

REGION WALLONNE

**Arrêté ministériel approuvant le plan communal d'aménagement
dit « Gilson » à WELLIN (Wellin)****Le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du Territoire,
de la Mobilité, des Transports, et du Bien-être animal**

Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, notamment l'article 1^{er} et les articles 46 à 52 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 22 juillet 2014, tel que modifié par les arrêtés du Gouvernement wallon du 23 juillet 2015, du 18 avril 2016 et du 15 septembre 2016, fixant la répartition des compétences entre les ministres et réglant la signature des actes du Gouvernement ;

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

Vu la déclaration de politique régionale approuvée par le Parlement wallon en sa séance du 24 juillet 2014 ;

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

Vu le plan de secteur de Bertrix - Libramont - Neufchâteau adopté définitivement par l'Exécutif régional wallon, le 5 décembre 1984 ;

Vu la délibération du 7 août 2013 du Conseil communal de Wellin approuvant le cahier spécial des charges en vue de la réalisation d'un plan communal d'aménagement sur le site des anciens établissements Gilson ;

Vu la délibération du 30 septembre 2013 du Conseil communal de Wellin désignant le bureau Impact comme auteur de projet agréé ;

Vu la délibération du 26 mars 2015 du Conseil communal adoptant l'avant-projet de plan communal d'aménagement précité et décidant de ne pas faire réaliser de rapport sur les incidences environnementales ;

Vu l'avis du 13 avril 2015 de la Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de la mobilité de Wellin sur l'absence de rapport sur les incidences environnementales ;

Vu le courrier du 20 avril 2015 du Conseil wallon de l'environnement pour le développement durable informant de sa décision de ne pas remettre d'avis à ce stade ;

Vu la délibération du 28 mai 2015 du Conseil communal de Wellin confirmant son intention de ne pas faire réaliser de rapport sur les incidences environnementales ;



Vu l'avis du 22 octobre 2015 du Fonctionnaire délégué de la Direction extérieure du Luxembourg ;

Vu la délibération du 16 février 2016 du Conseil communal adoptant provisoirement le projet de plan communal d'aménagement et chargeant le Collège communal de le soumettre à enquête publique ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 7 mars 2016 au 7 avril 2016 ;

Vu le procès-verbal de la réunion accessible au public du 17 mars 2016 ainsi que celui de clôture de l'enquête publique du 7 avril 2016 ;

Vu le courrier du 19 avril 2016 du Conseil wallon de l'environnement pour le développement informant de sa décision de ne pas remettre d'avis ;

Vu l'avis du 31 mai 2016 de la Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de la mobilité de Wellin ;

Vu la délibération du 6 juillet 2015 du Conseil communal de Wellin décidant d'adopter définitivement le plan communal d'aménagement dit « Gilson » ainsi que la déclaration environnementale y relative ;

Considérant que le plan communal d'aménagement dit « Gilson » couvre une superficie d'environ 6,7 hectares ; qu'il est ceinturé par les rues de la Station, Paul Dubois, des Houchettes et des Marronniers ;

Considérant que le pourtour du périmètre du plan est déjà largement urbanisé ; que l'intérieur du site était occupé par les activités des établissements Gilson qui fabriquaient et vendaient des meubles ; qu'ainsi, on retrouve des espaces administratifs, une salle d'exposition dédiée à la vente, des bâtiments dédiés à la fabrication et au stockage sous forme d'ateliers et d'hangars ;

Considérant que le plan a pour objectif d'encadrer l'urbanisation d'un nouveau quartier au cœur de Wellin sur des terrains comportant des bâtiments en partie en friche ; qu'il s'agit d'offrir un quartier à haute valeur ajoutée dans lequel la circulation automobile est limitée et dans lequel les connexions lentes sont renforcées ;

Considérant que cette urbanisation prévoit à la fois la création d'une mixité de logements mais également de développer des services complémentaires compte-tenu de la position centrale, à savoir une résidence-service, une maison médicale ou d'autres professions libérales ;

Considérant qu'au plan de secteur les terrains sont affectés en zone d'habitat à caractère rural ;

Considérant que le plan propose un aménagement cohérent et adapté aux caractéristiques du site et à sa situation ; qu'il comprend un réseau hiérarchisé de voiries et qu'il encourage le développement d'itinéraires de mobilité douce ;

Considérant qu'il tient compte des espaces verts existants et qu'il concourt à leur maintien et à leur protection ;



Considérant que ce faisant, le projet permettra de supprimer un chancre situé à quelques centaines de mètres du centre du village ;

Considérant que le plan comporte des options d'aménagement relatives à l'économie d'énergie et aux transports, aux infrastructures et aux réseaux techniques, au paysage, à l'urbanisme, à l'architecture et aux espaces verts conformément au prescrit légal ;

Considérant notamment que le plan tire parti, par un aménagement efficace des espaces encore disponibles et de la différence de niveau de 2 mètres entre les anciens ateliers et le parking communal ;

Considérant que le plan et les options limitent la circulation automobile à l'intérieur de l'îlot et développent une zone de convivialité centrale à destination des modes doux ;

Considérant dès lors que les options visent la création d'espaces publics de qualité ;

Considérant que le plan et ses options concourent également à protéger et renforcer les espaces naturels et végétalisés au sein du périmètre du plan ;

Considérant également que ce plan communal d'aménagement respecte l'article 1er du Code, en particulier en son principe de gestion parcimonieuse du territoire et s'inscrit dans les options du Schéma de développement de l'espace régional dans la mesure où le projet participe :

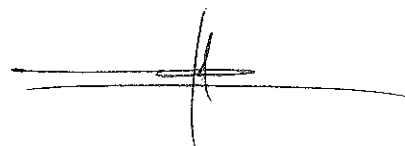
- à l'option I.4 «*Structurer les villes et les villages*» à travers le développement d'un quartier présentant une certaine mixité de fonctions en connexion directe avec le centre-ville (*point A. «Renforcer la centralité», B. «Densifier l'urbanisation» et D. «Encourager la mixité raisonnée des activités*») ;
- à l'option IV.1 «*Assurer un cadre de vie épanouissant*» en ce que le projet prévoit l'aménagement d'un quartier de vie innovant (*point C. «Aménager de réels quartiers d'habitat*») ;

Considérant qu'il est de plus en accord avec la déclaration de politique régionale approuvée par le Parlement wallon en sa séance du 24 juillet 2014 ; qu'en effet, l'Exécutif s'y est engagé notamment à :

- «*limiter l'étalement urbain et promouvoir la densification des lieux de vie dans le respect de la qualité de vie des citoyens, notamment par une politique active de remembrement territorial tant en milieu urbain que rural et en rationalisant les déplacements*» ;

Considérant que l'avant-projet de plan communal d'aménagement dit « Gilson » n'a pas fait l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales ;

Considérant, comme le motive le Conseil communal dans sa délibération du 26 mars 2015, que le plan communal d'aménagement s'intègre dans un environnement largement bâti ; que les terrains sis en zone urbanisable appartiennent à différents propriétaires privés possédant des ensembles dont la superficie n'atteint pas 2 ha ;



Considérant également qu'il n'existe aucun établissement actuel ou projeté présentant un risque majeur pour les personnes, les biens ou l'environnement au sens de la Directive 96/82/C.E. au sein ou à proximité du périmètre du plan ;

Considérant que le périmètre du plan communal ne comprend pas de zone désignée conformément aux directives 79/409/C.E.E. et 92/43/C.E.E., en ce qu'aucun site Natura 2000 ne se situe à proximité ;

Considérant que l'objectif premier du projet est de maîtriser l'urbanisation d'un intérieur d'îlot constitués de vieux bâtiments en friche ; qu'historiquement le site a été occupé par des activités économiques génératrices de nuisances et que, dès lors, la mise en œuvre du plan ne devrait pas générer de nuisances supplémentaires significatives pour les riverains et l'environnement ;

Considérant également que les options prévoient de protéger et renforcer les dimensions environnementales et paysagères des parties du plan non destinées à l'urbanisation ;

Considérant l'absence de périmètres d'intérêt environnemental et paysager au sein ou à proximité du périmètre du plan communal d'aménagement ;

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée conformément au prescrit légal ; qu'elle a donné lieu à 25 lettres de réclamations et une pétition de 251 signatures ;

Considérant que les réclamations émises pendant l'enquête publique portaient principalement sur les points suivants :

- le choix de l'outil de planification que constitue le plan communal ;
- la densité et la typologie de l'habitat projeté ;
- certains gabarits sont jugés trop importants ;
- crainte d'une perte d'ensoleillement ;
- la mobilité, les accès et le stationnement ;
- l'égouttage ;
- l'absence de rapport sur les incidences environnementales ;
- nuisances durant la phase de chantier ;
- la faculté d'expropriation via le plan communal d'aménagement ;

Considérant que les signataires de la pétition s'opposent à la création de plus de 60 logements dans un intérieur d'îlot déjà urbanisé et à la création de parking souterrains ; qu'ils souhaitent le maintien de la sapinière existante ; qu'ils estiment qu'il y aura des expropriations et que les impôts et les taxes communales augmenteront pour les routes et équipements projetés ;

Considérant que la Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de la mobilité de Wellin a remis un avis favorable sur le projet de plan moyennant la prise en compte de certaines remarques ;

Considérant qu'elle conseille une densité adaptée à l'environnement considéré ; qu'il y a lieu de s'assurer que la mixité fonctionnelle et sociale prônée par le plan puisse se concrétiser ; que des aménagements spécifiques doivent être réalisés pour les modes doux ;



Considérant que la Commission souhaite également que certains gabarits soient revus à la baisse pour éviter les pertes d'ensoleillement et diminuer les vues sur les propriétés existantes et que les habitations unifamiliales soient favorisées dans certaines zones ;

Considérant que le Conseil wallon de l'environnement pour le développement durable a, pour sa part, informé la commune qu'il ne remettait pas d'avis ;

Considérant que le plan communal d'aménagement est un outil de planification qui permet aux autorités communales de disposer d'une vision globale du développement du cœur de l'îlot dont une part importante est actuellement en friche ; qu'il constitue donc une plus value dans le cadre de la délivrance des permis ;

Considérant que pour faire suite aux remarques, le gabarit des constructions situées en cœur d'îlot (à l'exception de celles situées autour du parking communal) ont été limités à deux étages plutôt que 3 étages comme initialement prévu ; que par ailleurs, concernant les craintes de perte d'ensoleillement, les constructions situées à l'est de l'espace de convivialité ont été reculées par rapport aux limites parcellaires riveraines ;

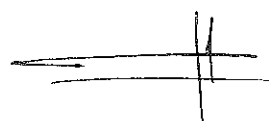
Considérant que la diminution des gabarits afin de prendre en compte les remarques des riverains a pour conséquence de diminuer le nombre de logements projetés et donc la densité ;

Considérant qu'en ce qui concerne la mobilité, des comptages ont été effectués dans le cadre du plan communal d'aménagement ; qu'ils démontrent que les voiries actuelles sont capables d'absorber le trafic projeté ; que les options du plan communal d'aménagement prévoient que pour les nouveaux projets, les emplacements privés doivent être gérés au sein de la parcelle ; que dès lors, il ne devrait pas y avoir de pression sur les emplacements existants ;

Considérant que les terrains situés au sein du périmètre du plan communal d'aménagement sont affectés en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur, qu'ils sont dès lors urbanisables et que les propriétaires de la sapinière pourraient les valoriser même en l'absence de plan communal d'aménagement ; que ce dernier permet aux autorités communales d'anticiper le mode de développement éventuel de cette zone ;

Considérant que l'AIVE a été consultée ; que dans son avis du 16 juin 2016, elle insiste sur l'importance de limiter les rejets d'eaux claires et confirme les dispositions prises par le plan communal d'aménagement en matière de gestion des eaux usées et pluviales ;

Considérant que la gestion du chantier relatif à la construction proprement dite des logements relève des permis ultérieurs et non pas du plan communal d'aménagement ;



Considérant que le plan communal d'aménagement n'est pas accompagné d'un plan d'expropriation et que dès lors, les terrains ne pourront pas être expropriés dans le cadre de la présente procédure ;

Considérant que le plan a été modifié après l'enquête publique sans qu'il soit procédé à une nouvelle enquête publique, conformément aux dispositions de l'article 51, § 4 ;

Considérant en effet que ces modifications résultent de la prise en compte de diverses remarques émises lors de l'enquête publique et peuvent être considérées comme mineures ;

Considérant que le Conseil communal justifie de manière pertinente, dans sa déclaration environnementale, ses choix d'aménagement par rapport aux remarques de l'enquête publique qui n'ont pas été suivies ;

Considérant que la procédure d'adoption définitive des documents a dès lors été respectée ;

Considérant l'accusé de réception du 30 novembre 2016 du Fonctionnaire délégué ;

Considérant que le plan communal d'aménagement dit « Gilson » répond au prescrit régional et peut être considéré comme un bon outil d'encadrement de l'urbanisation d'un site à réaménager ;

Considérant dès lors qu'il convient d'approuver le plan communal d'aménagement dit « Gilson » à Wellin ;

ARRETE

Article 1 :

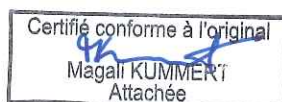
Est approuvé le plan communal d'aménagement dit « Gilson » à Wellin (Wellin).

Article 2 :

Notification du présent arrêté sera faite par la Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie à la commune de Wellin.

Fait à NAMUR, le

20 DEC. 2016




Carlo DI ANTONIO