

Bijlage: Milieuverklaring

Milieuverklaring betreffende de definitieve aanneming van de herziening van het gewestplan Doornik-Leuze-Péruwelz (bladen 37/8 en 38/5) met het oog op de opnemings van een gemengde bedrijfsruimte en een industriële bedrijfsruimte en van de daaraan gekoppelde compensaties op het grondgebied van de gemeente Leuze-en-Hainaut, met het oog op de uitbreiding van de bedrijfsparken "Leuze Europe" en "Leuze Vieux-Pont"

Introductie

Deze milieuverklaring is vereist krachtens artikel D.VIII.36 van het Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

Ze wordt gevoegd bij het ministerieel besluit tot definitieve aanneming van de herziening van het gewestplan Doornik-Leuze-Péruwelz (bladen 37/8 en 38/5) met het oog op de opnemings van een gemengde bedrijfsruimte en een industriële bedrijfsruimte en van de daaraan gekoppelde compensaties op het grondgebied van de gemeente Leuze-en-Hainaut, met het oog op de uitbreiding van de bedrijfsparken "Leuze Europe" en "Leuze Vieux-Pont".

Ze wordt in het Belgisch Staatsblad bekendgemaakt en is toegankelijk via de website van het Departement Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw van de "Waalse Overheidsdienst Gebiedsbeleid Wonen Erfgoed Energie".

Deze milieuverklaring is een samenvatting van de manier waarop de milieuoverwegingen werden opgenomen in het plan en waarop het milieueffectonderzoek, de adviezen, bezwaren en bemerkingen in overweging werden genomen, alsook de redenen voor de keuze van het plan zoals aangenomen, rekening houdende met de andere in het vooruitzicht gestelde redelijke oplossingen.

I. Onderwerp van de herziening van het gewestplan

De aanvraag tot herziening van het gewestplan die oorspronkelijk op 25 juli 2016 door de intercommunale IDETA werd ingediend, beoogde enkel de consolidatie van de economische activiteitencluster "Leuze Europe", met een oppervlakte van iets meer dan 100 ha, gelegen ten oosten van Leuze-en-Hainaut, tussen de N7 en de ringweg N60d. Het betrof de opnemings van een nieuwe gemengde bedrijfsruimte van 18,22 ha en een nieuwe industriële bedrijfsruimte van 18,75 ha.

Het ontwerp van herziening van het gewestplan dat naar aanleiding van deze aanvraag op 16 maart 2017 werd goedgekeurd, had dus alleen betrekking op de uitbreiding van het park "Leuze Europe". Naar aanleiding van de conclusies van het milieueffectenrapport werd het doel van de herziening gewijzigd om rekening te houden met de ontwikkelingsbehoeften van het bedrijfspark Leuze "Vieux-Pont", waar LUTOSA is gevestigd en om aanpassingen aan de zonering van de faciliteiten van IPALLE mogelijk te maken, die nodig waren door de uitbreiding van de industriële bedrijfsruimte.

Het huidige industriële bedrijfsruimte van Leuze "Vieux-Pont" beslaat een gebied van iets minder dan 25 hectare, gelegen ten noorden van de N7 tot aan spoorlijn nr. 94.

Artikel D.II.45, §3, van het WRO stelt dat *"de opnemings van een nieuw bebouwingsgebied, volgend op een niet-bebouwingsgebied, dat niet te verwaarlozen effecten op het leefmilieu zou kunnen hebben wordt gecompenseerd door een gelijkwaardige wijziging van een bestaand bebouwingsgebied of een gebied waarvan de inrichting door de gemeente onderworpen is aan een overleg in een niet-bebouwingsgebied of door een alternatieve compensatie bepaald door de Regering zowel op operationeel, leefmilieu- of energie- als op mobiliteitsvlak, waarbij meer bepaald rekening wordt gehouden met de impact van het bebouwingsgebied op de buurt"*.

De planologische compensaties in verband met de opnemings van nieuwe gemengde bedrijfs- en industriële ruimtes en zones voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare diensten op grond die momenteel niet is bestemd voor bebouwing, zijn daarom ook het onderwerp van deze herziening.

Ten slotte maakt de herziening van het gewestplan het mogelijk om de mapping van het gewestplan aan te passen aan de effectieve voltooiing van de ringweg rond Leuze-en-Hainaut op het bedrijfspark "Leuze-Europe" en de uitbreiding ervan;

Meer bepaald heeft het besluit tot definitieve vaststelling van het sectorplan Doornik-Leuze-Péruwelz betrekking op de opnemings op het grondgebied van de gemeente Leuze-en-Hainaut:

Voor het uitbreiden en het opnieuw modelleren van het bedrijfspark "Leuze-Europe":

- een gemengde bedrijfsruimte, 29,4 ha groot, op onroerende goederen momenteel bestemd als landbouwgebied en gelegen in het zuiden en in het westen van het bedrijfspark Leuze-Europe. Dit gebied is gekoppeld aan het bijkomend voorschrift met het letterwoord "*S.91" waarin kleinhandelzaken en openbare diensten verboden zijn, tenzij deze ondergeschikt zijn aan de in het gebied toegestane activiteiten;

- een industriële bedrijfsruimte, 19,3 ha groot, op onroerende goederen heden bestemd als gemengde bedrijfsruimte (17,2 ha) en als landbouwgebied (2,1 ha), gelegen aan de westelijke rand van de singel rond Leuze-en-Hainaut;

Voor de uitbreiding van de bedrijfsruimte van Leuze "Vieux-Pont" (LUTOSA-uitbreiding):

- een industriële bedrijfsruimte, 2,6 ha groot, ten westen van de bedrijfsruimte genaamd "Vieux Pont", op onroerende goederen heden opgenomen als groengebied;

- een industriële bedrijfsruimte, 3,1 ha groot, ten oosten van de bedrijfsruimte genaamd "Vieux-Pont", op onroerende goederen opgenomen als landbouwgebied (1,7 ha), als gebied voor openbare nutsvoorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen (1,1 ha) en als woongebied (0,3 ha);

- een industriële bedrijfsruimte, 2,2 ha groot, ten oosten van de bedrijfsruimte genaamd "Vieux-Pont", op onroerende goederen opgenomen als landbouwgebied (2,1 ha) en als gebied voor openbare nutsvoorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen (0,1 ha) die worden ingenomen door het waterzuiveringsstation van de onderneming Lutosa, toegestaan door vergunning;

In functie van de bestaande situatie van de infrastructuur van IPALLE:

- twee gebieden voor openbare nutsvoorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen:

- o het eerste, 1,6 ha groot, op onroerende goederen ingenomen door het waterzuiveringsstation van IPALLE en opgenomen als industriële bedrijfsruimte;

- o het tweede, 0,5 ha groot, zodat deze het containerpark, dat momenteel gedeeltelijk is opgenomen als landbouwgebied, bevat;

Voor planologische compensaties, met een totale oppervlakte van 38,4 ha:

voor het behoud van landbouwgebieden:

- een landbouwgebied, 14,6 ha groot, op onroerende goederen opgenomen als gemeentelijk overleggebied in het gehucht "Bon Air";

- een landbouwgebied, 4,4 ha groot, op onroerende goederen opgenomen als gemeentelijk overleggebied in het gehucht "Hameau de la Dîme"; het saldo van het gemeentelijk overleggebied gelegen langs de openbare weg en ter dekking van een areaal van 1,2 ha dat dan weer opgenomen is als woongebied met een landelijk karakter tot een diepte van 50 meter vanaf de grens van het openbaar domein;

- een landbouwgebied, 3,3 ha groot, op onroerende goederen opgenomen als woongebied met een landelijk karakter in het gehucht "Pont Festu"; en ter aanvulling van deze drie sites,

- een groengebied, 12,3 ha groot, op onroerende goederen opgenomen als gemeentelijk overleggebied en als woongebied met een landelijk karakter in het gehucht "Malametz", voor het landschappelijk en ecologisch belang van de site in de stedelijke gebieden;

- een groengebied, 1 ha groot, rekening houdend met de bestaande feitelijke situatie en om de continuïteit van het gebied van groene zones van de RAVeL en een landbouwgebied, 2,8 ha groot, rekening houdende met de landschappelijke waarde van de terreinen, op onroerende goederen opgenomen als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen in het gehucht "Hameau du Sart";

Voor de aanpassing van het traject van de N60d aan de bestaande situatie:

- de opnemng van het traject van de ringweg zoals voltooid tussen de kruising met de N7, in het noorden, en kilometerpaal K 56.6 van de N60, in het zuiden;
- en, als gevolg daarvan, het schrappen van het voorgestelde traject en de reserveringsperimeter die oorspronkelijk verbonden waren aan deze weginfrastructuur, die een optimale implementatie van het bedrijvenpark "Leuze-Europe" verhinderen;

II. Chronologie van de herzieningsprocedure van het gewestplan.

Toepassing van de overgangsmaatregelen ten gevolge van de inwerkingtreding van het WRO
De procedure voor de herziening van het gewestplan was aanvankelijk vastgelegd in de artikelen 42bis tot 44 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Energie (CWATUP).

Sinds de inwerkingtreding van het Wetboek van Ruimtelijke Ordening op 1 juni 2017, wordt het bepaald door zijn artikelen D.II.48, D.II.49, D.II.50, D.VIII.7, D.VIII.9, D.VIII.14 en 15, D.VIII.17 tot 20, D.VIII.30, D.VIII.35 en D.VIII.36.

Als gevolg van de wijziging van de wetgeving in de loop van de procedure, was het voorontwerp van gewestplan, aangenomen bij besluit van de Waalse Regering op 16 maart 2017, onderworpen aan de maatregelen van overgangsrecht voorzien in artikel D.II.65, §2, van het WRO, krachtens dewelke het aangenomen voorontwerp een herzieningsbeslissing vormt, voorlopige vaststelling van het gewestplan, voorlopige vaststelling van de compensaties en het basisdossier in de zin van de artikelen D.II.44 en D.II.48, §5.

Chronologie van de procedure

Een aanvraag tot herziening van het gewestplan Doornik-Leuze-Péruwelz betreffende de opnemng van een nieuwe gemengde bedrijfsruimte met een oppervlakte van 18,22 ha als uitbreiding van het bedrijfspark "Leuze-Europe" en een industriële bedrijfsruimte met een oppervlakte van 18,75 ha, ter vervanging van een deel van de bestaande gemengde bedrijfsruimte, werd op 20 mei 2016 ingediend bij de Gemeenteraad van Leuze-en-Hainaut en de Stedelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit door de intercommunale IDETA. Deze aanvraag maakt deel uit van het prioriteitenplan bis dat in juli 2008 door de Waalse Regering werd goedgekeurd om tegemoet te komen aan de behoefte aan gronden die bestemd zijn voor economische activiteiten in heel Wallonië.

De aanvraag moet vooraf openbaar worden gemaakt overeenkomstig de artikelen D.29-5 en D.29-6 van boek I van het Milieuwetboek. De openbare informatievergadering vond plaats op 7 juni 2016 en werd bijgewoond door 34 omwonenden. Acht mensen leverden mondelinge bijdragen en een brief met opmerkingen en aanbevelingen, mede ondertekend door 210 mensen, werd vervolgens naar het schepencollege gestuurd.

Bij zijn beraadslaging van 8 juni 2016, die op 6 juli 2016 aan de aanvrager werd meegedeeld, heeft de gemeenteraad een gunstig advies uitgebracht over de aanvraag tot herziening van het gewestplan. Dit gunstige advies gaat vergezeld van voorwaarden en aanbevelingen met betrekking tot de grenzen van de aangevraagde bedrijfsruimtes en de toewijzing ervan. De Gemeenteraad benadrukt ook de noodzaak om de uitbreiding van de industriële bedrijfsruimte "Vieux-Pont" van Leuze te overwegen in het kader van de herziening van het gewestplan, zodat toekomstige ontwikkelingen van het bedrijf LUTOSA en warmtekrachtkoppelininstallaties erin kunnen worden opgenomen. Op 25 juli 2016 heeft de intercommunale IDETA officieel, in toepassing van artikel 42bis van de CWATUP, die op dat moment van kracht was, haar verzoek tot herziening van het gewestplan, zoals eerder voorgelegd aan de Gemeenteraad, de CCATM en voorafgaande openbare informatie, gericht aan de Waalse Regering. De sociaaleconomische motivering in het basisdossier heeft alleen betrekking op de uitbreiding van het bedrijfspark "Leuze-Europe".

Op 2 februari 2017 heeft de minister van Ruimtelijke Ordening de administratie opgedragen om de procedure voort te zetten en een voorontwerp van plan op te stellen.

Bij besluit van 16 maart 2017 heeft de Waalse Regering beslist om de bladen 37/8 en 38/5 van het gewestplan Doornik-Leuze-Péruwelz te herzien en heeft ze het voorontwerp van herziening van het gewestplan met betrekking tot de opnemings goedkeurd:

- een gemengde bedrijfsruimte, 30 ha groot, gekoppeld aan het bijkomend voorschrift gemerkt op het plan met het letterwoord "*R.1.1" op onroerende goederen bestemd als landbouwgebied en gelegen in het zuiden en in het westen van het bedrijfspark "Leuze-Europe";
- een industriële bedrijfsruimte, 19,3 ha groot, op onroerende goederen bestemd als gemengde bedrijfsruimte (17,2 ha) en als landbouwgebied (2,1 ha), gelegen aan de westelijke rand van de singel rond Leuze-en-Hainaut;
- een woongebied met een landelijk karakter, 1,3 ha groot, op onroerende goederen bestemd als gemeentelijk overleggebied en gelegen in het gehucht "Hameau de la Dîme", langs de rue du Maréchal te Pipaix;
- een woongebied, 0,6 ha groot, op onroerende goederen bestemd als gemeentelijk overleggebied en gelegen in het gehucht "Hameau du Sart", langs de chemin du Sart te Leuze-en-Hainaut;

en, bij wijze van planologische compensatie voor de opnemings van nieuwe bebouwingsgebieden, zoals voorzien in artikel 46, §1, 3°, van de CWATUP, op de opnemings:

- een groengebied, 11,5 ha groot, op onroerende goederen bestemd als gemeentelijk overleggebied en gelegen ten zuidoosten van Leuze-en-Hainaut, in het gehucht "Malametz";
 - een groengebied, 5,4 ha groot, op onroerende goederen bestemd als gemeentelijk overleggebied en gelegen in het noordwesten van Leuze-en-Hainaut, in het gehucht "Spaak";
 - een landbouwgebied, 2,8 ha groot, en een groengebied, 1 ha groot, op onroerende goederen opgenomen als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, gelegen in het gehucht "Hameau-du-Sart", ten oosten van de RAVeL;
 - een landbouwgebied, 4,2 ha groot, op onroerende goederen bestemd als gemeentelijk overleggebied en gelegen in het gehucht "Hameau de la Dîme", te Pipaix (het terrein langs de openbare weg wordt opnieuw bestemd als woongebied met een landelijk karakter, zoals hierboven vermeld);
 - een landbouwgebied, 3,8 ha groot, op onroerende goederen bestemd als gemeentelijk overleggebied en gelegen in het gehucht "Hameau de la Dîme", te Leuze-en-Hainaut;
 - een landbouwgebied, 3,3 ha groot, op onroerende goederen bestemd als woongebied met een landelijk karakter, en gelegen langs de chemin de l'Oiseau bleu in het gehucht "Pont Festu".
- Daarnaast voorziet het voorontwerp van herziening ook in de opnemings van het bestaande traject van de oostelijke ringweg rond Leuze-en-Hainaut (N60d) en de schrapping van zowel het voorgestelde traject van de oostelijke ringweg rond Leuze-en-Hainaut (N60d) als de bijbehorende reserveringsperimeter.

Bij hetzelfde besluit van 16 maart 2017 heeft de regering ook het ontwerp van de inhoud van de impactstudie vastgesteld waaraan het voorontwerp van herziening moet worden onderworpen.

Zoals hierboven vermeld, is het Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling (WRO) op 1 juni 2017 in werking getreden. Sinds die datum zijn de bepalingen ervan van toepassing op de huidige procedure voor de herziening van gewestplannen. Krachtens artikel D.II.65, §2, inzake overgangsmaatregelen, werd het voorontwerp van herziening van het gewestplan, dat op 16 maart 2017 werd goedgekeurd, "ontwerpherziening";

Anderzijds hebben de overgangsmaatregelen geen betrekking op de goedkeuring van de inhoud van de effectenstudie, hierna "milieueffectenrapport" genoemd, die nog niet was goedgekeurd voordat het WRO van kracht werd.

Sindsdien is het ook de verantwoordelijkheid van de minister van Ruimtelijke Ordening - en niet langer van de regering - overeenkomstig de bepalingen van artikel R.VIII.33-1.

Strikt juridisch gezien is het resultaat dat de ontwerpinhoud van het MER opnieuw moet worden vastgesteld, bij ministerieel besluit op 8 november 2017. Bij besluit van 15 december 2017 heeft de minister van Ruimtelijke Ordening vervolgens beslist om een milieueffectenrapport te laten opstellen over de ontwerpherziening van het gewestplan Doornik-Leuze-Péruwelz (plannen 37/8 en 38/5) dat op 16 maart 2017 is goedgekeurd.

De aanvrager geeft vervolgens het studiebureau "ARCEA sprl", dat naar behoren is goedgekeurd overeenkomstig artikel D.I.11, lid 4, van het WRO, opdracht om het milieueffectenrapport van het ontwerpplan op te stellen. Op 5 maart 2018 deelde hij zijn keuze mee aan de administratie, die geen bezwaar maakte.

De cel "Milieu", de cel "Ruimtelijke Ordening" en de Commissie Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit van Leuze-en-Hainaut werden tweemaal op de hoogte gebracht van de voortgang van de voorafgaande analyses en de opstelling van het milieueffectenrapport. Zij ontvingen de eerste fase van het verslag op 21 juni 2019.

De cel "Ruimtelijke Ordening" zal op 12 juli 2019 opmerkingen en suggesties indienen, terwijl de cel "Milieu" en de CCATM geen advies zullen uitbrengen. De tweede fase van het verslag zal dan op 31 maart 2020 bij dezelfde instanties worden ingediend. Vanwege de pandemie geven de cellen echter geen advies over deze fase. De CCATM heeft op haar vergadering van 10 juni 2020 nota genomen van het MER, zonder opmerkingen te maken.

De definitieve versie van het milieueffectenrapport wordt ingediend bij de minister van Ruimtelijke Ordening op 31 augustus 2020.

In toepassing van artikel R.II.49-1 van de Codex bepaalt de minister op 17 september 2020 welke personen en instanties hij nuttig acht om te raadplegen in toepassing van artikel D.II.49, § 2, en draagt hij de SPW-TLPE op om het dossier voor advies aan hen voor te leggen.

De cellen "Milieu" en "Ruimtelijke Ordening", de SPW Mobiliteit en Infrastructuur, de SPW Landbouw, Natuurlijke hulpbronnen en Milieu, de SPW Economie, Tewerkstelling, Onderzoek en de intercommunale IPALLE worden op 23 september 2020 geraadpleegd over de ontwerpherziening en het milieueffectenrapport waarvan het onderdeel heeft uitgemaakt.

De cel "Ruimtelijke Ordening", de cel "Milieu", de SPW Mobiliteit en Infrastructuur, de SPW Economie, Tewerkstelling, Onderzoek en IPALLE geven hun advies in de zestig dagen van de aanvraag. Als dit niet binnen de gestelde termijn gebeurt, wordt het advies van SPW Landbouw, Natuurlijke Hulpbronnen en Milieu geacht positief te zijn.

Op 30 oktober 2020 deelt de cel "Ruimtelijke Ordening" zijn positief advies mee voor de voortzetting van de procedure. Zij is van mening dat het project anticipeert op en beantwoordt aan bewezen behoeften en de in het milieueffectenrapport geselecteerde varianten ondersteunt, namelijk:

- het verkleinen van de perimeter van de herziening aan de noordwestelijke grens om de huidige grens van het park uit te breiden;
- de uitbreiding van het bedrijfsruimte "Vieux-Pont", naar het oosten en westen, om te voldoen aan de extra behoeften van het bedrijf LUTOSA. Zij is ook van mening dat de bestemmingswijziging ten oosten van de zone "Vieux-Pont" coherent is. Zij steunt de in het milieueffectenrapport voorgestelde compenserende maatregelen en wijst op de noodzaak om een rotonde aan te leggen bij de zuidelijke toegang. Tot slot moedigt ze de versterking aan van de vegetatieondersteuning in de westelijke zone van de perimeter en de invoering van maatregelen die het voortbestaan van de betrokken landbouwers op lange termijn moeten garanderen.

Op 3 november 2020 bracht IPALLE een positief advies uit, op voorwaarde dat de herziene zone het voorwerp zou uitmaken van een wijziging van het PASH en dat er op het moment van het project een berekeningsnota zou worden voorgelegd waarin zou worden gepreciseerd of de dimensionering van de stroomafwaartse netwerken en de regenwaterbekkens compatibel is met de geplande nieuwe waterdichting.

Op 12 november 2020 bracht ook de cel "Milieu" een positief advies uit over de voortzetting van de procedure, omdat zij van mening was dat het project beantwoordt aan de economische ontwikkeling en de vastgestelde behoeften van de regio en voortbouwt op bestaande faciliteiten en infrastructuur. In navolging van de cel "Ruimtelijke Ordening" valideert zij de varianten en de planologische compenserende maatregelen uit het milieueffectenrapport. Ze past tenslotte de volgende begeleidingsmaatregelen toe:

- een overgangszone inrichten in de nieuwe gemengde bedrijfsruimte die gepaard gaat met een beplante zone;
- de zuidelijke ingang direct toegankelijk maken vanaf de N60d door de bestaande kruising om te vormen tot een rotonde;

en nodigt de getroffen boeren uit om na te denken over oplossingen om de toekomst van hun bedrijf op de lange termijn veilig te stellen.

Op 13 november 2020 meldt de SPW Mobiliteit en Infrastructuur dat ze geen bijzondere opmerkingen heeft.

Op 23 november 2020 bracht de SPW Economie, Tewerkstelling, Onderzoek een positief advies uit, waarin het oordeelde dat de economische behoeften gefundeerd waren en de grenzen coherent, waardoor het project kon bijdragen aan de versterking van een bestaand centrum en de creatie van opvanggebieden voor economische activiteiten en nieuwe banen;

Op basis van het milieueffectenrapport en de adviezen is de Waalse Regering dan van mening dat een andere oplossing waarschijnlijk beter aan de nagestreefde doelstellingen beantwoordt dan het ontwerpplan dat op 16 maart 2017 werd goedgekeurd.

Bij beschikking van 3 juni 2021 stelt zij een nieuw ontwerpplan vast, overeenkomstig artikel D.II.49, §3, van het WRO.

Deze nieuwe ontwerpverlening verschilt van het ontwerp dat op 16 maart 2017 werd goedgekeurd, in die zin dat het de opnemingsplan bevat van industriële bedrijfsruimtes als uitbreiding van het bedrijfspark Leuze "Vieux-Pont", de aanpassing van de zones voor collectieve voorzieningen en openbare diensten aan de situatie van de IPALLE-installaties (containerpark en waterzuiveringsstation) en de planologische compensatie die met deze wijzigingen in de toewijzingen gepaard gaat.

Wat de uitbreiding van het bedrijfspark "Leuze Europe" betreft, beperkt het nieuwe ontwerpplan de herzieningsperimeter tot de noordwestelijke grens, tegenover de wijk "Pas du Mont d'Or", in overeenstemming met de aanbeveling van het MER.

In deze nieuwe configuratie resulteren de planologische compensaties in de opnemingsplan van nieuwe zones bestemd voor stedelijke ontwikkeling ter vervanging van zones die niet bestemd zijn voor stedelijke ontwikkeling voor een totale oppervlakte van 38,4 ha, in overeenstemming met artikel D.II.45, §3, van het WRO.

Het op 3 juni 2021 goedgekeurde ontwerpplan omvat daarom:

- een gemengde bedrijfsruimte van 29,4 ha op percelen die momenteel als landbouwgrond zijn bestemd en die ten zuiden en ten westen van het Parc de Leuze-Europe liggen; deze zone zal vergezeld gaan van de aanvullende bepaling die op het plan is aangeduid met het acroniem "*S.91", waarbij detailhandel en dienstverlening aan de bevolking worden verboden, tenzij deze een aanvulling vormen op de activiteiten die in de zone zijn toegestaan;
- een industriële bedrijfsruimte, 19,3 ha groot, op onroerende goederen heden bestemd als gemengde bedrijfsruimte (17,2 ha) en als landbouwgebied (2,1 ha), gelegen aan de westelijke rand van de singel rond Leuze-en-Hainaut;
- een industriële bedrijfsruimte, 2,6 ha groot, ten westen van de bedrijfsruimte genaamd "Vieux Pont", op onroerende goederen heden opgenomen als groengebied;
- twee industriële bedrijfsruimtes ten oosten van de bedrijfsruimte genaamd "Vieux Pont",
 - o de eerste, 2,2 ha groot, op onroerende goederen opgenomen als landbouwgebied (2,1 ha) en als gebied voor openbare nutsvoorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen (0,1 ha);
 - o de tweede, 3,1 ha groot, op onroerende goederen opgenomen als landbouwgebied (1,7 ha) als gebied voor openbare nutsvoorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen (1,1 ha) en als woongebied (0,3 ha);
- twee gebieden voor openbare nutsvoorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen;
 - o de eerste, 1,6 ha groot, op onroerende goederen ingenomen door het waterzuiveringsstation van IPALLE en opgenomen als industriële bedrijfsruimte;
 - o de tweede, 0,5 ha groot, op het saldo van de onroerende goederen ingenomen door het containerpark en opgenomen als landbouwgebied.

Als planologische compensatie, op de opnemingsplan:

- een landbouwgebied, 3,3 ha groot, op onroerende goederen opgenomen als woongebied met een landelijk karakter in het gehucht "Pont Festu";
- een landbouwgebied, 4,4 ha groot, op onroerende goederen opgenomen als gemeentelijk overleggebied in het gehucht "Hameau de la Dîme"; het saldo van het gemeentelijk overleggebied

gelegen langs de openbare weg en ter dekking van een areaal van 1,2 ha dat dan weer opgenomen is als woongebied met een landelijk karakter;

- een landbouwgebied, 14,6 ha groot, op onroerende goederen opgenomen als gemeentelijk overleggebied in het gehucht "Bon Air";
- een groengebied, 1 ha groot, en een landbouwgebied, 2,8 ha groot, op onroerende goederen opgenomen als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen in het gehucht "Hameau du Sart";
- een groengebied, 12,3 ha groot, op onroerende goederen opgenomen als gemeentelijk overleggebied en als woongebied met een landelijk karakter in het gehucht "Malametz".

Tot slot bevestigt de regering de schrapping van de voorgestelde ringweg en de bijbehorende reserveringsperimeter, evenals de opneming van de bestaande route tussen de kruising met de N7 in het noorden en de kilometerpaal K 56,6 op de N60 in het zuiden.

Het ontwerp van herziening van het gewestplan, goedgekeurd bij besluit van de Waalse Regering op 3 juni 2021, is het voorwerp van een openbaar onderzoek van 20 september tot 3 november 2021 in de gemeente Leuze-en-Hainaut. Het openbaar onderzoek heeft geleid tot één klachtenbrief, die geen betrekking had op de herziening van het gewestplan.

De gemeenteraad stemt niet over het ontwerpplan binnen 45 dagen na de sluiting van het openbaar onderzoek, zoals vereist door artikel D.II.49, §5, van het WRO. Zijn advies wordt geacht positief te zijn.

De adviezen van de cel "Ruimtelijke Ordening" en de cel "Milieu" worden op 6 januari 2022 gevraagd overeenkomstig artikel D.II.49, §7 van het WRO.

De cel "Ruimtelijke Ordening" bracht op 28 januari 2022 een positief advies uit, d.w.z. binnen de vereiste termijn, zonder wijzigingen aan de ontwerpherziening van het gewestplan. De cel "Milieu" geeft geen advies.

De definitieve vaststelling van de herziening van het gewestplan bij dit besluit heeft bijgevolg betrekking op dezelfde perimeter en dezelfde toewijzingen als in de ontwerpherziening van 3 juni 2021.

III. Milieuoverwegingen.

In het milieueffectenrapport werden het ontwerpplan, de opmerkingen van het publiek tijdens de voorafgaande informatiebijeenkomst en de meningen over het herzieningsverzoek in detail onderzocht.

De kwaliteit van het milieueffectenrapport werd niet in vraag gesteld door de cel "Ruimtelijke Ordening", de cel "Milieu" of het CCATM van Leuze-en-Hainaut. De aanbevelingen in het verslag zijn in aanmerking genomen en in het besluit opgenomen, voor zover ze binnen de inhoud van het sectorplan vallen, zoals bepaald in artikel D.II.21 van het WRO.

De belangrijkste gevolgen van deze herziening hebben voornamelijk betrekking op:

- het verlies aan landbouwgronden;
- de integratie in het landschap;
- de aanzienlijke toename van het verkeer dat wordt gegenereerd door de bedrijfsruimte Leuze Europe.

Volgens het MER is het milieueffect van de opneming van nieuwe gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en -diensten op de IPALLE-installaties (containerpark en waterzuiveringsinstallatie) verwaarloosbaar, aangezien de grond al bezet is.

1. Bevolking

a. Relevante aspecten van de socio-economische situatie

De auteur van het milieueffectenrapport besluit dat de analyse van de economische dynamiek in Picardisch Wallonië en van de structuur van de activiteitskernen in territoriale termen het belang benadrukt van de ontwikkeling van de kern "Leuze-Europe". Hoewel de bedrijfsruimte nog een grondreserve heeft van ongeveer 26 ha, is hij van mening dat er tegen 2035 ongeveer 32 ha extra

bedrijfsruimte nodig zal zijn om aan de behoeften van bedrijven te voldoen. Het rapport wijst op een huidig tekort aan industriële bedrijfsruimtes in de subregio, dat volgens het rapport gedeeltelijk zal worden verholpen door de herziening van het plan.

Op basis van de werkgelegenheidscijfers die in de huidige bedrijfsruimte zijn waargenomen, zou de geplande uitbreiding volgens het MER ongeveer 500 banen kunnen opleveren.

In het MER wordt ook geconcludeerd dat een uitbreiding van de bedrijfsruimte Leuze "Vieux-Pont" gerechtvaardigd is, aangezien de volledig verzadigde staat ervan geen ontwikkelings- of reorganisatiemogelijkheden meer biedt voor het bedrijf LUTOSA dat er gevestigd is. Daarom werd een aanvullende opnemering aanbevolen:

- een industriële bedrijfsruimte van 2,6 hectare ten westen van de industriële bedrijfsruimte "Vieux-Pont" tot aan de spoorlijn, op een terrein dat momenteel is bestemd als groene ruimte. Deze uitbreiding voorziet in een parkeerplaats voor het personeel en een wachtzone voor vrachtwagens;
- twee industriële bedrijfsruimtes ten oosten van de bedrijfsruimte genaamd "Vieux Pont", voor de verplaatsing van de opslaghallen en de organisatie van het binnenkomend verkeer:
 - o de eerste, 2,2 ha groot, op onroerende goederen opgenomen als landbouwgebied (2,1 ha) en als gebied voor openbare nutsvoorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen (0,1 ha)
 - o de tweede, 3,1 ha groot, op onroerende goederen opgenomen als landbouwgebied (1,7 ha) als gebied voor openbare nutsvoorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen (1,1 ha) en als woongebied (0,3 ha);
- twee gebieden voor openbare nutsvoorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen:
 - o de ene, 1,6 ha groot, op onroerende goederen ingenomen door het waterzuiveringsstation van IPALLE en opgenomen als industriële bedrijfsruimte;
 - o de andere, 0,5 ha groot, op het saldo van de onroerende goederen ingenomen door het containerpark opgenomen als landbouwgebied.

Om er bovendien voor te zorgen dat de compenserende maatregelen voor de gemeentelijke overleggebieden (GOG) die in het ontwerp van herziening van 16 maart 2017 zijn voorzien, de ontwikkeling van de gemeente op het gebied van huisvesting niet in gevaar zouden brengen, heeft het MER een volledige diagnose van de demografische ontwikkeling en de reserves om daaraan tegemoet te komen, uitgevoerd. Het bleek dat de gemeente nog 11 hectare grondreserves had in woongebieden en landelijke woongebieden, die plaats zouden kunnen bieden aan tussen de 1200 en 2400 woningen, terwijl er tot 2040 behoefte is aan 550 tot 650 nieuwe woningen. De GOG die al geormerkt zijn voor huisvesting vertegenwoordigen een extra grondreserve van 1200 woningen. De auteur van het MER is daarom van mening dat de compenserende maatregelen die in de ontwerpherziening worden voorgesteld, de demografische ontwikkeling van de gemeente niet in gevaar brengen.

Zowel in de ontwerpherziening van het gewestplan van 3 juni 2021 als in de huidige definitieve vaststelling van het gewestplan zijn alle aanbevelingen van het MER opgenomen met betrekking tot de keuze van nieuwe zones voor stedelijke ontwikkeling en de bijbehorende compensatie, waartegen geen bezwaren zijn gerezen tijdens het openbaar onderzoek en in de adviezen van de instanties die daarop zijn gevolgd.

b. Levenskwaliteit en volksgezondheid.

In termen van CO₂-uitstoot biedt het bedrijfspark "Leuze-Europe" geen modaal alternatief voor wegvervoer voor het vervoer van goederen. De toename van het vrachtverkeer als gevolg van de uitbreiding van de zone zal dus uitsluitend over de weg plaatsvinden en CO₂ genereren. Het bedrijfspark ligt ook ver van het stadscentrum en heeft geen verbindingen met de stedelijke kern. De meerderheid van de werknemers gaan met de wagen naar het werk.

De herziening van het gewestplan zal ook het omgevingsgeluidsniveau in de omgeving van de site verhogen, vooral omdat de huidige sfeer in dit gebied vrij rustig is. Er zal lawaai worden gegenereerd door toekomstige activiteiten en het extra transport. Dit zijn echter activiteiten die normaal gesproken in dit type bedrijfsruimte voorkomen en die geen ongewone geluidsniveaus

genereren. De akoestische impact zal het meest merkbaar zijn voor de bewoners van Chemin du Berger en Pas du Mont d'Or.

Voor vergunningen voor activiteiten die zijn toegestaan in bedrijfsruimtes gelden geluids- en emissienormen.

2. Landschap

De auteur van het MER concludeert dat de uitbreiding van het bedrijventerrein "Leuze Europe", zoals voorzien in het op 16 maart 2017 goedgekeurde ontwerp van herziening, op een hoger gelegen terrein zal worden ontwikkeld en een hoog punt op de Chemin du Berger zal innemen. Het nieuwe bedrijfspark zal daarom een zeer duidelijke visuele impact hebben, voornamelijk waarneembaar vanuit het zuiden en westen van de site. Dit effect wordt versterkt door het feit dat het project zich in een grotendeels open agrarisch landschap bevindt. De impact is kleiner aan de westkant, door de nabijheid van woonwijken, met de verschijning van bosachtige elementen en kleine gebouwen. Vanuit het oosten zal het bedrijfspark ook zichtbaar zijn, maar in mindere mate, aangezien de N60d een visuele barrière vormt voor het landbouwlandschap.

Naar aanleiding van deze vaststelling stelde de auteur van het onderzoek twee varianten voor om de perimeter van het bedrijfspark van "Leuze-Europe" af te bakenen:

- Een lichte vermindering (ongeveer 80 are) van de zone voor gemengde economische activiteiten op de noordwestelijke grens, tegenover de wijk "Pas du Mont d'Or", om een doorlopende grens voor de bedrijfsruimte te creëren die beter in het landschap past. Deze variant maakt het mogelijk om de impact van de ontwerpherziening te beperken door de bruikbare oppervlakte slechts marginaal te verkleinen en verenigbaar te blijven met de rationele organisatie van het perceel binnen het bedrijvenpark;
- Een verkleining van de gemengde bedrijfsruimte aan de westelijke grens, ten noorden van Chemin du Berger, om te voorkomen dat het land met de grootste impact wordt ontwikkeld. De vermindering in oppervlakte zou minder dan 1,5 ha bedragen.

Na zorgvuldig beraad was de adviseur echter van mening dat dit tweede voorstel, dat vooral bedoeld was om de visuele impact van gebouwen op de noklijn te verminderen, niet echt een significant voordeel bood waar al een gebouw aanwezig was. Zij oordeelde daarom dat deze variant moest worden afgewezen.

De uitbreiding van de industriële bedrijfsruimte van Leuze "Vieux-Pont" naar het westen wordt gedeeltelijk verborgen door de beboste strook die het aan de boulevardzijde begrenst. Het grootste deel van de ontwikkeling zal zichtbaar zijn vanuit de woningen in de landbouwzone ten noorden van de spoorlijn.

Gezien zijn landschappelijke kwaliteiten werd de GOG van "Malametz" door de auteur van het MER bijzonder geschikt geacht voor de opnemings van een groengebied als planologische compensatie voor de opnemings van nieuwe stedelijke ontwikkelingszones. Het vertegenwoordigt een gebied van ongeveer 12,3 hectare, beschermd tegen stedelijke ontwikkeling en waardoor het landschap behouden kan blijven.

De andere aanbevelingen van het MER met betrekking tot het landschap betreffen beplanting om het effect van verstoring te verzachten en hebben betrekking op de uitvoering van latere vergunningen.

Tijdens de raadpleging die werd uitgevoerd in toepassing van artikel D.II.49, §2 van het WRO, spraken de cellen "Ruimtelijke ordening" en "Milieu" zich duidelijk uit voor het voorstel om de perimeter van de gemengde bedrijfsruimte te beperken tot de noordwestelijke grens. De adviezen die door de andere geraadpleegde organen op geldige wijze zijn uitgebracht, hebben zich niet over dit punt uitgesproken.

Met het oog op het beperkte positieve effect op het landschap is in de nieuwe ontwerpherziening van 3 juni 2021 niet vastgehouden aan de variant die de gemengde bedrijfsruimte in westelijke richting beperkt, zoals aanvankelijk was voorgesteld door de auteur van het MER. Er werd echter wel rekening gehouden met de variant waarbij de perimeter van de zone naar het noordwesten werd verkleind en de opnemings van de GOG van "Malametz" als groengebied werd bevestigd.

De ontwerpherziening van 3 juni 2021 heeft op deze punten geen aanleiding gegeven tot klachten, noch tijdens het openbaar onderzoek waartoe zij aanleiding gaf, noch in het kader van de adviezen die na afloop van het onderzoek werden uitgebracht.

Bijgevolg zullen deze toewijzingen in hun huidige vorm behouden blijven als onderdeel van de definitieve goedkeuring van het herziene gewestplan.

3. Gebouwde omgeving - Patrimoniale perimeters

De uitbreiding van de gemengde bedrijfsruimte van "Leuze Europe", voorzien in het ontwerp van herziening van 16 maart 2017, brengt de bedrijfsruimtes zo'n vijftig meter dicht bij de stedelijke kern, in het bijzonder bij de woningen in de wijk "Pas du Mont d'Or", de Chemin du Berger en de Avenue de Wallonie. Het project zal een directere confrontatie creëren tussen de woonwijken en de toekomstige bedrijfsruimtes, vooral vanuit visueel oogpunt.

De verkleining van de perimeter van de gemengde bedrijfsruimte van het Leuze-Europe-park naar het noordwesten, vermeld in de vorige paragraaf over het landschap, verwijdert de gemengde bedrijfsruimte ook van het bebouwde gebied.

De andere aanbevelingen van het MER met betrekking tot de bebouwde omgeving hebben betrekking op vegetatiebescherming en stedenbouwkundige vereisten, die een zaak zijn voor de uitvoering van latere vergunningen en niet voor de herziening van het sectorplan. Niet elke restimpact kan echter worden vermeden.

De uitbreiding naar het oosten van de industriële bedrijfsruimte van Leuze "Vieux-Pont" betreft twee bestaande woningen, ingeplant in landbouwgebied en waarvan het slopen noodzakelijk zal zijn. Het behoud van de woningen is altijd mogelijk, maar beperkt het ontwikkelingspotentieel van de onderneming LUTOSA tot 1,5 ha.

Er zijn geen beschermde of monumentale erfgoederen op het betreffende land of in de directe omgeving. Dit deel van de regio is echter van groot archeologisch belang, met een overvloed aan protohistorische en Romeinse overblijfselen die zijn ontdekt. De wetgeving voorziet in een aantal maatregelen die moeten worden genomen voordat vergunningen worden afgegeven. Het is essentieel om een systematische archeologische beoordeling van de locatie uit te voeren voordat er grondwerkzaamheden worden uitgevoerd.

De bedrijfsruimte is ingeplant op de site van de slag om Leuze of "Slag van de Mont d'Or" van 1691.

4. Landbouw- en bosbouwactiviteiten

De herziening heeft betrekking op een gebied van ongeveer 35,3 ha dat momenteel bestemd is voor landbouw en wordt gebruikt voor landbouw. Het grootste deel van de uitbreidingsperimeter van de bedrijfsruimte "Leuze-Europe" heeft betrekking op land met een hoge agronomische waarde dat door gewassen wordt gebruikt. Alleen het land in het uiterste westen van de site wordt gebruikt als grasland.

De wijziging van het sectorplan voor de uitbreiding van het bedrijfspark "Leuze-Europe" zal tot gevolg hebben dat een oppervlakte die overeenkomt met 2/3 van de voor een landbouwbedrijf vereiste oppervlakte, aan de landbouw wordt onttrokken en betekent het verlies van één voltijdsequivalent arbeidsplaats.

Dit project heeft gevolgen voor vier boerderijen. De uitbreiding van het park zal een aanzienlijke impact hebben op al deze bedrijven, vooral op de bedrijven op Chemin du Berger, die elk tussen de 8 en 9 hectare land zullen verliezen dat ideaal gelegen is in de buurt van hun boerderij.

Het voorstel van het MER om de gemengde bedrijfsruimte lichtjes te verkleinen naar het noordwesten, dat door dit besluit wordt gevalideerd, zal daarom een positief effect hebben op de landbouwactiviteit, aangezien de weiden zich dicht bij de veefaciliteiten bevinden. Het MER beveelt ook aan om de ontwikkeling van de bedrijfsruimte te beginnen met het land in het oosten, zodat prioriteit wordt gegeven aan de ontwikkeling van het land in de buurt van de N60d, dat gemakkelijk bereikbaar is vanaf het primaire wegennet. Hierdoor zou het land in het westelijke

deel, dat het dichtst bij de boerderijen ligt die het beheren, langer in agrarisch gebruik kunnen blijven.

Hoewel het land momenteel bestemd is als groene ruimte en niet als landbouwgrond, betekent de westwaartse uitbreiding van de zone Leuze "Vieux-Pont" een verlies van 2 ha landbouwgrond met een hoge agronomische waarde voor gebruik als grasland. Het oostelijke deel van de geplande uitbreiding zal weinig invloed hebben op de landbouwactiviteit (1,5 ha), aangezien de landbouwgrond versnipperd en geïsoleerd is binnen de verstedelijkte gebieden.

Met het oog op de gevolgen van de planherziening voor de landbouw werd in het milieueffectenrapport voorgesteld om bij wijze van planologische compensatie voor de opnemings van nieuwe verstedelijkingsgebieden prioriteit te geven aan locaties die waardevolle landbouwgebieden in stand zouden houden. Sommige daarvan waren al opgenomen in de ontwerpherziening die op 16 maart 2017 werd goedgekeurd:

- De GOG van de "Hameau de la Dîme" in Pipaix. Dit is 4,4 ha land met een uitstekend agrarisch potentieel dat momenteel wordt bewerkt. Hun ontwikkeling zou een aanzienlijke visuele impact hebben gezien hun hoge positie in het reliëf van de vallei;
- Het gebied van gemeenschapsvoorzieningen en openbare diensten "Hameau du Sart" ten zuiden van Leuze (2,8 ha), dat buiten het centrum ligt en niet erg geschikt is voor stedelijke ontwikkeling. De uitvoering ervan zou de stedelijke wildgroei doen toenemen;
- De landelijke nederzetting Pont Festu, ten noordwesten van Pipaix. Deze zone van 3,3 ha ligt geïsoleerd van de bebouwde kom en zou leiden tot lineaire stedelijke ontwikkeling en landelijke wildgroei. Dit is land van goed potentieel dat momenteel wordt gebruikt voor landbouw. Een woning die al gebouwd is, kan in aanmerking komen voor een afwijking van het gewestplan als er werken worden uitgevoerd;

Om het landbouwpotentieel dat voor bescherming in aanmerking komt te vergroten, werd in het MER ook voorgesteld om deze planologische compensaties aan te vullen met het zuidelijke deel van het GOG "Bon Air", gelegen ten westen van de stedelijke kern van Leuze en met een oppervlakte van iets minder dan 15 ha. Dit land, dat wordt gebruikt voor landbouw, is een uitbreiding van de bestaande landbouwzone en wordt ondersteund door de RAVeL-lijn, die een grens vormt met het stedelijk gebied. De opties van de stad omvatten het concentreren van woningen in het noordelijke deel van het GOG en het ontwikkelen van een kenniscentrum in het zuidelijke deel.

Al deze voorstellen werden gehandhaafd toen de ontwerpherziening op 3 juni 2021 werd goedgekeurd.

Er werd slechts één klacht ingediend door een betrokken landbouwer tijdens het openbaar onderzoek dat werd georganiseerd over de ontwerpherziening van het gewestplan. Het komt van een boer die wil dat zijn hele boerderij, inclusief zijn huis, onteigend wordt. De reactie hierop is geen zaak voor de gewestplanherzieningsprocedure, maar voor de onteigeningsprocedure die mogelijk volgt.

Dit besluit bevestigt de opties die worden weerhouden door de ontwerpherziening.

In termen van kwantiteit is het uiteindelijke resultaat van de herziening een verlies van 10,2 ha landbouwgrond. Kwalitatief gezien zijn de meeste geselecteerde compensatielocaties minder geschikt voor landbouwgebruik dan de grond waarop de uitbreiding van de bedrijfsruimte is gericht. Landbouwactiviteit is echter ook mogelijk in de groengebieden die in deze herziening zijn opgenomen als planologische compensatie, met een oppervlakte van 13,3 ha.

Het behoud van de landbouwactiviteit binnen de "Leuze-Europe"-perimeter waarop de herziening van het gewestplan betrekking heeft, moet ook worden gewaarborgd zolang de uitbreiding van het bedrijfspark niet wordt uitgevoerd.

Wanneer wordt overwogen om land over te nemen, moet de boer ten minste één seizoen van tevoren op de hoogte worden gesteld, zodat hij regelingen kan treffen voor de teelt. Het zal ook nodig zijn om de landbouwconsolidatieperimeter te activeren, die is aangenomen maar nog niet ten uitvoer gelegd, om de reorganisatie mogelijk te maken van landbouwbedrijven die getroffen zijn door de uitbreiding van de bedrijfsruimte.

Deze herziening van het gewestplan zal geen invloed hebben op de bosbouwactiviteit.

5. Mobiliteit- netwerk

Het huidige bedrijfspark wordt bediend door drie TEC-lijnen die er doorheen of vlakbij lopen. Het station van Leuze-en-Hainaut is bereikbaar met de bus. De meeste individuele ritten die het genereert worden gemaakt met de eigen auto.

De kleinhandel, die verkeer genereert, werd uitgesloten van de nieuwe gemengde bedrijfsruimte "Leuze-Europe" zodra de ontwerpherziening van het gewestplan op 16 maart 2017 werd goedgekeurd.

Volgens het in mei 2020 gepresenteerde MER zou het lichte verkeer, dat momenteel 3240 voertuigen per dag telt en dat wordt geschat op 5040 v/d (+ 1800 v/d) als gevolg van de ontwikkeling van het huidige wagenpark, onafhankelijk van de herziening van het gewestplan, met nog eens 1200 v/d toenemen met de herziening van het gewestplan. De gemiddelde verkeersbelasting tijdens de piekuren zou bijgevolg toenemen van de huidige 675 v/d tot 1300 v/d met het herziene gewestplan.

Deze situatie maakt het noodzakelijk om de zuidelijke toegang tot het bedrijfspark te gebruiken om het verkeer op piekmomenten op te vangen, met name door verkeersstromen vanuit het zuiden af te voeren. Deze toegang moet rechtstreeks toegankelijk zijn vanaf de N60d in beide richtingen, wat betekent dat het bestaande kruispunt moet worden aangepast door een extra rotonde aan te leggen op de N60d.

De bedrijfsruimte "Leuze-Europe" biedt bovendien geen enkel modaal alternatief voor het wegvervoer voor het goedertransport.

Het door het bedrijvenpark gegenereerde zware verkeer zou toenemen van 270 v/d, verdeeld over de hele dag, d.w.z. 33 v/u, tot 52 v/u in de geprojecteerde situatie zonder herziening van het gewestplan, en tot 67 v/u met herziening van het sectorplan. Dit verkeer is compatibel met de doorstroming van het verkeer op de bestaande weginfrastructuur. De toegang tot het bedrijfspark vermijdt bebouwde gebieden en beperkt zo de overlast van vrachtwagens. De aanleg van het tweede rondpunt aan de zuidelijke ingang van het park zou een betere integratie van vrachtwagens in het verkeer garanderen.

Het onderzochte gebied omvat een aantal paden die in de atlas zijn opgenomen en die een verbinding vormen met de bebouwde kom en toegang geven tot landbouwpercelen. Deze wegen kunnen worden verwijderd.

In het MER wordt aanbevolen om de Chemin de Beloeil en de Chemin du Berger te behouden, waarbij de eerste toegang biedt tot het stadscentrum en de tweede tot het dorp Chapelle-à-Oie. Het biedt ook een mogelijke bypass naar de N60d bij de rotonde met de Avenue de la Wallonie.

Het MER voorziet ook in ontwikkelingen die specifiek gericht zijn op zachte vervoerswijzen op de nieuwe wegen en veiligere verbindingen tussen de stedelijke kern en het bedrijfspark.

Al deze aanbevelingen werden door de kernen en cellen gewaardeerd tijdens hun raadpleging over de ontwerpherziening en het MER. Zoals reeds vermeld, heeft de MI van het SPW, hoewel geraadpleegd, geen advies uitgebracht.

Deze voorstellen vallen echter buiten het bestek van het gewestplan, zoals bepaald in artikel D.II.21 van het WRO, en maken daarom geen deel uit van de huidige herziening van dit plan. Zij kunnen echter in aanmerking worden genomen bij de ontwikkeling van de grond waarop dit besluit betrekking heeft.

Wat de industriële bedrijfsruimte van Leuze "Vieux-Pont" betreft, zal de uitbreiding ervan naar het westen geen noemenswaardig extra verkeer mogen genereren, maar integendeel een beter beheer mogelijk maken van het wachtende vrachtverkeer, dat momenteel regelmatig de openbare ruimte bezet. Een deel van het gebied zal ook in beslag worden genomen door infrastructuur voor de nieuwe verkeersbrug die INFRABEL van plan is te bouwen ter vervanging van de bestaande spoorwegovergang.

De uitbreiding van deze zone naar het oosten zal ook geen noemenswaardig extra verkeer genereren, maar maakt een betere beheersing mogelijk van het vrachtverkeer dat de N7-rotonde verlaat.

6. Grond- en oppervlaktewater

De grondwaterspiegel van carboonkalksteen aan de noordelijke rand van het Naamse bekken, waaruit veel waterbevoorradings- en andere waterwingebieden putten, bevindt zich op een diepte van 10 tot 40 meter in de ondergrond van het terrein dat bedekt is met de uitbreiding van het bedrijventerrein "Leuze Europe", maar wordt beschermd door de ondoordringbare kleilaag van het Membre d'Orchies.

Er zijn geen bekende waterwingebieden binnen het projectgebied. Het wordt ook niet beïnvloed door een vaste beschermingsperimeter op afstand. In de Chemin du Berger zijn twee particuliere waterwingebieden voor agrarisch gebruik geïdentificeerd.

Aangezien de projectlocatie op een heuvelrug ligt, zijn er geen waterlopen die de locatie doorkruisen. Afvloeiend water van de uitbreiding van het bedrijfspark zal over het algemeen naar de niet-geclassificeerde waterloop stromen, die onder een opening is geplaatst en het huidige park doorkruist om zich ter hoogte van de waterzuiveringsinstallatie bij *de Dender* te voegen. Deze voorkeursas van geconcentreerde afvoer wordt grotendeels overgenomen door de drainage van het bedrijfspark.

Uit de simulaties die zijn uitgevoerd door het ingenieursbureau dat verantwoordelijk is voor het MER, blijkt echter dat de afvloeiingsstromen na verstedelijking van de bedrijfsruimte aanzienlijk hoger zullen zijn dan het toelaatbare afvloeiingsdebiet naar het afwateringsnetwerk stroomafwaarts. Het project voor de herziening van het sectorplan vereist dat afvloeiend water wordt vastgehouden voordat het wordt geloosd. Deze retentie is geschat op een totaal volume van 8000 m³ voor de uitbreiding van de bedrijfsruimte, waardoor een stroomsnelheid aan de uitlaat van 0,15 m³/s kan worden gehandhaafd voor een regenval van 25 jaar.

Voor de aansluiting van de uitbreiding van de bedrijfsruimte op de afvalwaterzuiveringsinstallatie is echter een vrijstelling van het huidige afvalwaterzuiveringsregime of een wijziging van de PASH nodig. Voor elk industrieel project is ook de toestemming van de installatiebeheerder vereist, aangezien de installatie normaal gezien ontworpen is om huishoudelijk water te behandelen in plaats van industrieel water.

Een deel van de geplande uitbreiding van de industriële bedrijfsruimte van Leuze "Vieux-Pont" naar het oosten wordt bedreigd door overstromingen. Het betrokken gebied is echter al gedeeltelijk verstedelijkt en de locatie wordt van de Dender gescheiden door het afvalverwerkingscentrum dat door IPALLE wordt beheerd.

De aanbevelingen in het MER met betrekking tot afvalwater- en stormwaterbeheer vallen onder de vergunningen die zullen worden afgegeven na goedkeuring van het herziene gewestplan, en niet rechtstreeks onder het plan zelf.

Wat betreft de gebieden die zijn geselecteerd voor compensatie, is het GONGV "Hameau du Sart" een locatie met technische beperkingen in verband met de aanwezigheid van overstromingsgevaar en de beschermingsmaatregelen in verband met het ernaast gelegen stroomgebied van Vivaqua. De keuze van deze locatie als planologische compensatie vermijdt dat deze beperkingen worden verergerd door het land ongeschikt te maken voor ontwikkeling.

7. Biologische diversiteit - Fauna en flora

Volgens het MER zal de herziening van het gewestplan weinig gevolgen hebben voor de natuurlijke omgeving, gezien de afwezigheid van biotopen van bijzonder belang op of nabij de locaties.

In deze context kunnen de nieuwe scheidingssystemen die aan de rand van de uitbreiding van de gemengde bedrijfsruimte "Leuze Europe" worden aangelegd, een meerwaarde bieden op het vlak van biodiversiteit, op voorwaarde dat ze op die manier worden ontworpen.

Naast het bocagekarakter, dat het bepaalde landschappelijke kwaliteiten geeft, benadrukte de deskundige het ecologische belang van de valleibodem naast het GOG "Malametz". De verstedelijking van dit GOG zou de druk op de kwetsbare milieus langs de oevers van de waterloop verhogen, door veranderingen in de waterhuishouding, het verdwijnen van de toevluchtsoorten die de huidige graslanden bieden en de bedrijvigheid die door de woonwijken wordt gegenereerd. De opnemings van het GOG als groengebied, als planologische compensatie voor de opnemings van

nieuwe stedenbouwkundige zones, zoals voorzien in onderhavig besluit, zal een aaneengesloten gebied van meer dan 20 ha langs de Rieu d'Herseaux creëren en een blijvende bijdrage leveren aan het behoud van dit ecosysteem.

Tot slot zorgt de opnemings van een klein deel van het gebied voor openbare diensten en gemeenschapsvoorzieningen "Hameau du Sart" als groene ruimtezone, ook als onderdeel van de planologische compensatie, voor de continuïteit van de groene ruimtezone die grenst aan RAVeL. Ze bedekt bebossing.

8. Bodem en ondergrond

De bodems in het gebied van de uitbreiding van het bedrijfspark "Leuze Europe" hebben een slibachtige structuur met een matige natuurlijke drainage voor het grootste deel van het terrein. De geologische formaties omvatten een laag compacte klei van 20-30 meter boven het kalksteengesteente van Doornik. De klei wordt bedekt door kleiige zanden variërend van 2 tot 4 meter.

De site is opgenomen in de Atlas van de Waalse Karst vanwege de kalkstenen ondergrond, net als de hele regio tussen Doornik en Fleurus. Er zijn echter geen ondergrondse stromingen, breuken of galerijen geïdentificeerd op of nabij de locatie. Er zullen echter bodemtests moeten worden uitgevoerd wanneer het gebied wordt ontwikkeld.

Alleen het kadastrale perceel Sectie B n°15D in de geplande uitbreiding van het bedrijfspark "Leuze Europe" is opgenomen in de bodemconditiedatabase, waarvoor stappen moeten worden ondernomen. Voorafgaand aan elke vergunningsaanvraag is een bodemonderzoek vereist om de afwezigheid van verontreiniging te verifiëren of om de te nemen saneringsmaatregelen te bepalen.

9. De lucht en klimaatfactoren

Gezien het massale gebruik van wegen om goederen en werknemers te vervoeren, is het MER van mening dat de ontwikkeling van de bedrijfsruimte "Leuze Europe" niet in overeenstemming is met de doelstelling om de uitstoot van koolstof en broeikasgassen te verminderen.

De ontwikkeling van het bedrijfspark zal echter gepaard gaan met de installatie van een biomethanisatie-eenheid om biomethaan te produceren uit verschillende gewasproducten. Het project zal de CO₂-uitstoot met 22.260 ton per jaar verminderen.

10. Interacties tussen de verschillende factoren

Het milieueffectenrapport benadrukt geen specifieke interacties tussen de effecten die in dit milieueffectenrapport zijn geïdentificeerd.

IV. Andere redelijke oplossingen

Het op 16 maart 2017 goedgekeurde ontwerpplan en het ministerieel besluit dat de milieuverklaring vergezelt en de herziening van het gewestplan definitief goedkeurt, hebben voornamelijk betrekking op een zone voor gemengde economische activiteiten en een zone voor industriële economische activiteiten die een uitbreiding en herindeling van het bedrijfspark "Leuze Europe" mogelijk moeten maken.

De auteur van het milieueffectenrapport heeft de volgende varianten geanalyseerd:

- de uitbreiding van de gemengde bedrijfsruimte zoals voorgesteld door IDETA in het voorontwerp dat is opgenomen in het basisdossier bij haar verzoek om herziening van het gewestplan;
- de uitbreiding van de bedrijfsruimte in de richting van de begraafplaats;
- de verkleining van de herzieningsperimeter aan de noordwestelijke grens tegenover de wijk "Pas du Mont d'Or";
- het beperken van de reikwijdte van de herziening tot het westen;
- de uitbreiding van de bedrijfsruimte Leuze "Vieux-Pont" naar het westen;

- de uitbreiding van de bedrijfsruimte van Leuze "Vieux-Pont" naar het oosten;
Tot besluit van zijn analyse was hij van oordeel dat de uitbreiding van de zone met gemengde economische activiteiten in de door IDETA in het basisdossier voorgestelde configuratie zou leiden tot een overdimensionering van de voor economische activiteiten bestemde oppervlakte en zou resulteren in zowel een groot landschappelijk effect als een aanzienlijk verbruik van landbouwgrond dat niet gerechtvaardigd is. De conclusie was dat dit alternatief niet moest worden gekozen. Hij was ook van mening dat een uitbreiding van de bedrijfsruimte in de richting van de begraafplaats geen significant voordeel bood ten opzichte van de ontwerpherziening en ook niet moest worden gehandhaafd.

Integendeel, hij is van mening dat het beperken van de reikwijdte van de herziening tot de noordwestelijke grens zal bijdragen aan een betere structurering van het gebied en een meer samenhangende grens voor de zone zal opleveren, die dan deel zal uitmaken van de belangrijkste kenmerken van het landschap. Deze variant maakt het mogelijk om de impact van de ontwerpherziening te verkleinen door de bruikbare oppervlakte slechts marginaal te verkleinen en verenigbaar te blijven met de rationele organisatie van het perceel binnen het bedrijvenpark. De deskundige heeft daarom aanbevolen om dit op te nemen in de definitieve goedkeuring van het herziene gewestplan.

Omgekeerd zou het verkleinen van de herzieningsperimeter naar het westen geen significant voordeel bieden, gezien de aanwezigheid van een gebouw dat al is gebouwd. Deze variant werd dan ook niet aanbevolen.

De auteur beschouwt de uitbreiding van de bedrijfsruimte Leuze "Vieux-Pont" naar het westen als essentieel voor de ontwikkeling en reorganisatie van de LUTOSA-site en dus als een verbetering van het project. Hij is van mening dat deze uitbreiding het voordeel heeft deel uit te maken van de continuïteit van het LUTOSA-terrein en geen milieueffecten teweegbrengt die onverenigbaar zijn met de buurt. De conclusie is dat deze variant een verbetering van het project inhoudt en daarom moet worden gehandhaafd.

Hij vindt ook dat uitbreiding van deze bedrijfsruimte naar het oosten gerechtvaardigd is vanwege de betere verbinding met de N7-rotonde en de mogelijkheid om het vrachtverkeer van het bedrijf te reorganiseren. Hoewel er bijzondere aandacht moet worden besteed aan de uitvoering ervan, met name gezien de ligging aan de ingang van de stad, is de deskundige van mening dat deze variant een verbetering is ten opzichte van het herzieningsproject en moet worden behouden.

Bovendien beveelt het MER aan om de opnemingszone van deze economische activiteitenzone ten oosten van de industriële bedrijfsruimte Leuze "Vieux-Pont" gepaard te laten gaan met een aanpassing van de zonering van het sectorplan rond de bestaande IPALLE-infrastructuur (waterzuiveringsstation en containerpark).

De planologische compensaties die in het ontwerp van herziening van het gewestplan werden behouden, gaven ook aanleiding tot het onderzoek van een variant door de auteur van het MER, met name nadat hij de omvorming tot groene ruimte van een deel van het GOG "Spaak" (5,4 ha), dat als een strategische reserve voor de ontwikkeling van de verstedelijking van de stad werd beschouwd, had uitgesloten. Het onderzoek richtte zich op het GOG "Bon Air" ten westen van de stedelijke kern van Leuze, op de kruising van een uitgestrekt landbouwgebied. Voor dit GOG werd op 28 april 2017 een stedenbouwkundig en milieurapport (UER) goedgekeurd, dat voorziet in een ontwikkeling in overeenstemming met de woonzone in het noordelijke deel en in overeenstemming met de landbouwzone in het zuidelijke deel, waar de ontwikkeling van een kenniscentrum voor de landbouw is gepland. Het MER beveelt aan om de situatie van dit zuidelijke deel, dat iets minder dan 15 ha van de 38 ha van het GOG vertegenwoordigt, te reserveren als landbouwzone in het gewestplan, tot 100 meter ten zuiden van de Chemin du Bergeant, als planologische compensatie voor de opnemingszone van nieuwe bedrijfsruimtes.

Samenvattend was het adviesbureau Arcea van mening dat drie wijzigingen in de grenzen van de ontwerpherziening de negatieve effecten van het project aanzienlijk zouden verminderen of de respons van het project op de ontwikkelingsbehoeften van economische activiteitenzones aanzienlijk zouden verbeteren:

- de verkleining van de herzieningsperimeter aan de noordwestelijke grens van het project tegenover de wijk Pas du Mont d'Or;

- de aanvullende opnemings van een industriële bedrijfsruimte ten westen van de industriële bedrijfsruimte Leuze "Vieux Pont";
- de aanvullende opnemings van een bedrijfsruimte ten oosten van de industriële bedrijfsruimte Leuze "Vieux Pont".

Tegelijkertijd werd een alternatieve locatie aanbevolen voor planologische compensatie:

- het zuidelijke deel van het GOG "Bon Air" tot 100 meter ten zuiden van de Chemin du Bergeant.

Alle door het MER voorgestelde varianten zijn in aanmerking genomen door de Waalse Regering, die ze heeft verwerkt in zowel de nieuwe ontwerpherziening van 3 juni 2021 dat voor openbaar onderzoek is voorgelegd, als in de definitieve herziening van het gewestplan die bij dit besluit is vastgesteld.

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Waalse Regering van 13 juli 2023 houdende definitieve goedkeuring van de herziening van het gewestplan Doornik-Leuze-Péruwelz (borden 37/8 en 38/5) met betrekking tot de opnemings van gemengde en industriële bedrijfsruimtes en bijbehorende compensaties, op het grondgebied van de gemeente Leuze-en-Hainaut, met het oog op de uitbreiding van de bedrijfsparken "Leuze Europe" en "Leuze Vieux-Pont".

Namen, 13 juli 2023.

Voor de Regering:

De Minister-President,
E. DI RUPO

De Minister van Economie, Buitenlandse Handel, Onderzoek, Innovatie, Digitale Technologieën,
Ruimtelijke Ordening, Landbouw, IFAPME, en Kenniscentra,
W. BORSUS