

**AVIS**

ENV.24.10.AV

---

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

Avis adopté le 22/01/2024

## **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 :* 7/12/2023
- *Date de fin du délai de remise d'avis (délai de rigueur) :* 5/02/2024 (60 jours)
- *Visite de terrain :* / (visioconférence préparatoire le 17/01/24)
- *Audition :* 22/01/2024

### 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), zone de dépendance d'extraction (ZDE)

### 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 l'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 ;
- 1,35 ha de ZEV à l'est, le long du village, considéré comme compensation planologique et de convertir 80 ha de ZAEI en ZAEM.

Cinq périmètres de compensation, en plus de la ZEV citée ci-dessus, sont proposés pour un total de 54,9 ha :

- 16,2 ha à Corroy-le-Château, la ZACC « La Ronce », convertie en ZA ;
- 12,7 ha de ZDE à Grand-Leez, l'ancienne sablière des Sept Voleurs, ancienne décharge réhabilitée et SGI, convertie en ZA et zone d'espaces verts (ZEV) ;
- 8,4 ha à Loncée, la ZACC « Bâti de Fleurus », convertie en ZA et ZEV ;
- 6,9 ha à Bossière, la ZSPEC, correspondant à l'exploitation de marbre noire « la Fausse Cave », convertie en ZA et en ZEV. Ici, 0,15 ha de ZA passe en ZDE ;
- 10,7 ha de ZSPEC à Grand-Manil, exploitation de l'Institut Technique Horticole, convertie pour l'essentiel en ZA et pour 0,7 ha en ZEV.

## 1. AVIS

### 1.1. Préambule

Le Pôle Environnement a remis un avis sur ce dossier le 14/02/2022 (Réf : ENV.22.19.AV). Il avait alors estimé que le RIE ne répondait pas à l'article 50§2 du CWATUP et il ne s'était pas prononcé sur le périmètre du PCA et les compensations proposées.

Le dossier a été redéposé, accompagné d'un RIE largement renforcé (voir point 1.2), et le projet modifié comme suit par rapport à la version de 2022 :

- Périmètre PAE :
  - o création d'une zone spécifique sensible le long du village des Isnes, destinée à des entreprises compatibles avec la zone d'habitat, avec des bâtiments de 8 m de hauteur maximum ;
  - o création d'une zone d'espaces verts au plan de secteur de 1,35 ha, dans la zone de pré-bois à l'est du parc, à considérer comme une compensation planologique ;
  - o renforcement des périmètres d'isolement en interface avec le village ;
  - o intégration dans les plans et options des recommandations de la cellule GISER pour mieux lutter contre les risques d'inondation ;
  - o adaptation, dans les options, des coefficients d'occupation du sol (COS minimum de 40%) et des reculs (suppression du recul 'avant' minimum) afin de permettre une meilleure densification des parcelles, que ce soit sur l'extension ou sur le parc actuel.
- Compensation 3 à Loncée : conservation de 1,4 ha de ZH en ZH ;
- Compensation 4 à Bossière : ajout de 0,15 ha de ZDE ;
- Compensation 5 à Grand-Manil : passage de 0,7 ha en ZEV au lieu de ZA.

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

**Le Pôle Environnement remet un avis favorable conditionnel sur le projet de plan communal d'aménagement révisionnel « extension du PAE ». Il émet les remarques et conditions suivantes :**

- Le Pôle acte les conclusions de l'auteur sur la justification du besoin de nouvelles zones dédiées à l'activité économique de type généraliste (ZAEI et ZAEM) sur le territoire défini.
- Il acte également l'important impact du projet sur l'activité agricole, particulièrement sur deux exploitants (à hauteur de 22,8 et 13,1% de leur surface agricole utile).
- Le Pôle émet les conditions suivantes :
  - o phaser l'occupation des zones, en priorisant l'optimisation du parc existant avant toute extension effective, diminuant ainsi au maximum l'impact à court ou moyen terme du projet sur les agriculteurs concernés ;
  - o assurer une occupation précaire et gratuite des terrains visés le plus longtemps possible (saturation du parc Créalys, par des entreprises du domaine scientifique, prévue en 2029), telle que proposée et décrite dans l'étude (page 216) ;
  - o assurer que le parc existant soit rempli en respectant les nouveaux coefficients d'occupation du sol et reculs, ainsi que la nature scientifique des activités ;
  - o assurer la gestion des eaux usées de la zone en garantissant l'extension de la station d'épuration, prévue par l'INASEP, préalablement à l'extension de la zone d'activité économique ;
  - o réaliser une caractérisation plus fine de la qualité agronomique des terrains agricoles concernés et du type d'agriculture pratiqué (tenir compte des pratiques culturales pour ne pas résumer le type d'agriculture à sa certification « biologique » ou non).

- Comme le souligne l'étude, les terres agricoles proposées en ZAE sont de bonne qualité agronomique. Dans le cadre des procédures d'acquisition et d'expropriation, qui sortent du cadre de la procédure de révision du plan de secteur, le Pôle note que le BEP a acquis 10 ha de terres agricoles sur la commune de La Bruyère, qui pourront être prises en compte par le comité d'acquisition d'immeubles lors des négociations futures, pouvant ainsi diminuer l'impact du projet sur les exploitants agricoles concernés.
- Le Pôle attire l'attention sur l'ampleur du projet en matière d'imperméabilisation du territoire.

**Le Pôle Environnement remet un avis favorable sur les compensations proposées, en ce compris la zone d'espaces verts de 1,35 ha en bordure est du périmètre du parc, moyennant la prise en compte des remarques suivantes.**

Avant tout, le Pôle relève que les compensations planologiques n'ont pas pour effet de proposer de nouvelles terres agricoles de fait, toutes les zones agricoles proposées étant déjà utilisées par des agriculteurs à l'heure actuelle. Les compensations ont pour effet de faire coïncider la situation de fait (exploitation à vocation agricole) et la situation de droit (ZA). Le Pôle note toutefois que la quasi-totalité des compensations planologiques prévues dans le projet consistent à convertir de la zone urbanisable en zone agricole.

Pour le reste, il approuve globalement les compensations proposées mais émet quelques remarques :

- Grand-Leez : une zone naturelle semble pertinente au lieu de la zone d'espaces verts proposée, afin de faire coïncider les situations de fait et de droit ;
- Corroy-le-Château : une zone d'espaces verts ou une zone naturelle pourrait être proposée pour la zone centrale. Il s'agit d'un fossé humide, amorce du ruisseau de Corroy.

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

---

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

Il a en effet été nettement amélioré depuis la précédente consultation, notamment en ce qui concerne l'analyse d'impact sur l'activité agricole, l'analyse de l'offre disponible, notamment en l'étendant aux sites à réaménager (SAR) et aux parcs non gérés par le BEP, et la description des compensations. Le Pôle regrette néanmoins qu'il reste timide en matière d'alternatives pour les compensations, tant en matière de localisation que d'affectation.

## LE PÔLE ENVIRONNEMENT

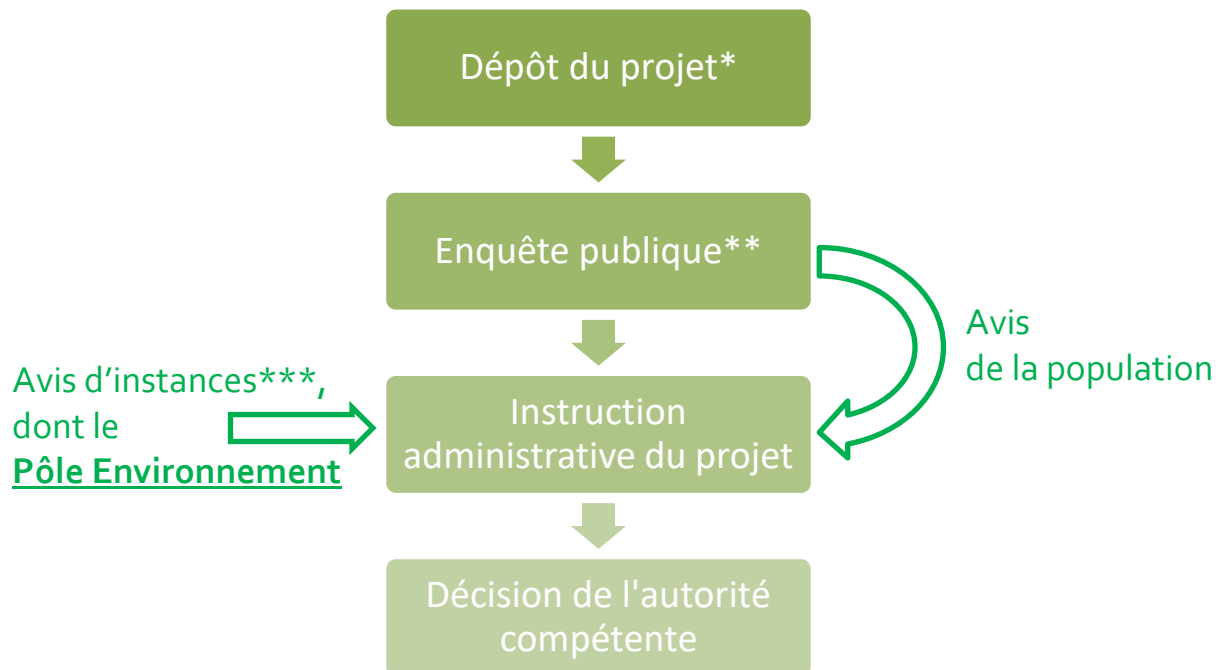
Quelle est la composition du Pôle ?

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.