ha	0

- 4 périmètres de compensation afin de **répartir les impacts** du changement d'affectation
- Mutation des affectations de la zone de dépendances d'extraction en zone agricole (et zone forestière) choisie au vu de **l'arrêt complet des activités d'extraction** sur le territoire communal et de **la volonté communale d'arrêter l'extraction sur son territoire**
- ➔ Les 4 périmètres de compensation sont des propositions : seul le Gouvernement wallon y choisira ceux qu'il juge les plus adéquats
- ➔ De même, les futures affectations sont des propositions. Le Gouvernement wallon pourrait imposer d'autres choix.

QUESTIONS ?

