

AVIS

ENV.25.57.AV

Révision du plan de secteur de NIVELLES en vue de l'inscription d'une zone d'habitat à caractère rural au lieu-dit "La Cala" à GENAPPE – Analyses préalables et rédaction du rapport sur les incidences environnementales (2^{ème} information)

Avis adopté le 10/06/2025

DONNEES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Initiateur :* Conseil communal
- *Demandeur :* Gouvernement wallon
- *Auteur du RIE :* XMU Urbanistes
- *Autorité compétente :* Gouvernement wallon

Avis :

- *Référence légale :* D.VIII.30 du Code du développement territorial (CoDT)
- *Date de réception du dossier :* 2/05/2025
- *Date de fin du délai de remise d'avis (délai de rigueur) :* /
- *Portée de l'avis :* Observations et suggestions sur les analyses préalables et la rédaction du rapport sur les incidences environnementales (RIE)
- *Visite de terrain :* Lors de l'analyse de la Phase 1, le 2/12/2024
- *Audition :* 10/06/2025

Projet :

- *Localisation & situation au plan de secteur :* Au lieu-dit « La Cala », Glabais - Zone de loisirs
- *Affectation proposée :* Zone d'habitat à caractère rural
- *Compensation :* Sans objet

Brève description du projet et de son contexte :

Le projet vise l'inscription d'une zone d'habitat à caractère rural de 1,47 ha en lieu et place d'une zone de loisirs (« Ancien camping de Glabais »). Le site s'implante à proximité immédiate du centre du village de Glabais au lieu-dit « La Cala ». Il s'agit d'un camping à l'abandon : l'ensemble des résidents est parti et le site n'accueille plus aucune activité de camping depuis plusieurs années. Les terrains sont actuellement en friche essentiellement boisée.

La demande est sollicitée en procédure accélérée.

OBSERVATIONS ET SUGGESTIONS

Le Pôle Environnement a pris connaissance de l'évolution des analyses préalables et de la rédaction du rapport sur les incidences environnementales (phase 1 corrigée et phase 2) relatives au projet de révision du plan de secteur de NIVELLES en vue de l'inscription d'une zone d'habitat à caractère rural au lieu-dit "La Cala" à GENAPPE. Le Pôle est défavorable quant à la poursuite de cette procédure de demande de révision de plan de secteur.

Le Pôle tient à rappeler son avis émis le 18/12/2024 (Réf. ENV.24.153.AV) relatif à la phase 1 du RIE et au sein duquel il estimait que cette phase ne permettait pas de dissiper les réserves du Pôle quant à la réelle opportunité de réviser le plan de secteur en vue d'inscrire une nouvelle zone d'habitat à caractère rural au sein du village de Glabais. Il considérait qu'il n'était pas adéquat d'utiliser l'outil juridique de révision du plan de secteur pour assainir un ancien camping en friche. Il n'était dès lors pas favorable à la poursuite de la procédure relative à ce dossier.

Le Pôle constate que cette procédure de révision de plan de secteur a été néanmoins poursuivie. A la lecture de la phase 1 corrigée et de la phase 2 du RIE, l'ensemble des éléments repris dans ces documents et soulignés ci-dessous renforce la position du Pôle sur ce projet de révision :

- au vu des contraintes du site relatives notamment à l'accessibilité, la topographie, le paysage, la gestion des eaux de pluie ou la biodiversité, le RIE remet en question le nombre de logements projetés et recommande une réduction importante de la densité. A ce propos, la Phase 2 souligne que : *« d'un point de vue juridique et en termes d'impact environnemental, le RIE considère que la transformation d'une zone de loisirs en zone d'habitat à caractère rural est envisageable sous réserve du respect strict d'une urbanisation très limitée du site. »*. La densité déjà limitée par le Conseil communal (5,5 logements/ha) devrait alors être revue encore plus à la baisse. Ce qui ne permet pas, selon le Pôle, de répondre à une réelle opportunité de réviser le plan de secteur ;
- a l'échelle communale *« d'autres zones d'habitat ou d'habitat à caractère rural sont plus centrales et en meilleur adéquation avec la politique régionale en aménagement du territoire (SDT) »* ;
- deux variantes de localisation au sein de deux ZACC sont envisageables au sein de la centralité urbaine de Genappe ;
- Le RIE souligne que *« L'élément-clé à retenir de cette section est qu'il n'est pas nécessaire de prévoir de nouveaux développements résidentiels au sein du village de Glabais. En revanche, des variantes de localisation offrent la possibilité de répondre à ces besoins au sein des centralités identifiées par le SDT »* ;
- il est envisageable d'utiliser cette zone de loisirs en tant que compensation planologique pour une révision de plan de secteur (changement d'affectation en zone forestière).

Le présent avis ne présuppose pas des avis ultérieurs qui pourraient être émis par le Pôle en cas de poursuite de la procédure.

LE PÔLE ENVIRONNEMENT

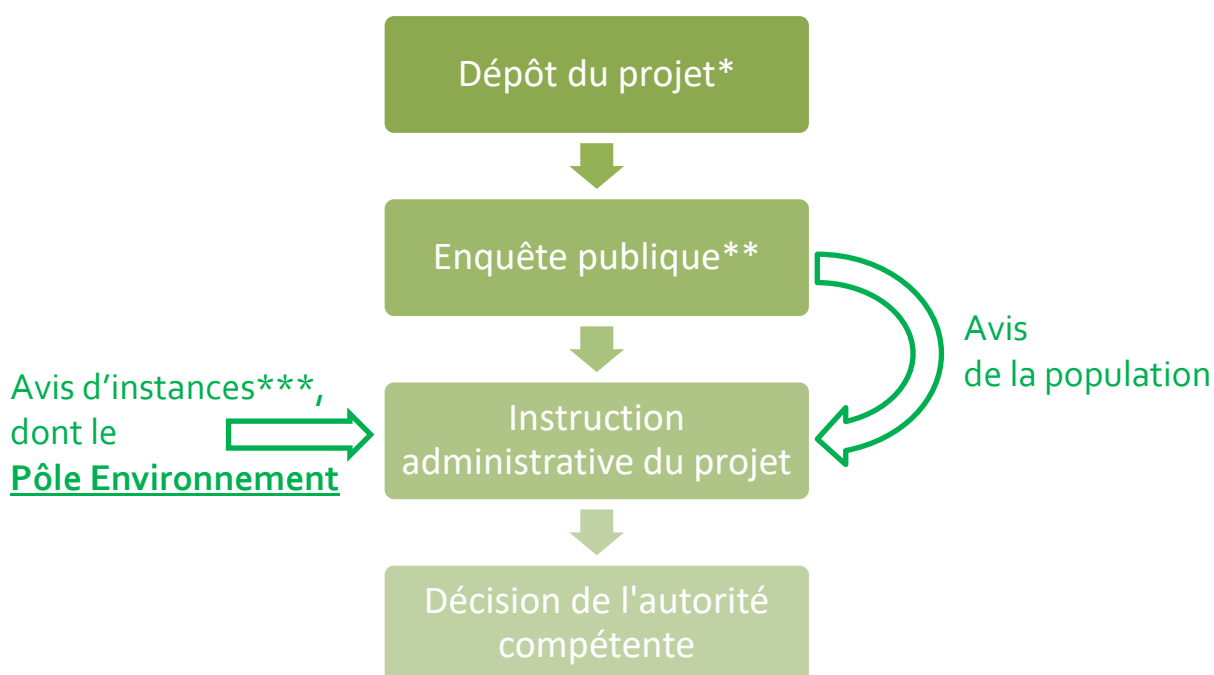
Quelle est la composition du Pôle ?

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.