

# AVIS

ENV.22.19.AV

---

Plan communal d'aménagement révisionnel  
dit « Extension du parc Créalys » aux Isnes,  
GEMBLoux

Avis adopté le 14/02/2022

## **DONNEES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Demandeur :* Collège communal
- *Auteur du RIE :* Aménagement sc
- *Autorité compétente :* Gouvernement wallon

### Avis :

- *Référence légale :* Art.51§3 du CWATUP
- *Date de réception du dossier :* 22/01/2022
- *Date de fin du délai de remise d'avis (délai de rigueur) :* 20/02/2022 (60 jours)
- *Visite de terrain :* / (visio-conférence préparatoire le 02.02.22)
- *Audition :* 7/02/2022

### Projet :

- *Localisation :* Les Isnes
- *Situation au plan de secteur :* Zone agricole, zone d'activité économique industrielle
- *Affectation(s) :* zone d'activité économique mixte, zone d'activité économique industrielle
- *Compensation :* zone d'aménagement communal concerté (ZACC), zone d'activité économique industrielle (ZAEI), zone d'habitat (ZH), zone de services publics et d'équipements communautaires (ZSPEC)

### Brève description du projet et de son contexte :

Le parc Créalys se situe le long de la N93 au point de rencontre des communes de Gembloux, Jemeppe-sur-Sambre et Namur, ainsi qu'à la sortie 13 de la E42. Il est spécialisé dans les activités non industrielles : services, numérique, environnement.

Il s'agit d'inscrire, pour un total de 51,8 ha actuellement en zone agricole (ZA) :

- 37,8 ha en ZAEM (zone d'activité économique mixte) à l'est et à l'ouest du parc ;
- 14 ha en ZAEI à l'ouest ;

et de convertir 80 ha de ZAEI en ZAEM.

Cinq périmètres de compensation sont proposés pour un total de 55,6 ha :

- 17 ha à Corroy-le-Château, essentiellement la ZACC « La Ronce », convertie en ZA
- 12,7 ha de zone de dépendance d'extraction à Grand-Leez, l'ancienne sablière des Sept Voleurs, ancienne décharge réhabilitée et SGIB, convertie en ZA et zone d'espaces verts (ZEV)
- 9,3 ha à Lonzée, essentiellement la ZACC « Bâti de Fleurus », convertie principalement en ZA
- 7,6 ha à Bossière, essentiellement de la zone de services publics et d'équipements communautaires, exploitation de marbre noire « la Fausse Cave », convertie principalement en ZDE et ZEV
- 10,7 ha de ZSPEC à Grand-Manil, exploitation de l'Institut Technique Horticole, convertie en ZA.

## 1. AVIS

### 1.1. Avis sur le rapport sur les incidences environnementales (RIE)

**Le Pôle Environnement estime que le RIE ne répond pas à l'article 50§2 du CWATUP.**

Le Pôle tient avant tout à rappeler qu'un RIE de Plan Communal d'Aménagement (PCA) doit, selon le Pôle, porter un regard extérieur critique sur le projet de plan proposé, et notamment présenter (Art. 50, §2, du CWATUP) :

- les incidences sur l'activité agricole et forestière (...);
- les mesures à mettre en œuvre pour éviter, réduire ou compenser les effets négatifs visés (...). Dans le domaine de l'activité agricole, le Pôle s'étonne que le RIE précise que « *la vocation première de la ZAE n'étant pas le soutien à l'agriculture, les options et prescriptions ne préconisent rien à ce sujet...* », sans plus de commentaires sur l'opportunité du projet lui-même. Or, il appartient justement au RIE de préconiser toute mesure visant à réduire les impacts identifiés, en ce compris sur l'activité agricole. Par exemple la partie ouest du projet, qui induit l'expropriation de 25% de la surface agricole utile d'une ferme, aurait pu être questionnée par l'auteur du RIE ;
- la présentation des alternatives possibles et leur justification (...). Le Pôle pense en particulier :
  - à la proportion ZAEI/ZAEM et à leurs délimitations possibles, à partir du moment où le projet d'extension devrait « *s'adresser majoritairement aux entreprises de profil non industriel* » (p43) ;
  - au choix des compensations : il n'est ni expliqué, ni évalué. Que penser de leur localisation, de leur périmètre et des affectations proposées ? Par exemple :
    - en ce qui concerne la ZSPEC de Grand-Manil exploitée en tant que zone agricole par l'Institut Technique Horticole, aucune justification ou évaluation n'est donnée par rapport à ce choix, alors même que d'autres parcelles aux mêmes caractéristiques (terres du Centre de Recherche Agronomique wallon) sont présentes sur la commune ; cette possibilité aurait pu être examinée dans les alternatives ;
    - ou encore, pour la sablière des Sept Voleurs, aucune justification n'est donnée sur le choix de placer celle-ci en zone d'espaces verts plutôt qu'en zone naturelle, alors même que ce site est désigné comme Site de Grand Intérêt Biologique ;
    - et enfin, l'affectation de la zone relative à la carrière du marbre noir de Mazy aurait gagné à être justifiée en lien avec le statut d'exploitation de cette carrière (en exploitation ou non). Or, ce dernier souffre d'imprécisions et de contradictions dans le RIE, ce qui ne permet pas de juger correctement de la compensation proposée (voir ci-dessous pour plus de détail).

Ensuite, le rapport date de décembre 2018 et, au regard de la progression des connaissances intervenues depuis, aurait dû être mis à jour. Le Pôle pense surtout à la gestion des eaux de la zone :

- Les eaux de pluie ont fait l'objet d'une étude de Géolys (2017, communiquée au Pôle à sa demande<sup>1</sup>), mais ses résultats ne sont pas intégrés au RIE, ni joint au dossier de PCA. Ainsi le Pôle n'est pas dans les meilleures conditions pour juger de la pertinence des équipements proposés au plan des infrastructures du projet de PCA, datant lui de 2020/2021, et qui s'arrête malheureusement aux limites communales (la STEP et une zone de reprise des eaux de pluie ne sont pas indiquées).
- L'impact du projet en matière d'eaux usées est évalué dans le RIE. Celui-ci estime à 779 EH le volume supplémentaire produit par les deux extensions de la ZAE, et y ajoute le volume qui sera généré par les entreprises qui s'installeront sur le solde de terrain encore disponible dans la ZAE actuelle, soit 705 EH. C'est donc un total d'eaux usées de 1484 EH qui sont attendus, alors même que la STEP des Isnes, d'une capacité de 900 EH, est saturée.

<sup>1</sup> Géolys (2017) *Conception et dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le cadre de l'extension de la zone industrielle Créalys*

A noter également que les « mesures pour réduire les effets » du projet sur l'environnement » (pp 99-100), mentionnent 1271 nouveaux EH à traiter, chiffre contradictoire par rapport aux précédents. Le Pôle ne dispose donc pas de l'information lui permettant de lever cette contradiction, ni de penser que ce problème de capacité de traitement sera réglé.

Ensuite, le RIE présente également les faiblesses suivantes :

- Dans l'analyse des besoins, pour le Pôle, elle aurait dû :
  - o tenir compte de l'intégralité de l'offre en ZAE (BEP et autres gestionnaires), ainsi que dans les SAR (sites à réaménager). La gestion parcimonieuse du sol ne doit pas se penser uniquement à l'échelle des terrains en propriété du BEP ;
  - o proposer un regard critique sur l'occupation actuelle du parc Créalys : les activités qui y sont installées ont-elles leur place en ZAE(I) ?
  - o mener une réflexion plus poussée quant aux densités et aux tailles de parcelles à proposer ;
  - o analyser de manière plus fouillée l'impact sur les activités agricoles. Certaines informations sont en effet apparues dans l'enquête publique (agriculteur déjà touché précédemment par l'extension d'une carrière, surfaces engagées en agriculture biologique...) et dès lors il aurait été utile de proposer des mesures de réduction d'impact plus pertinentes.
- Des imprécisions ou manquements à propos :
  - o de la carrière de la Fausse Cave, tantôt qualifiée d'ancienne carrière, tantôt « exploitée ponctuellement », tantôt faisant l'objet d'un projet de réexploitation, voire d'une demande de permis. Ce n'est qu'en fin de RIE (p169) qu'il est fait mention d'une RIP sur un projet d'exploitation, en 2018. Il est aussi question de la carrière de Golzinne. Il n'est précisé nulle part s'il s'agit de la même carrière, si elle est souterraine, et où elle se situe par rapport à la zone de compensation. De plus, sa dénomination varie, tantôt carrière de Bossière, de Mazy, de la Fausse Cave, ou encore de Golzinne, ce qui handicape la compréhension de la compensation proposée ;
  - o des espèces invasives, notamment dans les compensations : le RIE ne propose aucune recommandation ;
  - o de l'activité agricole, souvent qualifié de « conventionnelle » sur la zone, alors que les courriers joints au dossier semblent indiquer que ce n'est pas le cas. En outre, les données de superficie utilisées dans le RIE (page 151) auraient gagné à être actualisées, celles-ci datant de 2013.
- De manière générale, un chapitre 8 (Compensations) assez faible. En outre, une désignation uniforme des compensations à travers le rapport en faciliterait grandement la lecture, peu compréhensible sur ce point ;
- Dans l'analyse des impacts paysagers : le rapport ne présente pas de vue depuis le village des Isnes ni de simulation paysagère. Si en principe, un cordon boisé sera présent entre le parc et les riverains, aucun commentaire n'est apporté pour assurer son efficacité au regard de bâtiments qui pourront atteindre 12m de hauteur. En outre, le RIE ne propose pas de vue depuis l'autoroute, où l'effet vitrine pourrait jouer, et n'émet dès lors pas de recommandation à ce sujet. Il en va de même pour l'impact paysager des recommandations de réalisation d'un merlon et d'implantation d'une éolienne.

Le Pôle aurait également apprécié que le rapport :

- prenne en compte les projets de modification de l'offre en modes doux et transports en commun dans la commune, qui auraient pu influencer les recommandations du chapitre Mobilité ;
- mentionne le Schéma de développement territorial, non encore mis en œuvre mais adopté par le Gouvernement wallon en 2019.

### **1.2. Avis sur le projet de plan communal d'aménagement révisionnel (PCAR)**

---

**Au vu des faiblesses du RIE indiquées ci-dessus, le Pôle ne peut se prononcer sur le périmètre du PCA et les compensations proposées.**

## LE PÔLE ENVIRONNEMENT

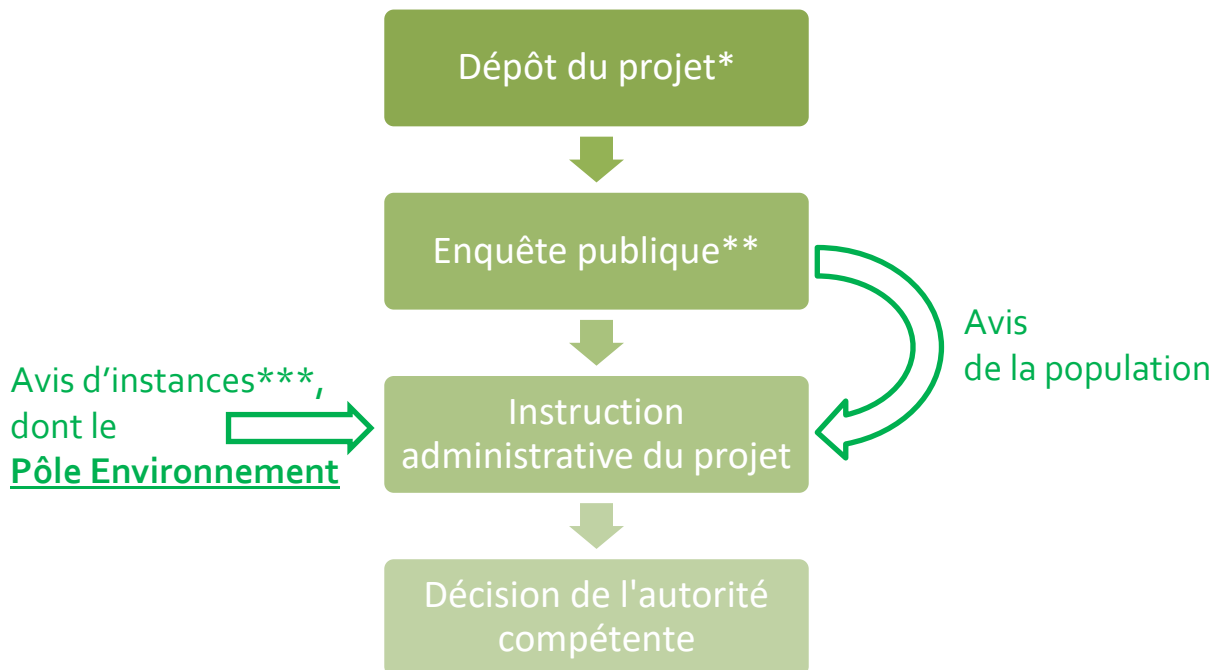
Quelle est la composition du Pôle ?

Quelles sont les missions du Pôle ?

Où retrouver tous les avis rendus par le Pôle ?

→ Consultez <https://www.cesewallonie.be/instances/pole-environnement>

*Mais au fait, quelle est la place de l'avis du Pôle dans les différentes procédures ?*



\* Demande de permis ou projet de plan ou programme

\*\* Ne sont pas soumis à enquête publique : demande d'exemption de la réalisation d'un RIE, projet de contenu des RIE, information dans les procédures de révision des plans de secteur...

\*\*\* Services régionaux et communaux, CCATM, Pôle Aménagement du territoire...

Notes :

- L'avis émis est le résultat de la conciliation des points de vue des diverses organisations et a pour objet d'éclairer l'autorité compétente dans sa prise de décision.
- La consultation du Pôle Environnement est obligatoire mais l'avis n'est pas conforme (moyennant motivation, l'autorité peut s'en écarter).
- A défaut d'avis, ceux-ci sont réputés favorables.