

Province de Namur
Commune de Gembloux



Plan Communal d'Aménagement dit
« Extension du parc d'activité économique Créalys »
en vue de réviser le plan de secteur de Namur

Volet 1 : Analyse des situations existantes de droit et fait



Céline HERMANS
Ir. Architecte et urbaniste

MAI 2023

Ont participé à la présente étude :

Développement territorial du BEP

Avenue Sergent Vrithoff n°2
5000 Namur
Tél : 081/71.71.54. fax : 081/71.82.53

- Auteur de projet agréé :
 - Céline HERMANS Ingénieur Architecte & Urbaniste
che@bep.be

- Coordination Générale :
 - Laurence WANUFELLE Architecte paysagiste
lwa@bep.be

- Inventaires et analyses :
 - Laurence WANUFELLE Architecte paysagiste
lwa@bep.be
 - Alexandre COLOT Géographe - urbaniste
act@bep.be

- Cartographie, dessin et mise au point des relevés :
 - Thibaut GAROT Cartographe
tga@bep.be
 - Laurence WANUFELLE Architecte paysagiste
lwa@bep.be

Table des matières

1. INTRODUCTION	9
1.1 Fondements du PCA	9
1.2 Démarches préalables	9
1.3 Localisation des périmètres d'étude du PCAR	12
1.4 Définition des périmètres de révision	13
2. PERIMETRE 1 : PARC D'ACTIVITE ECONOMIQUE DE CREALYS ET SES EXTENSIONS EST ET OUEST.....	15
2.1 Localisation du PAE et des extensions.....	15
2.2 Analyse de la situation de droit.....	16
2.2.1 Outils régionaux de planification.....	16
2.2.1.1 Schéma de Développement de l'Espace Régional (SDER).....	16
2.2.1.2 Plan de secteur.....	16
2.2.1.3 Plan d'Assainissement par Sous-bassins Hydrographiques (PASH)	17
2.2.1.4 Alignement sur voirie régionale	18
2.2.2 Outils régionaux opérationnels	18
2.2.2.1 Sites à réaménager et de réhabilitation paysagère et environnementale	18
2.2.2.2 Périmètre de reconnaissance économique	18
2.2.2.3 Autres périmètres inhérents aux politiques d'aménagement opérationnel.....	19
2.2.3 Outils régionaux de protection	19
2.2.3.1 Patrimoine	19
2.2.3.2 Environnement	19
2.2.4 Outils communaux de planification	21
2.2.4.1 Schéma de Développement Communal	21
2.2.4.2 Guide Communal d'Urbanisme.....	22
2.2.4.3 Plan Communal d'Aménagement	22
2.2.4.4 Lotissements.....	22
2.2.5 Outils communaux de gestion	22
2.2.5.1 Atlas des chemins.....	22
2.2.5.2 Atlas des cours d'eau.....	24
2.2.5.3 Cadastre.....	24
2.2.5.4 Plan communal de Mobilité	24
2.2.5.5 Programme Communal de Développement Rural (PCDR)	24
2.2.5.6 Plan Communal de Développement de la Nature (PCDN)	24
2.3 Analyse de la situation existante de fait	26
2.3.1 Structure physique.....	26
2.3.1.1 Région agro-géographique	26
2.3.1.2 Topographie	26
2.3.1.3 Description des sols.....	26
2.3.1.4 Valeur agronomique des sols.....	28
2.3.1.5 Géologie.....	29
2.3.1.6 Hydrographie et hydrogéologie.....	29
2.3.2 Occupation du sol.....	30
2.3.2.1 Occupation par des entreprises au sein du PAE existant.....	30
2.3.2.2 Occupation par des cultures au sein du parc actuel	33
2.3.2.3 Occupation par des cultures au sein des périmètres de révisions	34
2.3.3 Evaluation biologique	36
2.3.3.1 Milieu naturel	36
2.3.3.2 Réseau écologique	38
2.3.4 Structure paysagère	38
2.3.4.1 Structure générale du paysage	38

2.3.4.2	Structure du paysage du périmètre étudié	39
2.3.4.3	Périmètre ADESA.....	41
2.3.5	Structure du bâti.....	41
2.3.6	Accessibilité - Mobilité	45
2.3.6.1	Introduction	45
2.3.6.2	Accessibilité routière	45
2.3.6.3	Transport en commun.....	48
2.3.6.4	Réseau cyclo-pédestre	49
2.3.7	Infrastructures techniques.....	49
2.3.7.1	Réseaux de distribution.....	49
2.3.7.2	Gestion des eaux de ruissellement	51
2.3.7.3	Gestion des eaux usées	51
2.3.8	Équipements et services	51

3.	PERIMETRE 2 : ZACC DE CORROY-LE-CHATEAU.....	52
-----------	---	-----------

3.1	Localisation	52
3.2	Analyse de la situation de droit.....	52
3.2.1	Outils régionaux de planification	52
3.2.1.1	Plan de secteur.....	52
3.2.1.2	Plan d'Assainissement par Sous-bassins Hydrographiques (PASH)	52
3.2.2	Outils régionaux opérationnels	52
3.2.3	Outils régionaux de protection	53
3.2.3.1	Patrimoine	53
3.2.3.2	Environnement	53
3.2.4	Outils communaux de planification	54
3.2.4.1	Schéma de Développement Communal	54
3.2.4.2	Guide Communal d'Urbanisme.....	54
3.2.4.3	Plan Communal d'Aménagement	54
3.2.4.4	Lotissements.....	55
3.2.5	Outils communaux de gestion	55
3.2.5.1	Atlas des chemins.....	55
3.2.5.2	Atlas des cours d'eau.....	55
3.2.5.3	Cadastre.....	55
3.2.5.4	Plan communal de Mobilité	55
3.2.5.5	Programme Communal de Développement Rural (PCDR)	55
3.2.5.6	Plan Communal de Développement de la Nature (PCDN)	55
3.3	Analyse de la situation existante de fait	55
3.3.1	Structure physique.....	55
3.3.1.1	Topographie	55
3.3.1.2	Pédologie.....	55
3.3.1.3	Géologie.....	55
3.3.1.4	Hydrographie et hydrogéologie.....	55
3.3.2	Occupation du sol.....	56
3.3.3	Evaluation biologique	56
3.3.4	Structure paysagère et du bâti	56
3.3.5	Accessibilité - Mobilité	56
3.3.6	Infrastructures techniques.....	56
3.3.7	Équipements et services	56
3.3.8	Reportage photographique	57

4.	PERIMETRE 3 : CARRIERE DES SEPT VOLEURS A LONZEE	58
4.1	Localisation	58
4.2	Analyse de la situation de droit.....	58
4.2.1	Outils régionaux de planification	58
4.2.1.1	<i>Plan de secteur.....</i>	58
4.2.1.2	<i>Plan d'Assainissement par Sous-bassins Hydrographiques (PASH)</i>	58
4.2.2	Outils régionaux opérationnels	58
4.2.3	Outils régionaux de protection	59
4.2.3.1	<i>Patrimoine</i>	59
4.2.3.2	<i>Environnement</i>	59
4.2.4	Outils communaux de planification	60
4.2.4.1	<i>Schéma de Développement Communal</i>	60
4.2.4.2	<i>Guide Communal d'Urbanisme.....</i>	60
4.2.4.3	<i>Plan Communal d'Aménagement</i>	61
4.2.4.4	<i>Lotissements.....</i>	61
4.2.5	Outils communaux de gestion.....	61
4.2.5.1	<i>Atlas des chemins.....</i>	61
4.2.5.2	<i>Atlas des cours d'eau.....</i>	62
4.2.5.3	<i>Cadastre.....</i>	62
4.2.5.4	<i>Plan communal de Mobilité</i>	62
4.2.5.5	<i>Programme Communal de Développement Rural (PCDR)</i>	62
4.2.5.6	<i>Plan Communal de Développement de la Nature (PCDN)</i>	62
4.3	Analyse de la situation existante de fait	62
4.3.1	Structure physique.....	62
4.3.1.1	<i>Topographie</i>	62
4.3.1.2	<i>Pédologie.....</i>	62
4.3.1.3	<i>Géologie.....</i>	62
4.3.1.4	<i>Hydrographie et hydrogéologie.....</i>	62
4.3.2	Occupation du sol.....	62
4.3.3	Evaluation biologique	63
4.3.4	Structure paysagère et du bâti	63
4.3.5	Accessibilité - Mobilité	63
4.3.6	Infrastructures techniques.....	63
4.3.7	Équipements et services	63
4.3.8	Reportage photographique	64
5.	PERIMETRE 4 : ZACC DE LONZEE	65
5.1	Localisation	65
5.2	Analyse de la situation de droit.....	65
5.2.1	Outils régionaux de planification	65
5.2.1.1	<i>Plan de secteur.....</i>	65
5.2.1.2	<i>Plan d'Assainissement par Sous-bassins Hydrographiques (PASH)</i>	65
5.2.2	Outils régionaux opérationnels	66
5.2.3	Outils régionaux de protection	66
5.2.3.1	<i>Patrimoine</i>	66
5.2.3.2	<i>Environnement</i>	66
5.2.4	Outils communaux de planification	67
5.2.4.1	<i>Schéma de Développement Communal</i>	67
5.2.4.2	<i>Guide Communal d'Urbanisme.....</i>	67
5.2.4.3	<i>Plan Communal d'Aménagement</i>	68

5.2.4.4	<i>Lotissements</i>	68
5.2.5	Outils communaux de gestion	68
5.2.5.1	<i>Atlas des chemins</i>	68
5.2.5.2	<i>Atlas des cours d'eau</i>	68
5.2.5.3	<i>Cadastre</i>	68
5.2.5.4	<i>Plan communal de Mobilité</i>	68
5.2.5.5	<i>Programme Communal de Développement Rural (PCDR)</i>	68
5.2.5.6	<i>Plan Communal de Développement de la Nature (PCDN)</i>	69
5.3	Analyse de la situation existante de fait	69
5.3.1	Structure physique.....	69
5.3.1.1	<i>Topographie</i>	69
5.3.1.2	<i>Pédologie</i>	69
5.3.1.3	<i>Géologie</i>	69
5.3.1.4	<i>Hydrographie et hydrogéologie</i>	69
5.3.2	Occupation du sol.....	69
5.3.3	Evaluation biologique	69
5.3.4	Structure paysagère	69
5.3.5	Structure du bâti.....	69
5.3.6	Accessibilité - Mobilité	69
5.3.7	Infrastructures techniques.....	70
5.3.8	Équipements et services	70
5.3.9	Reportage photographique	70
6.	PERIMETRE 5 : ZONE D'ÉQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES A BOSSIERE	72
6.1	Localisation	72
6.2	Analyse de la situation de droit.....	72
6.2.1	Outils régionaux de planification	72
6.2.1.1	<i>Plan de secteur</i>	72
6.2.1.2	<i>Plan d'Assainissement par Sous-bassins Hydrographiques (PASH)</i>	72
6.2.2	Outils régionaux opérationnels	73
6.2.2.1	<i>Sites à réaménager et sites de réhabilitation paysagère et environnementale</i>	73
6.2.2.2	<i>Périmètre de reconnaissance économique</i>	73
6.2.2.3	<i>Autres périmètres inhérents aux politiques d'aménagement opérationnel</i>	73
6.2.3	Outils régionaux de protection	73
6.2.3.1	<i>Patrimoine</i>	73
6.2.3.2	<i>Environnement</i>	73
6.2.4	Outils communaux de planification	74
6.2.4.1	<i>Schéma de Développement Communal</i>	74
6.2.4.2	<i>Guide Communal d'Urbanisme</i>	74
6.2.4.3	<i>Plan Communal d'Aménagement</i>	75
6.2.4.4	<i>Lotissements</i>	75
6.2.4.5	<i>Permis et autorisations</i>	75
6.2.5	Outils communaux de gestion	75
6.2.5.1	<i>Atlas des chemins</i>	75
6.2.5.2	<i>Atlas des cours d'eau</i>	75
6.2.5.3	<i>Cadastre</i>	76
6.2.5.4	<i>Plan communal de Mobilité</i>	76
6.2.5.5	<i>Programme Communal de Développement Rural (PCDR)</i>	76
6.2.5.6	<i>Plan Communal de Développement de la Nature (PCDN)</i>	76
6.3	Analyse de la situation existante de fait	76
6.3.1	Structure physique.....	76
6.3.1.1	<i>Topographie</i>	76

6.3.1.2	<i>Pédologie</i>	76
6.3.1.3	<i>Géologie</i>	76
6.3.1.4	<i>Hydrographie et hydrogéologie</i>	76
6.3.2	Occupation du sol.....	76
6.3.3	Evaluation biologique	76
6.3.4	Structure paysagère	77
6.3.5	Structure du bâti.....	77
6.3.6	Accessibilité - Mobilité	77
6.3.7	Infrastructures techniques.....	77
6.3.8	Équipements et services	77
6.3.9	Reportage photographique	78

7. PERIMETRE 6 : ZONE D'ÉQUIPEMENT COMMUNAUTAIRE A GRAND MANIL 79

7.1	Localisation	79
7.2	Analyse de la situation de droit.....	79
7.2.1	Outils régionaux de planification	79
7.2.1.1	<i>Plan de secteur</i>	79
7.2.1.2	<i>Plan d'Assainissement par Sous-bassins Hydrographiques (PASH)</i>	79
7.2.2	Outils régionaux opérationnels	80
7.2.3	Outils régionaux de protection	80
7.2.3.1	<i>Patrimoine</i>	80
7.2.3.2	<i>Environnement</i>	80
7.2.4	Outils communaux de planification	81
7.2.4.1	<i>Schéma de Développement Communal</i>	81
7.2.4.2	<i>Guide Communal d'Urbanisme</i>	81
7.2.4.3	<i>Plan Communal d'Aménagement</i>	82
7.2.4.4	<i>Lotissements</i>	82
7.2.5	Outils communaux de gestion	82
7.2.5.1	<i>Atlas des chemins</i>	82
7.2.5.2	<i>Atlas des cours d'eau</i>	82
7.2.5.3	<i>Cadastre</i>	82
7.2.5.4	<i>Plan communal de Mobilité</i>	82
7.2.5.5	<i>Programme Communal de Développement Rural (PCDR)</i>	83
7.2.5.6	<i>Plan Communal de Développement de la Nature (PCDN)</i>	83
7.3	Analyse de la situation existante de fait	83
7.3.1	Structure physique.....	83
7.3.1.1	<i>Topographie</i>	83
7.3.1.2	<i>Pédologie</i>	83
7.3.1.3	<i>Géologie</i>	83
7.3.1.4	<i>Hydrographie et hydrogéologie</i>	83
7.3.2	Occupation du sol.....	83
7.3.3	Evaluation biologique	83
7.3.4	Structure paysagère	83
7.3.5	Structure du bâti.....	83
7.3.6	Accessibilité - Mobilité	83
7.3.7	Infrastructures techniques.....	84
7.3.8	Équipements et services	84
7.3.9	Reportage photographique	84

Table des cartes et plans

Cartes pour l'ensemble des périmètres (PAE et ses extensions et compensations)

Carte jointe n° 1 : Macro localisation

Carte jointe n° 2 : Micro-localisation

Carte jointe n° 3 : Révision du plan de secteur

Carte jointe n° 4 : Urbanisme

Carte jointe n° 5 : Environnement

Carte jointe n° 6 : Contraintes physiques

Carte jointe n° 7 : Assainissement et infrastructure

Carte jointe n° 8 : Plan de localisation informatique (cadastre)

Carte jointe n° 9 : IGN

Carte jointe n° 10 : Photo aérienne

Carte jointe n° 11 : Carte d'occupation du sol

Carte jointe n° 12 : Carte numérique des sols de Wallonie

Carte jointe n° 13 : Carte géologique

1. Introduction

1.1 Fondements du PCA

Le présent dossier est établi en vue de permettre l'extension du parc d'activité économique de CREALYS vers l'Est et l'Ouest par la création de nouvelles zones d'activité économique mixte et industrielle pour un total de 51,8 ha.

Le présent dossier est établi dans le cadre des articles 47 à 57 du CWATUP, en vertu du droit transitoire conformément à l'article D.II.67 du CoDT, l'avant-projet ayant été adopté par le conseil communal préalablement à l'entrée en vigueur de ce dernier (le 16 mai 2017).

Le Plan Communal d'Aménagement (PCA) est un document qui permet de planifier avec précision la physionomie future d'une zone ou d'un quartier. Il permet aux communes d'organiser de façon détaillée l'aménagement d'une partie de leur territoire. Son degré de précision doit tenir compte du fait que cet outil est appelé à fixer de manière détaillée l'ensemble des principes à respecter dans le cadre de la mise en œuvre de la zone couverte par le PCA.

Toujours selon l'article D.II.67, en cas d'approbation par le Gouvernement, le PCA devient un schéma d'orientation local (SOL) et est soumis aux dispositions y étant relatives.

S'agissant d'un plan communal d'aménagement révisionnel, la carte d'affectation du territoire visée à l'article 49. 2° du CWATUP opérera la révision du plan de secteur au sens de l'article D.II.56 du CoDT.

1.2 Démarches préalables

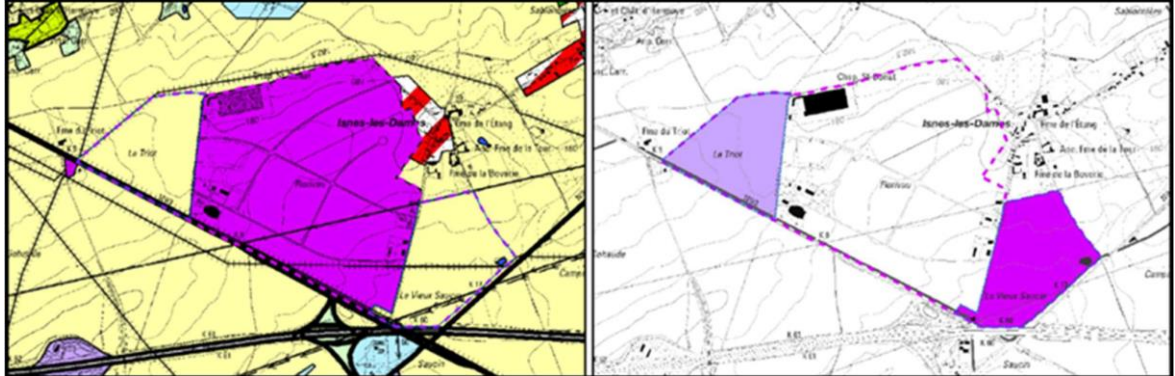
2008 / 2010 : Plan prioritaire ZAE bis et inscription du principe d'extension de la ZAE de Ciney/Hamois

- **Le 17/07/2008**, le Gouvernement wallon approuve le programme de modification planologique « Plan Prioritaire ZAE bis » en vue de créer de nouvelles zones d'activités économiques en exécution de sa décision du 10/05/2007 portant sur l'inscription, à l'horizon 2025, de nouvelles zones d'activités économiques. Cette décision a conduit à retenir, entre-autre, le projet d'extension du parc d'activité de CREALYS, qui visait l'inscription de zones d'activités économiques mixtes et industrielles, pour une superficie totale de 55 ha, répartie à l'ouest et à l'est du parc actuel.
- **Le 18/06/2010**, le Gouvernement wallon, conformément à sa Déclaration de Politique Régionale 2009-2014, décide de procéder à une évaluation du « plan prioritaire ZAE bis » de juillet 2008, l'objectif étant d'établir un nouveau programme de création des parcs d'activités économiques et d'identifier les projets qui poursuivraient leurs procédures administratives, ceux qui seraient abandonnés et les projets alternatifs à ces derniers.
- **Le 29/10/2010**, le Gouvernement wallon, à l'issue de ce processus, prend acte de l'évaluation et accepte le principe de l'extension de la zone d'activités économiques de CREALYS et propose de poursuivre via la procédure de PCA

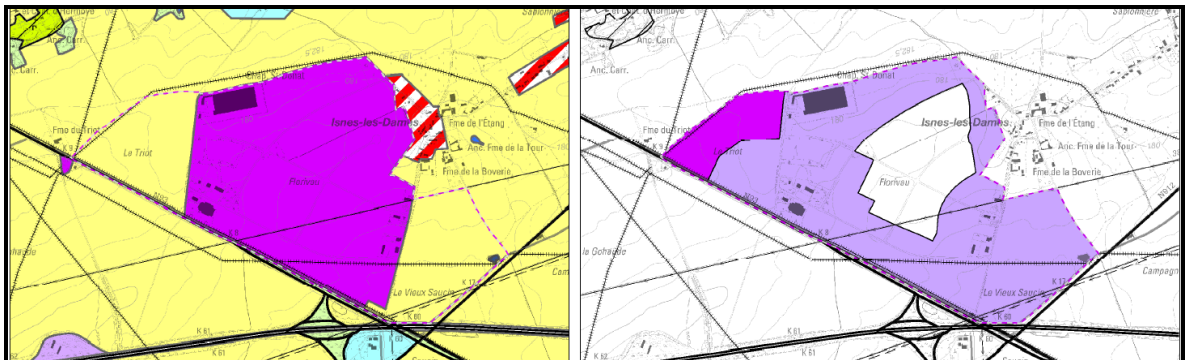
Les éléments marquants de cette procédure sont les suivants :

- Le Plan Communal d'Aménagement a été initié par le Conseil Communal de Gembloux dans sa délibération du 2/07/2014 décidant de solliciter, auprès du Gouvernement wallon, la décision d'élaborer le plan communal d'aménagement révisionnel dit "Extension du parc d'activité économique et industrielle dit CréalyS" aux ISNES et de valider les périmètres de révision, tant de l'extension du parc existant que des compensations planologiques proposées ;

- Sur base du dossier de demande de révision du plan de secteur, après traitement par la Cellule du Développement Territoriale, le Ministre de l'Aménagement du Territoire a pris un arrêté le 14/01/2015 autorisant l'élaboration du plan communal d'aménagement dit "Extension du parc d'activité économique Créalys" aux ISNES en vue de réviser le plan de secteur de NAMUR (planches 40/6, 47/1 et 47/2). Cet arrêté visait l'inscription de 24 ha en ZAEM à l'ouest et 27,8 ha en ZAEI à l'est, soit 51,8 ha.



- Le Bureau Economique de la Province de Namur (BEP), dûment agréé en qualité d'auteur de projet, a été désigné par le Conseil Communal de Gembloux pour réaliser le PCA révisionnel dit « Extension du parc d'activité économique Créalys » et le RIE à la date du 02/12/2015.
- Par sa délibération du 7/12/2016, le Conseil communal de Gembloux a adopté le projet de contenu du Rapport d'incidences sur l'environnement (RIE) ainsi que l'avant-projet de PCAR.
- Par une délibération de 29/03/2017, le Conseil communal de Gembloux a fixé définitivement le contenu du RIE.
- Le Bureau Economique de la Province de Namur (BEP) a ensuite confié la mission du RIE au bureau d'étude Aménagement sc. Cette désignation a été validée par le Conseil Communal lors de sa séance du 04/10/2017.
- **Le bureau d'étude Aménagement sc a réalisé le Rapport d'incidences sur l'environnement qui a été finalisé et déposé en novembre 2018. Celui-ci propose de nouvelles affectations en vue de réviser le Plan de secteur pour mieux répondre aux besoins économiques mis en évidence.**



- Après intégration des recommandations du RIE, le projet de PCA accompagné du RIE a été soumis à l'avis du Fonctionnaire délégué, en date du 12/11/2020. Le 27/04/2021, celui-ci a remis un avis favorable conditionnel.
- Par sa délibération du 8/09/2021, le Conseil communal a adopté provisoirement le projet de PCAR ainsi que le RIE y relatif et a chargé le Collège communal de le soumettre à enquête publique ;
- L'enquête publique sur le projet de PCA a été menée du 9/11/2021 au 10/12/2021. Une réunion d'information du public a été organisée le 9/11/2021. Plusieurs avis ont été sollicités auprès des instances compétentes.

A l'issue de l'enquête publique, le BEP en collaboration avec le Collège communal a réalisé l'analyse des réclamations, observations et avis récoltés, notamment des avis reçus entre le 24/12/2021 et le 14/02/2022, dont ceux de la CCATM, du Pôle Environnement et de la Cellule GISER. Il s'avère que certaines remarques ont remis en cause le RIE, notamment son niveau de précision pour certains aspects qui sont devenus sensibles. L'avis du Pôle Environnement est notamment très clair à ce sujet.

Le Pôle Environnement a estimé que le RIE ne répond pas à l'article 50§2 du CWATUP, qu'il aurait dû être mis à jour au regard de la progression des connaissances intervenues depuis 2018, qu'il présente les faiblesses sur différents thèmes importants dont l'analyse des besoins, l'activité agricole, l'analyse des compensations, l'analyse des impacts paysagers, les aspects de mobilité, la gestion des eaux de surface et usées. **Le Pôle Environnement en a donc conclu qu'il ne pouvait se prononcer sur le périmètre du PCA et les compensations proposées.**

Au regard des critiques formulées dans l'avis du Pôle Environnement, le Conseil communal de Gembloux, dans sa délibération du 27/04/2022, a décidé ce qui suit :

Article 1er : d'acter qu'il ne lui est pas possible de se prononcer en parfaite connaissance de cause sur le projet de plan d'aménagement révisionnel dit "Extension du par Créalys" aux ISNES accompagné de son rapport sur les incidences environnementales tant que ce dernier n'a pas fait l'objet d'une actualisation et des études complémentaires.

Article 2 : de charger le BEP de lancer une nouvelle version du rapport sur les incidences environnementales avec actualisation de certaines données et la réalisation d'études complémentaires."

Afin d'assurer la cohérence des études, et compte tenu du travail déjà réalisé par le bureau Aménagement sc Spatial Planning/Environnement pour le premier RIE, de l'actualisation nécessaire de certaines cartes et données élaborées et mises en forme par ce bureau, le BEP en tant qu'auteur du PCA a estimé que la réalisation du nouveau RIE (RIE bis) devait être confiée au même bureau. Le nouveau RIE a donc été réalisé sur base du contenu adopté par le Conseil communal en date du 29/03/2017 par le bureau d'étude Aménagement sc, désigné par le Conseil communal du 04/10/2017.

La version du PCAR à étudier par l'auteur du RIE est celle adoptée provisoirement par le Conseil Communal en date du 8/09/2021 et qui a été soumise à enquête publique, soit la version déjà amendée des recommandations du RIE de 2018 et de l'avis du Fonctionnaire délégué d'avril 2021.

Dans la mesure où les modifications et adaptations à apporter au RIE ne sont clairement pas « mineures », qu'il s'agit d'un nouveau RIE et que le projet de PCAR doit être adapté sur base des recommandations actualisées du RIE bis, la procédure CWATUP impose de soumettre à nouveau le dossier à l'enquête publique, sur base d'une nouvelle délibération du Conseil Communal qui invitera le Collège Communal à procéder de la sorte.

En outre, étant donné que l'avis du Fonctionnaire délégué d'avril 2021 était favorable moyennant la prise en considération de quelques remarques, que ces remarques ont été prises en compte dans le projet de PCAR de septembre 2021 et qu'il y a donc eu adoption provisoire du PCAR sur base de cet avis, il n'y a pas lieu de solliciter un nouvel avis du Fonctionnaire délégué.

La procédure s'est donc poursuivie par la réalisation, par le bureau d'étude Aménagement sc, d'un nouveau Rapport d'incidences sur l'environnement qui a été finalisé et déposé le 26 avril 2023. Ce rapport apporte les réponses aux différentes remarques formulées lors de l'enquête publique de 2021 et par les instances consultées. Il s'est notamment appuyé sur les études complémentaires suivantes :

- L'étude Geolys, pour le BEP, portant sur la « Conception et dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le cadre de l'extension de la zone industrielle de Créalys », dont le premier rapport de Janvier 2017 ; a été mis à jour pour répondre à l'avis de la cellule GISER de janvier 2022 ;
- L'étude du Service Technique de la Province, pour la Ville de Gembloux, portant sur le bassin d'orage des Isnes gérant les eaux usées du village et de Créalys ;
- L'étude du bureau XMU, pour le compte du BEP, afin d'examiner si un ou des SAR, de droit ou de fait, peuvent répondre aux besoins à rencontrer, remise en juillet 2021.

A la suite à l'étude d'incidences environnementales, les périmètres de révision du plan de secteur ont été revus à la marge pour intégrer les recommandations portant sur les besoins économiques mais aussi certaines recommandations environnementales. Ceux-ci sont listés au chapitre 1.4.

1.3 Localisation des périmètres d'étude du PCAr

Le Plan communal d'aménagement s'étend sur 6 périmètres :

- Périmètre 1 : situé au sud de la commune de Gembloux, il englobe le PAE industriel actuel et ses extensions à l'est et à l'ouest. Ce périmètre d'étude permet d'opérer une réflexion d'ensemble cohérente.
- Périmètre 2 : situé au sud-ouest du village de Corroy-le-château, il s'agit d'une large zone d'aménagement communal concerté qui n'a pas été mise en œuvre.
- Périmètre 3 : zone d'extraction localisée au nord-est à Grand-Leez, sur le site de l'ancienne carrière des 7 voleurs.
- Périmètre 4 : localisé à Loncée à l'ouest de la nationale, il s'agit d'une zone d'aménagement communal concerté qui n'a pas été mise en œuvre.
- Périmètre 5 : situé à Bossière au lieu-dit « la fausse cave », il concerne une zone de services publics et d'équipements communautaires.
- Périmètre 6 : localisé au sud-ouest de Grand Manil, il porte sur une partie de la zone de services publics et d'équipements communautaires.

Pour la clarté du document, le dossier est structuré en six parties distinctes qui comportent chacune l'analyse des situations existantes de fait et de droit.

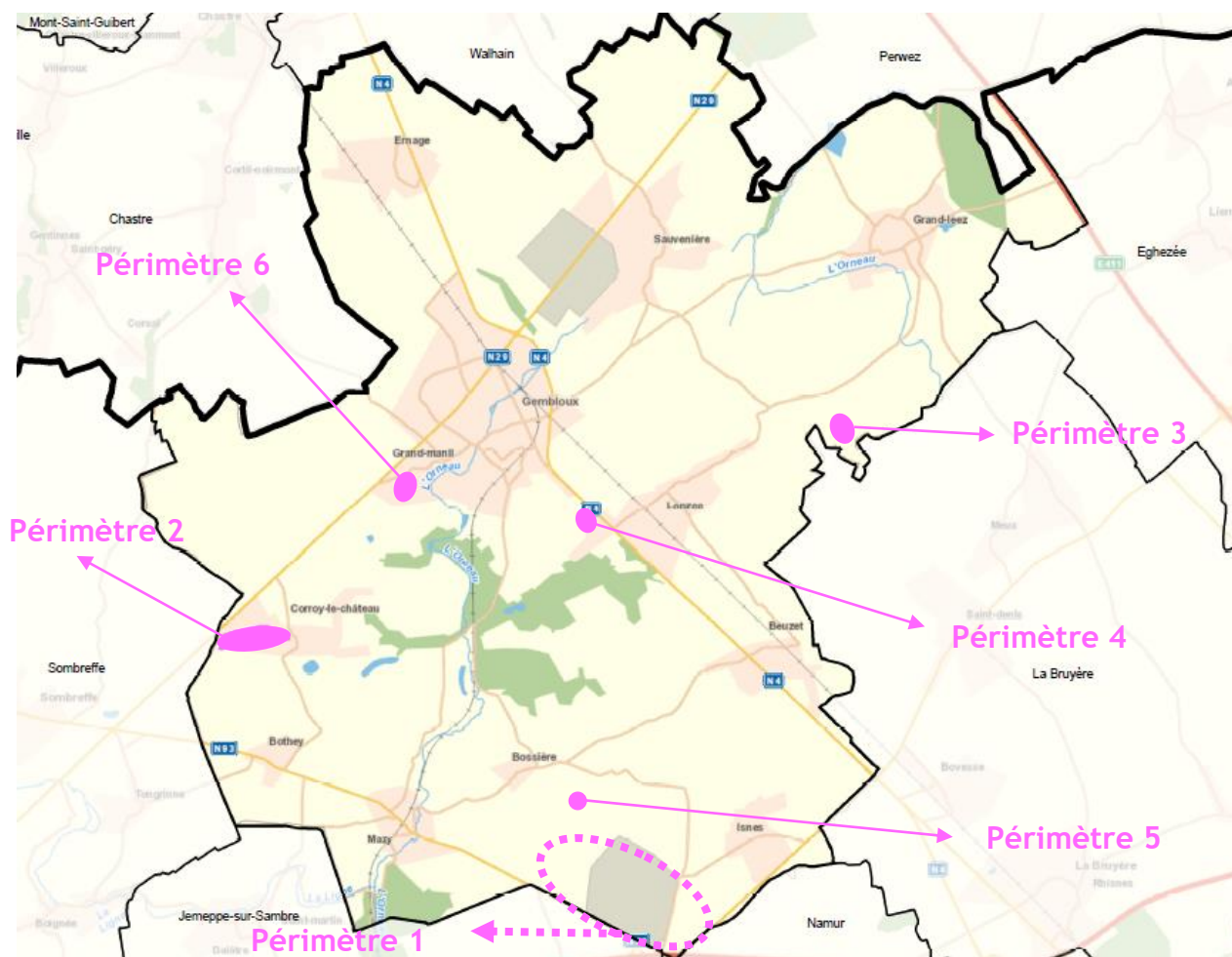


Figure 1: Localisation des périmètres d'étude

1.4 Définition des périmètres de révision

La révision partielle du plan de secteur vise à inscrire les zones suivantes :

	Anciennes affectations		Nouvelles affectations		
	en ha			en ha	
Périmètre 1 Créalys	110,0	Zone d'activité économique industrielle		30	Zone d'activité économique industrielle
			A1	78,5	Zone d'activité économique mixte
			A2	1,5	Zone d'espaces verts
	27,8	Zone agricole	B1	27,8	Zone d'activité économique mixte
	10,0	Zone agricole	B1	10,0	Zone d'activité économique mixte
14,0	Zone agricole	B2	14,0	Zone d'activité économique industrielle	
Périmètre 2 Corroy-le- Château	0,2	Zone d'habitat	C	0,2	Zone agricole
	16,8	Zone d'aménagement communal concerté (ZACC)	D	16,0	Zone agricole
			E	0,6	Zone d'habitat
			F	0,2	Zone d'habitat à caractère rural
Périmètre 3 Grand-Leez	12,7	Zone de dépendance d'extraction	H	6,2	Zone agricole
			I	6,5	Zone d'espaces verts
Périmètre 4 Lonzée	0,7	Zone d'habitat	C	0,7	Zone agricole
	7,9	Zone d'aménagement communal concerté (ZACC)	D	7,0	Zone agricole
			G	0,7	Zone d'espaces verts
			E	0,2	Zone d'habitat
Périmètre 5 Bossière	7,4	Zone d'équipements communautaires et de services publics	J	6,6	Zone agricole
			N	0,3	Zone naturelle
			L	0,5	Zone de dépendance d'extraction
	0,15	Zone agricole	M	0,15	Zone de dépendance d'extraction
	0,2	Zone agricole	O	0,2	Zone naturelle
Périmètre 6 Grand Manil	10,7	Zone d'équipements communautaires et de services publics	K	0,7	Zone d'espaces verts
			J	10,0	Zone agricole
<p>Écrit en mauve : nouvelles zones destinées à l'urbanisation (51,95 ha)</p> <p>Écrit en vert : les compensations (56,40 ha)</p> <p>Écrit en noir : les révision neutres (110,2 ha)</p> <p style="text-align: center;">à la superficie des compensations planologiques est supérieure à celle des nouvelles zones destinées à l'urbanisation.</p>					

Les lettres renvoient aux pastilles rouges et vertes figurant sur les plans de destination.

2. Périmètre 1 : Parc d'activité économique de Créalys et ses extensions Est et Ouest

2.1 Localisation du PAE et des extensions

La zone d'étude se trouve en limite sud de la commune de Gembloux, au sud-ouest du village des Isnes. Les périmètres des deux extensions du parc d'activité Créalys totalisent une superficie de 51,8 ha.

Ils concernent les terrains agricoles situés à l'est et à l'ouest du PAE existant selon les limites suivantes :

- Au nord : la rue du Triot
- A l'ouest : le tracé de la canalisation souterraine Fluxys
- A l'est : la rue du Chauffour, la N912 et la limite communale entre Gembloux et Namur
- Au sud : la N93 constituant la limite communale entre Gembloux et Jemeppe-sur-Sambre

Le périmètre d'étude n°1 comprend : le PAE actuel au centre (en bleu) et les périmètres d'extension à l'est et à l'ouest (en rouge).

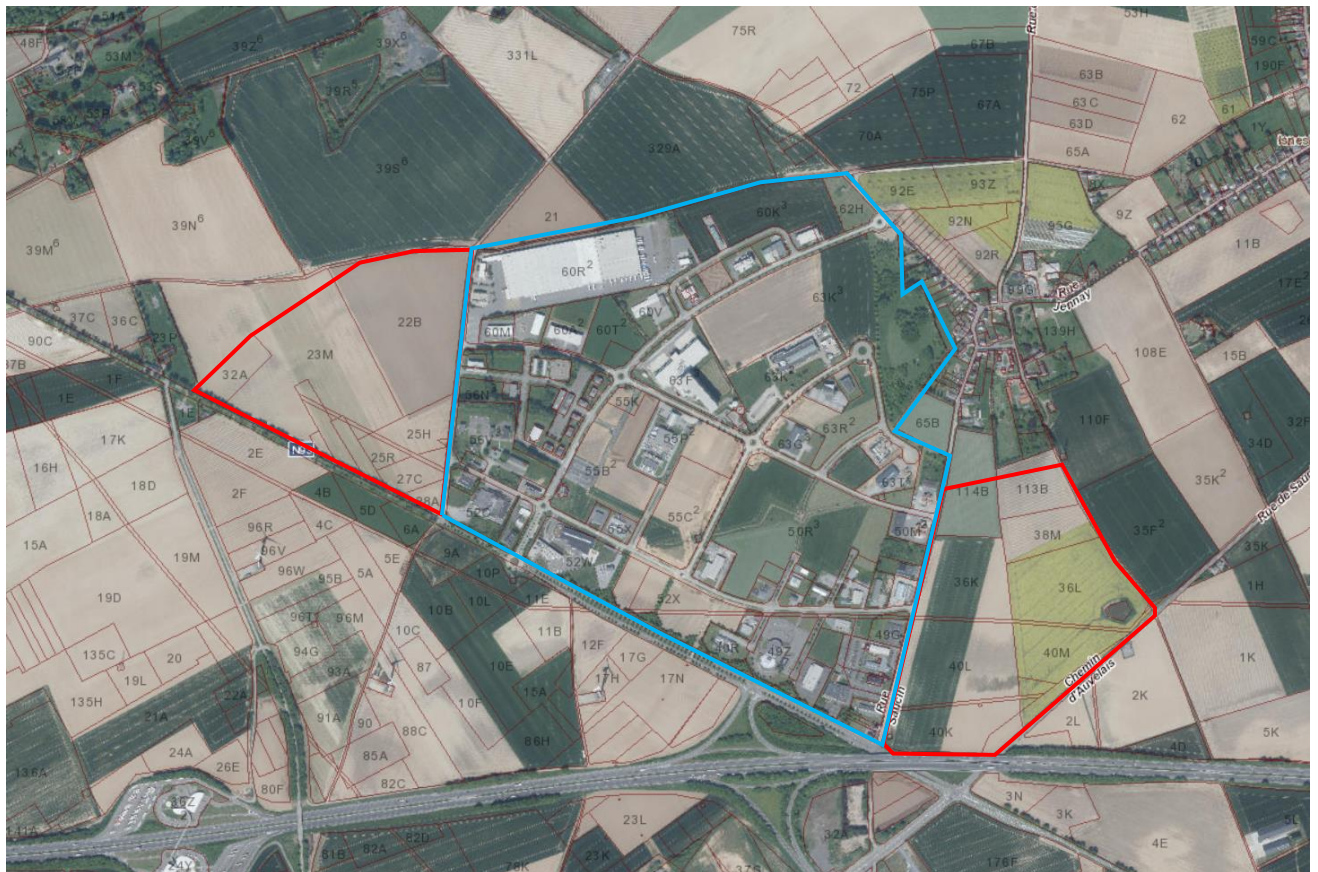


Figure 3: Localisation du périmètre 1 : PAE de Créalys et ses extensions

2.2 Analyse de la situation de droit

2.2.1 Outils régionaux de planification

2.2.1.1 Schéma de Développement de l'Espace Régional (SDER)

Dans le projet de structure spatiale wallonne, la commune de Gembloux est reconnue comme pôle de développement et point d'ancrage sur un eurocorridor. Dans son environnement proche, la commune est localisée entre Charleroi qui est le pôle majeur et Namur qui est capitale régionale. Gembloux est relié à Namur par la voie ferrée à trafic voyageur intense.

Remarquons également que le SDER intègre Gembloux dans l'aire de coopération suprarrégionale.

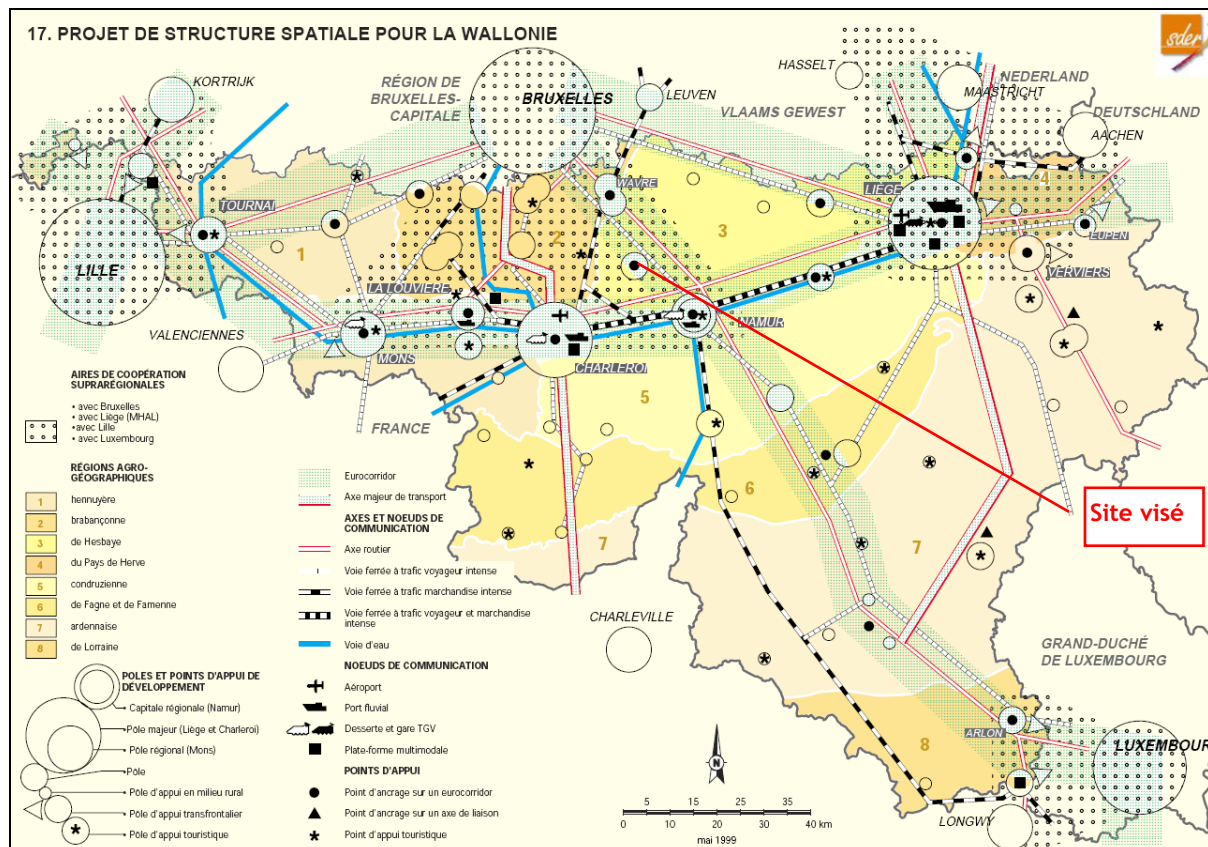


Figure 4: Localisation du site - Projet de structure spatiale pour la Wallonie - SDER

2.2.1.2 Plan de secteur

Le périmètre d'étude est couvert par le plan de secteur de Namur (AR 14-05-1986).

Il englobe une zone d'activité économique industrielle en son centre et deux parties de zone agricole de part et d'autre de celle-ci.

Il est traversé par une ligne haute tension (380kv) et par des canalisations de Vivaqua. Il est bordé à l'ouest par une canalisation de Fluxys.

Il est bordé par des infrastructures routières et autoroutières.

Majoritairement, il est entouré de zone agricole sauf au nord est où le périmètre est adjacent à une zone d'habitat à caractère rural qui correspond au village des Isnes.

Le périmètre d'étude n'est soumis à aucun périmètre de contrainte au plan de secteur.

2.2.1.3 Plan d'Assainissement par Sous-bassins Hydrographiques (PASH)

L'assainissement (égouttage, collecte, épuration, ...) est régi par les Plans d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique (PASH).

Le plan qui couvre le périmètre d'étude est le PASH du sous-bassin de la Sambre. Ce document a été approuvé par le Gouvernement wallon le 10/11/2005 et est d'application depuis le 2/12/2005 (M.B.). Il est consultable à l'adresse suivante : <http://www.spge.be>.

L'organisme agréé (par la Région) en charge de l'épuration pour la commune de Gembloux est l'intercommunale INASEP.

a. Régime d'assainissement

Le PAE existant est repris en régime d'assainissement collectif de plus de 2000 EH. Les extensions est et ouest du site étudié n'étant pas affecté à l'urbanisation, elles ne sont reprises sous aucun régime d'assainissement au PASH.

Le village des Isnes est partiellement repris en régime d'assainissement collectif, rue de Florival, Jonnay et Saucin.

Des égouts gravitaires implantés en voirie acheminent les eaux usées, via 2 collecteurs traversant la chaussée de Nivelles, vers une la STEP de « Les Isnes-Créalys », station d'épuration existante au sud.

Le village des Isnes et champs à l'est présentent un réseau d'égout gravitaire rues de Florival, Jonnay, Saucin, Chauffour (partiellement) et à travers les champs à l'est du village.

La STEP, mise en service en 2001 et dispose d'une capacité de 900 EH, traitement du carbone et de l'azote. Elle traite les eaux usées du PAE et celles des rues du village. Elle est actuellement saturée au niveau de la charge organique et hydraulique ; elle ne peut donc, en l'état, traiter de charges supplémentaires.

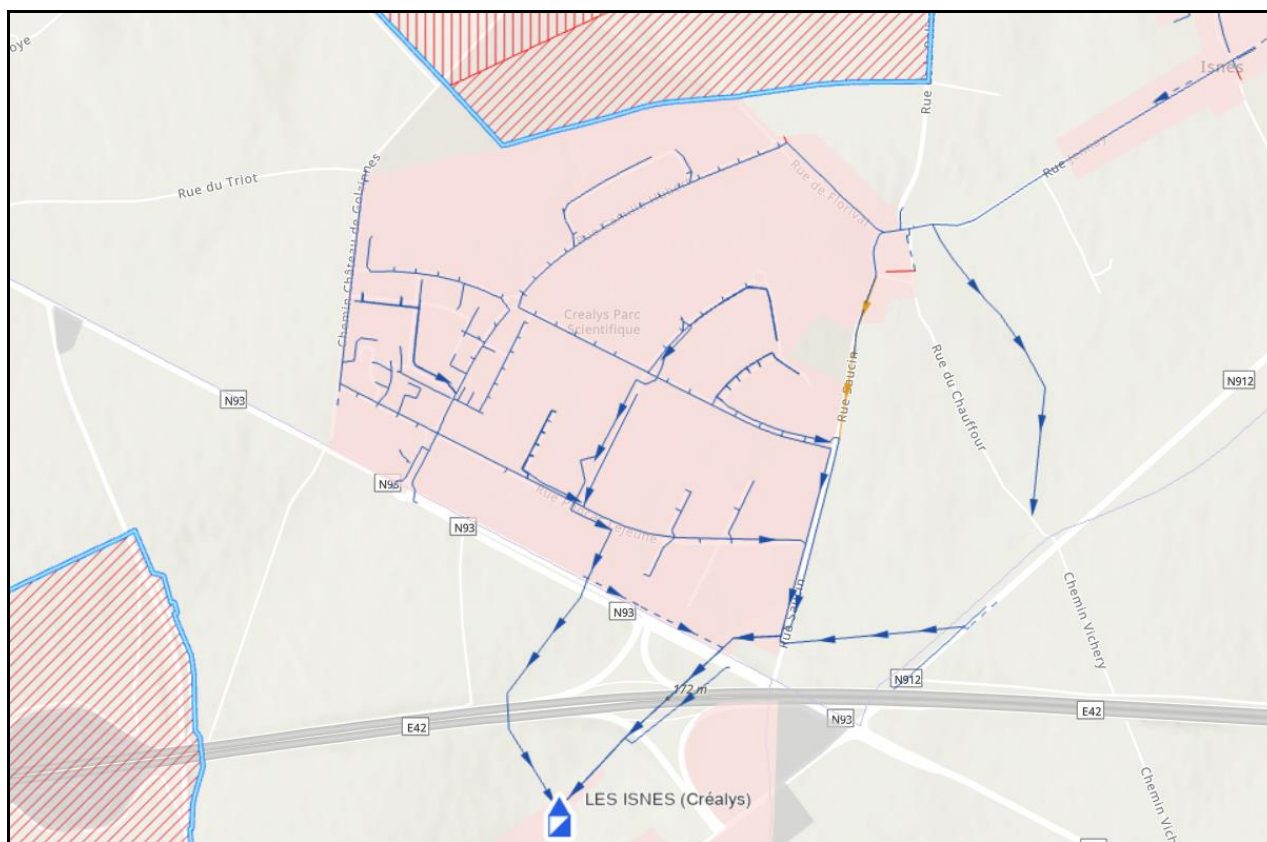


Figure 5: Extrait de la cartographie du PASH au 9/10/2020

2.2.1.4 Alignement sur voirie régionale

Le site est localisé le long de la N93, la N912 et l'autoroute E42 - A15. Il s'agit de voiries régionales gérées par la SPW-Direction des Routes.

Le long de ces voiries, un alignement correspondant à la limite du domaine public calculé depuis l'axe de la voirie et une zone de recul correspondant au front de bâtisse des constructions doivent être respectés.

- Vis-à-vis de la N93 : 13m d'alignement et 8m de zone de recul
- Vis-à-vis de la N912 : 9m d'alignement et 5m de zone de recul
- Vis-à-vis de la E42 : 30m de la limite du domaine autoroutier.

2.2.2 Outils régionaux opérationnels

2.2.2.1 Sites à réaménager et de réhabilitation paysagère et environnementale

Les sites à réaménager (SAR, anciennement sites d'activité économique désaffectés ou SAED) et les Sites de réhabilitation paysagère et environnementale (SRPE) sont régis par les articles D.V.1 à D.V.8 du CoDT. L'objectif de cette politique régionale est double : supprimer des chancres urbains ou industriels qui contribuent à entretenir l'image négative et « sinistrée » de la Région, libérer des espaces pour accroître les potentialités foncières, principalement en milieu urbain.

Le périmètre d'étude ne comporte aucun SAR ni aucun SRPE.

2.2.2.2 Périmètre de reconnaissance économique

La partie centrale du site étudié occupée par le parc d'activité est couverte par un périmètre de reconnaissance économique depuis le 4 juillet 1973. Le parc scientifique est quant à lui reconnu depuis le 5 novembre 1987.



Figure 6: Localisation du périmètre de reconnaissance économique

2.2.2.3 *Autres périmètres inhérents aux politiques d'aménagement opérationnel*

Le périmètre concerné par la présente demande de révision n'est concerné par aucun périmètre inhérent aux politiques d'aménagement opérationnel suivant :

- Périmètre de revitalisation urbaine
- Périmètre de rénovation urbaine
- Périmètre de remembrement rural.

2.2.3 Outils régionaux de protection

2.2.3.1 *Patrimoine*

a. Zone de protection en matière d'urbanisme

Le périmètre d'étude ne fait l'objet d'aucune zone de protection en matière d'urbanisme au sens du Code wallon du Patrimoine.

b. Monuments et sites classés

Le périmètre d'étude ne comporte aucun bien repris à la liste des monuments, ensembles architecturaux et sites classés en Région wallonne au sens du Code wallon du Patrimoine.

c. Inventaire du patrimoine monumental de Belgique

On entend par bâtiment patrimonial, tout bâtiment repris à l'inventaire du patrimoine monumental de Belgique, ainsi que tout bâtiment rural présentant un caractère affirmé témoin d'une époque spécifique.

Le périmètre d'étude ne comprend aucun témoin de ce patrimoine.

2.2.3.2 *Environnement*

a. Périmètre de prévention rapprochée, éloignée et de surveillance des captages

Le périmètre est bordé au nord par une zone de prévention de captage arrêtée. Il s'agit de la zone de prévention rapprochée et éloignée de l'ouvrage de prise d'eau souterraine dénommée Bossière G1, arrêtée par le 30 avril 2004 (M.B. 01.06.2004). Le site de ce captage est utilisé comme compensation dans le cadre de ce PCA. Il sera détaillé dans le chapitre suivant.

L'entièreté du périmètre d'étude (parc d'activité et extensions) est couverte par une large zone vulnérable aux nitrates nommée « Nord du sillon de la Sambre et de la Meuse » et approuvée par arrêté ministériel le 22 décembre 2006.

b. Espace naturel protégé¹

Le périmètre d'étude n'est repris dans aucun espace naturel protégé.

c. Site de grand intérêt biologique

Les SGIB sont définis par la Région wallonne comme étant « *des unités géographiques homogènes (de 0,1 à plus ou moins 10 hectares), généralement bien identifiables sur le terrain, qui ont un quelconque intérêt biologique. Cet intérêt biologique est motivé par la présence d'espèces ou d'habitats protégés, d'espèces ou d'habitats menacés ou même d'espèces ou d'habitats que les naturalistes jugent intéressants* ». Il ne s'agit donc pas d'un statut de protection, mais d'une base de données.

¹ L'espace naturel protégé comprend : les réserves naturelles (domaniale, agréée, forestière), les zones humides d'intérêt biologique, les cavités souterraines d'intérêt scientifique, les parcs naturels, les zones de protection spéciale, les zones spéciales de conservation.

Dans le cas présent, la base de données de la Région wallonne ne relève aucun SGIB au droit du périmètre d'extension.

Le SGIB le plus proche se localise à 300 m, il s'agit du terril d'Hermoye, constitué de terrils provenant de l'industrie extractive (carrière souterraine de marbre noir).

L'intérêt du terril d'Hermoye provient notamment de la présence d'une importante station d'orpin de Bologne (*Sedum sexangulare*), espèce végétale intégralement protégée par la loi de 1973 sur la conservation de la nature.

d. Natura 2000

Le site étudié n'est pas couvert par un périmètre Natura 2000. Cependant au nord, on retrouve une zone Natura 2000. Il s'agit de la zone Natura 2000 nommée « Vallée de l'Orneau » et repris sous le n° 35002. Cette zone est morcelée en quatre secteurs de tailles variables. Le plus proche est localisé à 225 m de la limite du PCA (extension Ouest), les autres se situant entre 265 et 550 m de celle-ci.

Les habitats présents dans les quatre secteurs du site Natura 2000 les plus proches sont les suivants :

- pour l'essentiel, des carrières abandonnées ou encore en activité, comprenant des réseaux de galeries souterraines ;
- pour partie, une végétation à dominante herbacée établie sur des dépôts de stériles calcaires ;
- pour le solde, des boisements de feuillus indigènes ou non (peupliers), souvent mélangés à des résineux ;
- quelques prairies permanentes.

e. Arbres et haies remarquables

Il existe au nord de la zone d'extension Est un parc (parc de la Boverie) qui reprend plusieurs arbres ou groupement d'arbres classés comme arbres remarquables par arrêté du 20 mars 2003. Il s'agit de platane, hêtre pourpre, ginkgo biloba, châtaignier. Précisions également que contrairement à la cartographie reprise sur le Géoportail de la Wallonie (et par conséquent sur la cartographie annexée générée selon les données issues du Géoportail), ces arbres sont bien localisés en dehors du périmètre d'étude.

f. Contraintes géotechniques et risques naturels

Le plan PLUIES (Préventions et Lutte contre les Inondations et leurs Effets sur Sinistrés) est un plan qui rend compte des risques d'inondation par débordement de cours d'eau. Les zones colorées en rouge, orange et jaune sont des zones dans lesquelles des inondations sont susceptibles de se produire, de façon plus ou moins importante et fréquente, suite au débordement « naturel » de cours d'eau.

Le plan PLUIES mentionne différents aléas d'inondation correspondant à la concentration des eaux de ruissellement.

En outre, aucun des risques suivants n'a été mis en évidence :

- risque d'éboulement de paroi rocheuse ;
- risque de glissement de terrain vu la très faible pente du terrain (moins de 5%) ;
- risque karstique : Les formations géologiques présentes sont carbonatées. Cela signifie que des risques karstiques ne sont pas à exclure bien qu'aucun phénomène n'ait été observé ni répertorié dans le site ou à proximité ;
- risque d'affaissement minier ;
- risque sismique : la commune de Gembloux est située en zone sismique de classe 1, c'est-à-dire dans une zone où, à l'échelle de la Belgique, le risque est modéré. Cette donnée apparaît comme non significative à l'échelle du site étudié et n'aura pas d'influence dans la réalisation des constructions futures.

g. Certificat environnemental ISO 141001

Créalys® est le premier parc scientifique en Belgique à avoir reçu la certification ISO 14001, assurant que le système de management du parc est professionnel et conduit à une amélioration continue de la

gestion de ses infrastructures et des services collectifs. Cette certification a été attribuée en 2009, renouvelée en 2012, 2016 et 2020.

Dans la version 2015 de la norme ISO 14001, une attention toute particulière est accordée à l'équilibre entre la société, l'environnement et l'économie, comme pilier du développement durable. Le BEP a alors décidé de s'inscrire dans cette vision en élargissant également le périmètre de certification et en y intégrant les activités confiées à son Département Développement Territorial :

- Conception et aménagement des parcs d'activité ;
- Conception et construction des bâtiments économiques ;
- Gestion des parcs et des bâtiments du BEP
- Suivi technique de l'implantation des entreprises.

Ce certificat reconnaît les efforts et les projets en matière de réduction de la consommation d'énergie, de respect de l'environnement et de qualité de cadre de travail. Bien que cette reconnaissance n'implique pas de contraintes particulières aux entreprises, mais la nécessité d'une négociation avec chaque société pour améliorer les choses et tendre vers les objectifs, cela apporte un plus en termes de respect de l'environnement des investisseurs sur place et également en termes d'image.

Des actions concrètes en faveur de l'environnement sont mises en place tous les ans afin de réduire les impacts environnementaux. Ces actions portent notamment sur les économies d'énergies les aménagements paysagers et des mesures en faveur de la biodiversité, la gestion de l'eau, l'amélioration des nouvelles techniques de construction, la gestion de la mobilité, les nouvelles méthodes de gestion différenciée des entretiens, la rationalisation de l'usage du sol, l'aménagements publics plus adaptés (exemples : nouveaux prés fleuris sous la ligne HT, aménagement d'une zone humide sur la parcelle du bâtiment Regain, aménagement de haies mellifères sur la parcelle de l'atrium, idée de ruchers, ...).

2.2.4 Outils communaux de planification

2.2.4.1 Schéma de Développement Communal

La commune de Gembloux dispose d'un Schéma de Développement Communal. Celui-ci est en cours de révision totale actuellement.

Dans le schéma communal adopté par le Conseil communal du 07/02/1996, le PAE Créalys se distingue en 4 zones : secteur secondaire de structure lourde, secteur secondaire de structure légère, parc scientifique et zone tampon.

Aussi, le schéma de développement constate entre autres : « une bonne attractivité pour les activités économiques et les commerces du fait d'une bonne localisation ». Parmi les objectifs, nous retrouvons :

- « Gembloux, centre agronomique, horticole et agricole (agrobiopôle) ; promouvoir une symbiose entre les institutions de recherche ou d'enseignement, les entreprises, ... » ;
- « Gembloux, relais économique : maîtriser la localisation des entreprises en fonction des contraintes de transport et des nuisances qu'elles engendrent ».

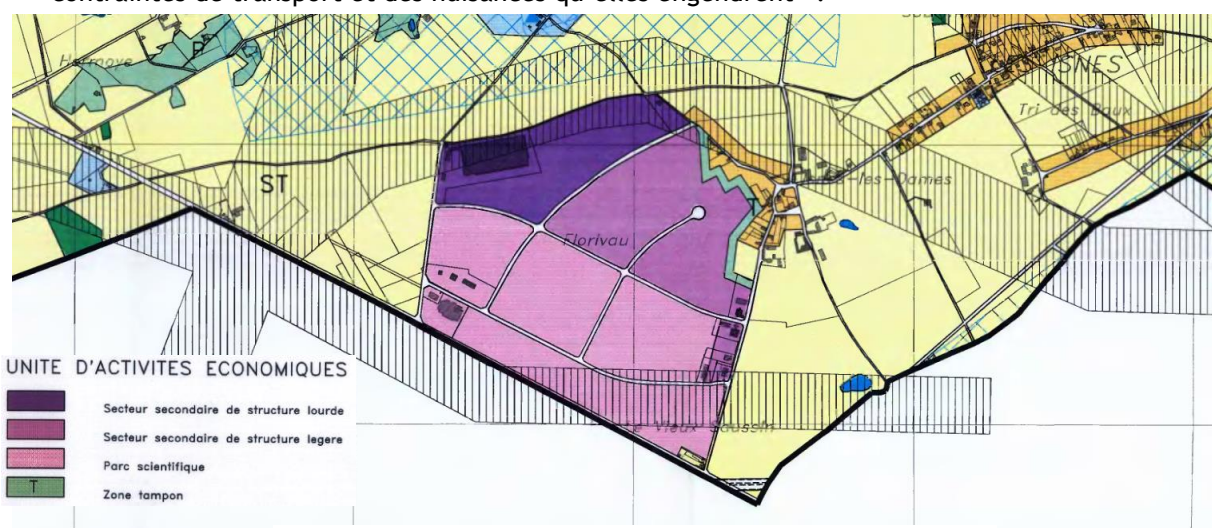


Figure 7 : extrait du schéma de structure (1996)

Depuis 1996, bien que l'illustration du schéma de développement ait évoluée (accès, zonage), les options poursuivies sont toujours d'actualité.

2.2.4.2 Guide Communal d'Urbanisme

La commune de Gembloux dispose d'un Règlement Communal d'Urbanisme adopté par arrêté ministériel du 23/07/1996.

Le RCU (actuellement GCU sous le CoDT) distingue le PAE de Créalys en 2 unités spatiales : espace bâti de gabarit moyen et espace bâti de grand gabarit

Conformément à l'article 82, les prescriptions du PCA supplanteront les dispositions du RCU qui lui seraient contraires.

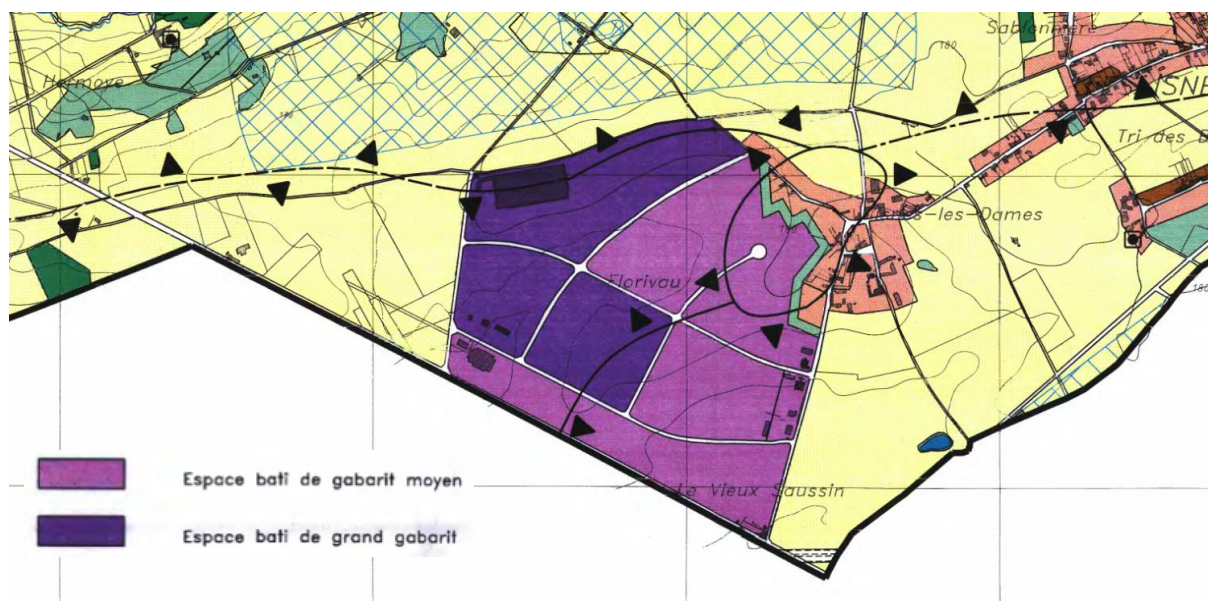


Figure 8 : Extrait du RCU (1996)

2.2.4.3 Plan Communal d'Aménagement

Aucun PCA ou schéma directeur ne couvre ou est limitrophe au site étudié.

2.2.4.4 Lotissements

Un permis de lotir, autorisé en date du 27/10/2016, est localisé rue de Florival, au nord du PCA.

Il prévoit la création d'une quinzaine de lots et la création de 4 emplacements de stationnement rue de Florival, du côté du parc d'activité.

2.2.5 Outils communaux de gestion

2.2.5.1 Atlas des chemins

Rappelons que, juridiquement, l'Atlas des chemins et sentiers vicinaux ne distingue que deux catégories de voies publiques :

- les chemins vicinaux dont l'assiette appartient à la commune
- Les sentiers vicinaux dont l'assiette est privée mais sur lesquels tout le monde peut user d'un droit de passage.

Tout déplacement ou déclassement (même partiel) de ces chemins se fera en accord avec la législation sur la vicinalité et le pouvoir Provincial qui en est le garant.

L'atlas ayant été réalisé avant la fusion des communes, chaque ancienne commune possède son propre atlas. Les chemins et sentiers reliant des anciennes communes présentent un numéro qui peut être variable d'une commune à l'autre.

C'est le cas du site étudié qui est entouré ou traversé par des chemins repris à l'atlas de Mazy et à l'atlas des Isnes.

Ces chemins et sentiers correspondent à des voiries existantes :

- Le chemin n°5 sur l'atlas de Mazy et le chemin n°3 sur l'atlas des Isnes correspond à la rue du Triot
- Le chemin n°6 sur l'atlas de Mazy et le chemin n°2 sur l'atlas des Isnes correspond au Chemin du Château de Golzennes
- Le chemin n°5 sur l'atlas des Isnes correspond à la rue de Florival
- Le chemin n°1 sur l'atlas des Isnes correspond à la rue Saucin
- Le chemin n°7 sur l'atlas des Isnes correspond à la rue du Chauffour
- Le chemin n°9 sur l'atlas des Isnes correspond au chemin d'Auvelais (N912)
- Le chemin n°16 sur l'atlas de Mazy a disparu

Les atlas indiquent également la route de Bruxelles à Namur qui correspond à la chaussée de Nivelles (N93).

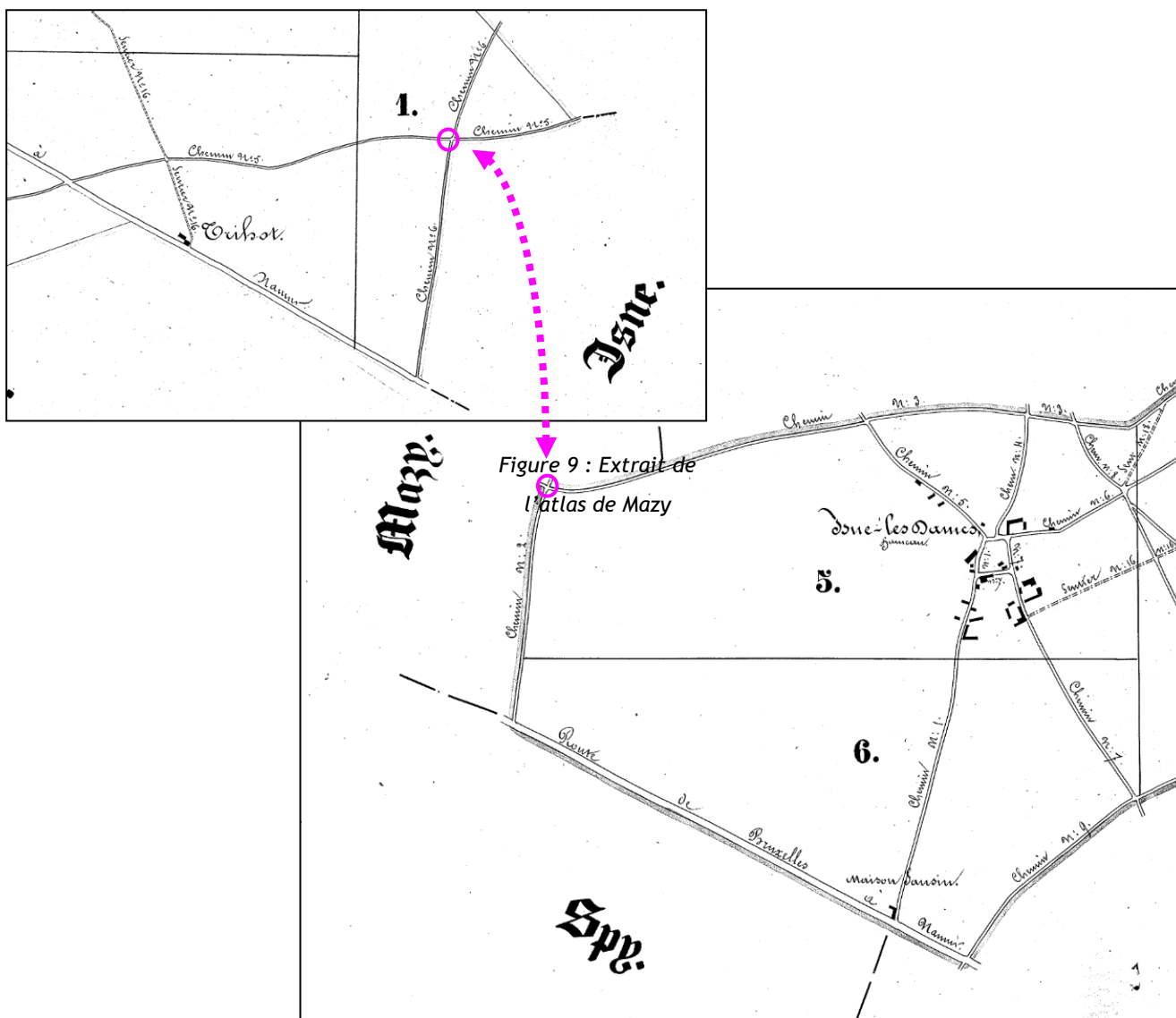


Figure 10: Extrait de l'atlas des Isnes

2.2.5.2 Atlas des cours d'eau

L'Atlas des cours d'eau ne mentionne aucun cours d'eau dans le périmètre d'étude.

2.2.5.3 Cadastre

Le cadastre est un relevé détaillé de toutes les propriétés immobilières du Royaume, ainsi que de toutes les personnes à qui elles appartiennent.

Le plan cadastral est une reproduction cartographique des différents biens immobiliers (terrains ou parcelles construites) du territoire d'une commune. Chaque parcelle est reprise sous une section cadastrale et un numéro propre.

Les parcelles partiellement ou totalement concernées par la zone étudiée sont répertoriées sous la division cadastrale

- de Mazy (10^{ème} division) section C
- de Isnes (8^{ème} division) section B

2.2.5.4 Plan communal de Mobilité

En 2003 et 2004, un PICM sur les communes de Gembloux, Chastre, Perwez, Sombreffe, Walhain a été élaboré.

Au niveau supra-communal, les mesures proposées concernent cinq grands axes :

- Amélioration de l'offre de transports en commun
- Meilleure prise en compte des piétons et des personnes à mobilité réduite
- Développement du vélo
- Aménagement des voiries
- Réorganisation du stationnement

Au niveau communal, des mesures à court, moyen et long termes ont été proposées et concernent :

- Aménagement de la gare de Gembloux
- Aménagement des voies régionales
- Lancement de l'étude de l'aménagement d'un contournement N-O de Gembloux
- Plan de circulation du centre de Gembloux
- Plan de stationnement du centre
- Création d'itinéraires cyclables
- Création d'itinéraires piétons
- Sécurisation des voiries
- Implantation de stationnement vélo dans le centre
- Aménagements de modération de vitesse sur différentes voiries communales.

Aucune action ne concerne spécifiquement le site de Créalys.

2.2.5.5 Programme Communal de Développement Rural (PCDR)

Approuvé en 2005, le PCDR comprend une fiche projet qui concerne directement le parc :

Fiche : Accompagnement jeunesse et petite enfance : Création de crèche d'entreprise

Sur le parc d'activités scientifiques Créalys aux Isnes, le projet visait la création d'une crèche d'entreprise de 24 places destinée aux travailleurs du parc et aux habitants de l'entité de Gembloux. Après étude, le projet n'a actuellement pas été mis en œuvre.

2.2.5.6 Plan Communal de Développement de la Nature (PCDN)

La Ville de Gembloux est inscrite dans une démarche de PCDN depuis 2008. Cet engagement qui vise à organiser de façon durable la prise en compte de la nature en tenant compte du développement économique et social a été officialisé en 2010 à travers l'approbation du Plan par le Conseil Communal.

Le PCDN s'appuie sur deux grands axes de travail :

- Une étude scientifique du réseau écologique de l'entité
- Un partenariat qui rassemble les acteurs locaux de la manière la plus large possible (citoyens, associations, agriculteurs, entreprises,...) afin de mener des actions concrètes en faveur de la Nature sur le terrain

Aucune action ne concerne spécifiquement le site de Créalys.

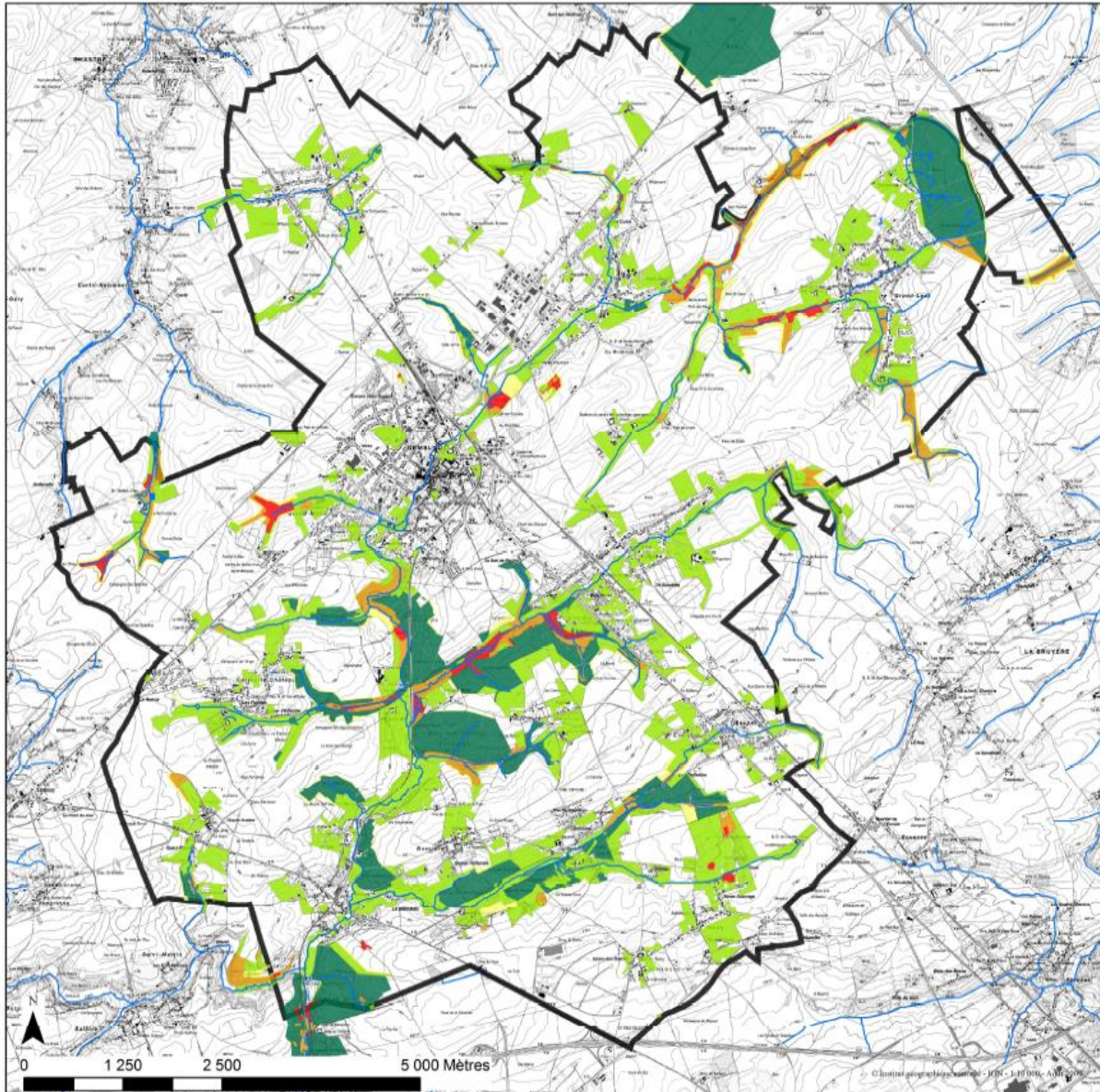


Figure 11 : Extrait du PCDN

2.3 Analyse de la situation existante de fait

2.3.1 Structure physique

2.3.1.1 Région agro-géographique

Malgré l'exiguïté de son territoire, la Wallonie dispose d'un patrimoine rural et paysager riche et diversifié. Elle contient 8 régions "agro-géographiques", ou régions rurales, caractérisées par des conditions singulières de relief, de sous-sol, de végétation et de climat.

Le site étudié se localise au sein de la région agro-géographique de la Hesbaye. Cette région est caractérisée par des horizons découverts, par l'absence de massif forestier, par la concentration de l'habitat et surtout par l'importance de la couverture limoneuse grandement favorable à la culture des terres.

2.3.1.2 Topographie

La carte du relief est reprise ci-dessous, la topographie du Parc Créalys et de ses extensions varie entre :

- ± 190 m pour le point le plus haut situé à l'extrémité nord-ouest des limites actuelles du PAE
- ± 170 m pour le point le plus bas situé au sud de l'extension « est » du Parc Créalys

L'entièreté du site dispose de pentes faibles et douces oscillant entre 0 et 2%. De manière très localisées existent des pentes plus élevées correspondant à des déblais artificiels pour des ouvrages de retenues des eaux de pluie.

2.3.1.3 Description des sols

Ce présent point a été réalisé par le bureau d'étude Arcea spécialisé en environnement

a. Carte des sols

On trouvera plus loin un extrait de la Carte des sols de la Belgique (planchette 143E SPY) décrivant les sols en place au droit du site et de ses alentours. La description des sols qui suit est basée sur ce document, ainsi que sur le texte explicatif l'accompagnant. Les levés nécessaires à la réalisation de cette carte ont consisté en des sondages poussés jusqu'à 1,25 m de profondeur, suivant un réseau de 75 X 75 m. Ce travail fut réalisé en 1959, et les documents (carte et texte explicatif) publiés en 1960.

b. Sols des plateaux et des pentes

Sols limoneux à horizon B textural (Aba)

Ces sols se sont développés sur les dépôts limoneux des plateaux, dont l'épaisseur dépasse souvent plusieurs mètres. Il s'agit de sols défrichés et mis en culture depuis des siècles. Compte tenu de l'ancienneté de leur exploitation, et de l'érosion consécutive, on trouve dans la zone d'étude uniquement des sols à horizon A superficiel mince (moins de 0,40 m d'épaisseur). Le drainage naturel de ces sols est très favorable.

Ces sols, de très bonne qualité agronomique, se rencontrent un peu partout dans le périmètre étudié, où ils occupent de larges étendues.

Sols limoneux à horizon B textural tacheté [Aba(b)]

Ce type de sols est assez proche du précédent, mais s'en distingue notamment par le fait que la couche superficielle se tasse assez facilement sous les pluies et forme une croûte préjudiciable à la levée des semis. Par ailleurs, le régime hydrique de ces sols est un peu moins favorable. Leurs aptitudes agronomiques sont un peu plus faibles.

On trouve dans le périmètre d'étude deux phases : l'une à horizon A épais [Aba(b)0], dont l'extension est très limitée (extrémité Ouest du périmètre et angle Nord-Est, près du village des Isnes), l'autre à horizon A mince [Aba(b)1], un peu plus fréquente.

Sols limoneux modérément gleyifiés à horizon B textural (Ada)

Ces sols se caractérisent par un drainage naturel imparfait. On observe la présence d'une nappe phréatique temporaire proche de la surface. Il s'agit de sols « froids », se réchauffant tardivement au printemps et peu cultivables après de fortes pluies. Ces sols conviennent bien à la prairie, mais moins aux cultures.

Dans le cas présent, on ne les observe qu'à l'extrémité Ouest du périmètre de l'avant-projet de PCA, autour de la Ferme du Triot

Sols limoneux à horizon B textural ou à horizon B structural (AbB)

Ces sols, présentant des qualités agronomiques plus réduites que les précédents, sont surtout observés sur les pentes et présentent une érosion importante, le limon loessique peu altéré étant présent à faible profondeur. Ces sols sont toujours soumis à une érosion forte, limitant le choix des cultures conseillées. Ils sont absents de l'extrémité Ouest du périmètre et occupent des petites plages dans l'extension Est.

c. Sols des vallées et des dépressions

Sols sur limon (Abp)

Il s'agit de sols développés sur des limons d'origine alluviale ou colluviale, arrachés aux pentes et plateaux par l'eau. Ces sols sont relativement épais, se réchauffent vite au printemps et sont faciles à cultiver. Leur drainage naturel est favorable et ils possèdent de très bonnes aptitudes agronomiques.

Ponctuellement, dans les bas de pentes, ces sols sont moins épais et reposent sur un horizon B textural enfoui à faible profondeur (entre 0,40 et 0,80m) [Abp(c)].

Dans le périmètre, on observe ces sols un peu partout dans le fond des thalwegs.

Sols faiblement ou modérément gleyifiés sur limon (ADp)

Le drainage naturel de ces sols, également développés sur des limons arrachés aux pentes et plateaux, est moins favorable, voire imparfait. Il s'agit de sols légers, mais froids et se réchauffant tardivement, excellents pour la prairie, mais moins favorables aux cultures. Ils s'observent notamment dans l'extension Ouest, autour de la ferme du Triot.

d. Sols artificiels

Quelques zones bâties (ferme du Triot dans la partie Ouest, extrémité Sud du village dans la partie Est) sont incluses dans le périmètre étudié.

Par ailleurs, la Carte des sols indique la présence d'une petite fosse d'extraction et d'un remblai associé dans l'extrémité Est du site. L'emplacement de cette fosse correspond à peu près actuellement à celui d'un petit plan d'eau, décrit plus loin dans la partie consacrée au milieu naturel. Le type d'activité d'extraction n'est pas mentionné dans la Carte des sols. La nature du sous-sol à cet endroit (calcaires et dolomie), ainsi que le nom du chemin bordant le site (« rue du chauffour ») peut laisser présumer la présence d'un ancien site de production de chaux. La présence de ce site d'extraction est visible sur les anciennes cartes topographiques du début du XX^{ème} siècle.

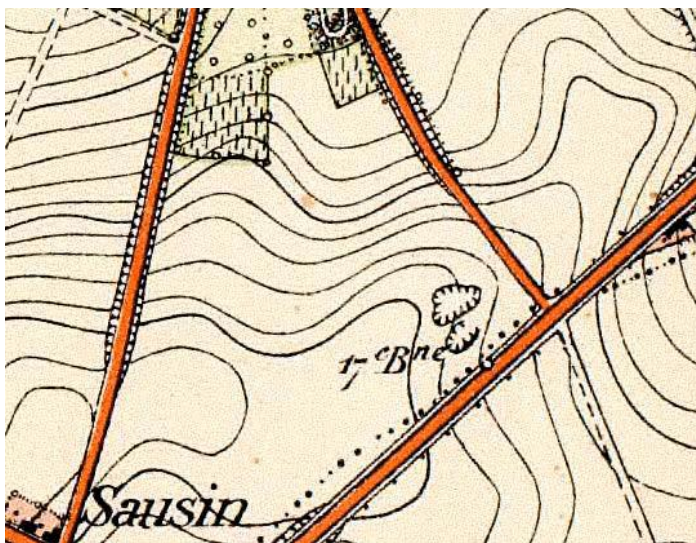


Figure 12: Extrait de la carte IGN au 20.000ème (édition 1901) montrant à l'extrémité Est du périmètre étudié, la présence d'une fosse d'extraction à l'angle de la rue du Chauffour et de la N912 (route d'Eghezée) (sources : <http://patrimoine.spw.wallonie.be/cartotheque>)

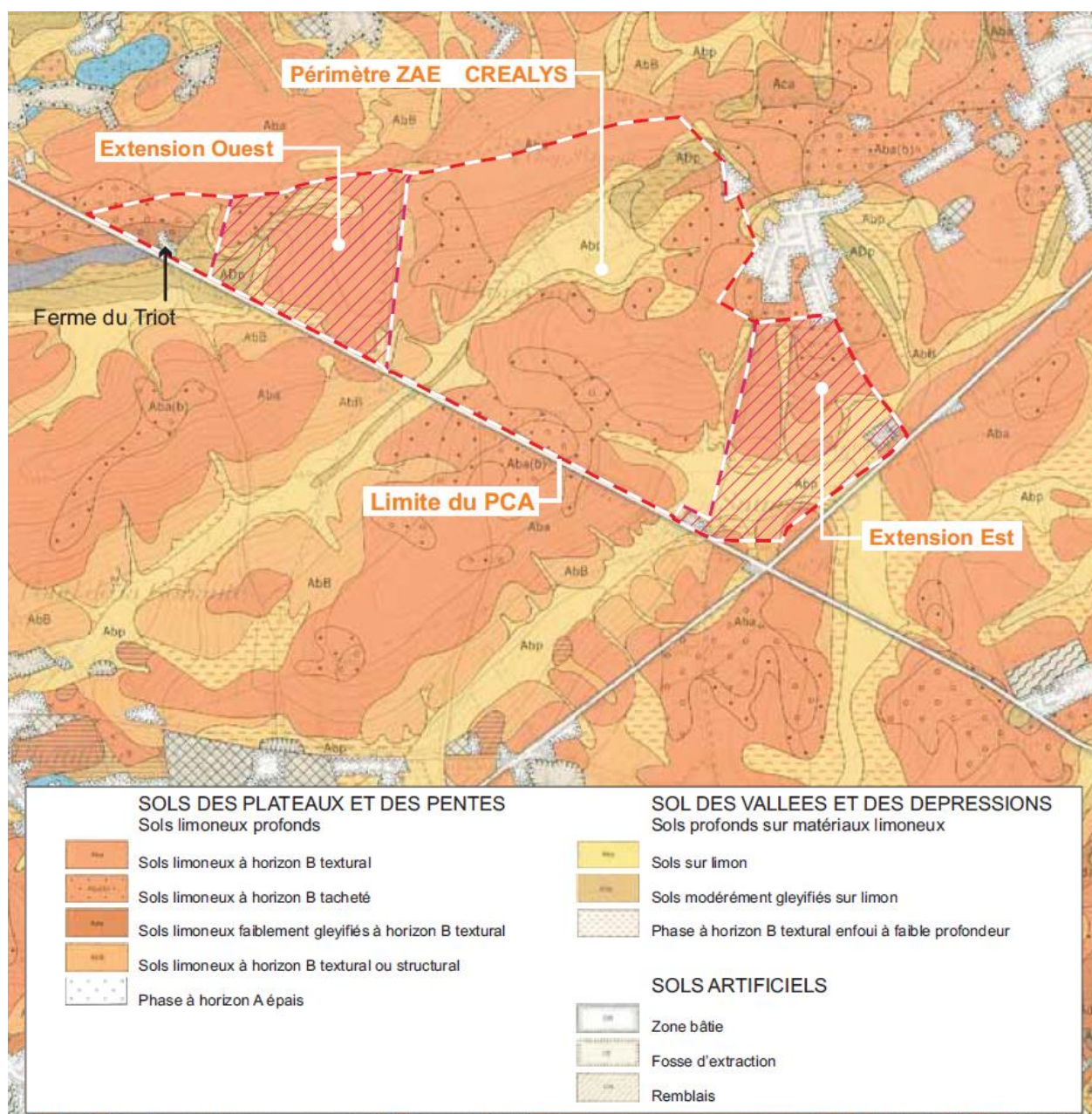


Figure 13: carte des sols (bureau d'étude Arcea)

2.3.1.4 Valeur agronomique des sols

Les caractéristiques des sols présents au droit des deux zones d'extension, Ouest et Est, ne se distinguent pas des caractéristiques générales des espaces agricoles de la région : il s'agit, comme pour l'essentiel des plaines agricoles entourant le site, de sols limoneux possédant de très bonnes à excellentes aptitudes agronomiques.

Pour ce qui concerne l'importance de la superficie des deux secteurs étudiés, on peut relever les données suivantes :

- en 2007, sur base des recensements agricoles et horticoles, il subsistait à Gembloux 102 exploitations agricoles, d'une superficie moyenne de 59,45 ha ;
- la superficie totale des terres consacrées à l'agriculture à Gembloux varie entre 6.063 ha et 7.195 ha, suivant la source des données (affectation au plan de secteur, cadastre, occupation du sol ou Surface Agricole Utile - SAU, d'après les Statistiques agricoles, les références n'étant pas les mêmes pour chacune de ces sources) ; si on s'en réfère au plan de secteur, 6.812 ha (donnée 2006 - CPDT) sont affectés en zone agricole ;

- la superficie totale des deux secteurs concernés (55ha) représente donc de l'ordre de 0,8 à 0,9 % de la superficie agricole de Gembloux, et à peu près la superficie moyenne d'une exploitation agricole de l'entité.

Par ailleurs, un examen plus attentif montre toutefois que, sur base de l'extension des différents types de sols dans chacune des deux extensions et de leur aptitude agronomique spécifique, l'extension Ouest possède des sols présentant, en moyenne, des aptitudes agronomiques légèrement plus élevées que celles des sols de l'extension Est.

Critère	Extension Ouest	Extension Est
Aptitude agronomique des sols	très grande valeur	très grande valeur, mais légèrement moindre que l'extension Ouest
Sols remaniés	aucun	présence probable d'une ancienne fosse d'extraction et de remblais

Figure 14: tableau de synthèse des atouts et contraintes des sols

2.3.1.5 Géologie

D'un point de vue géologique, la zone étudiée comprend des formations de Bruxelles, de Namur et de l'Onoz.

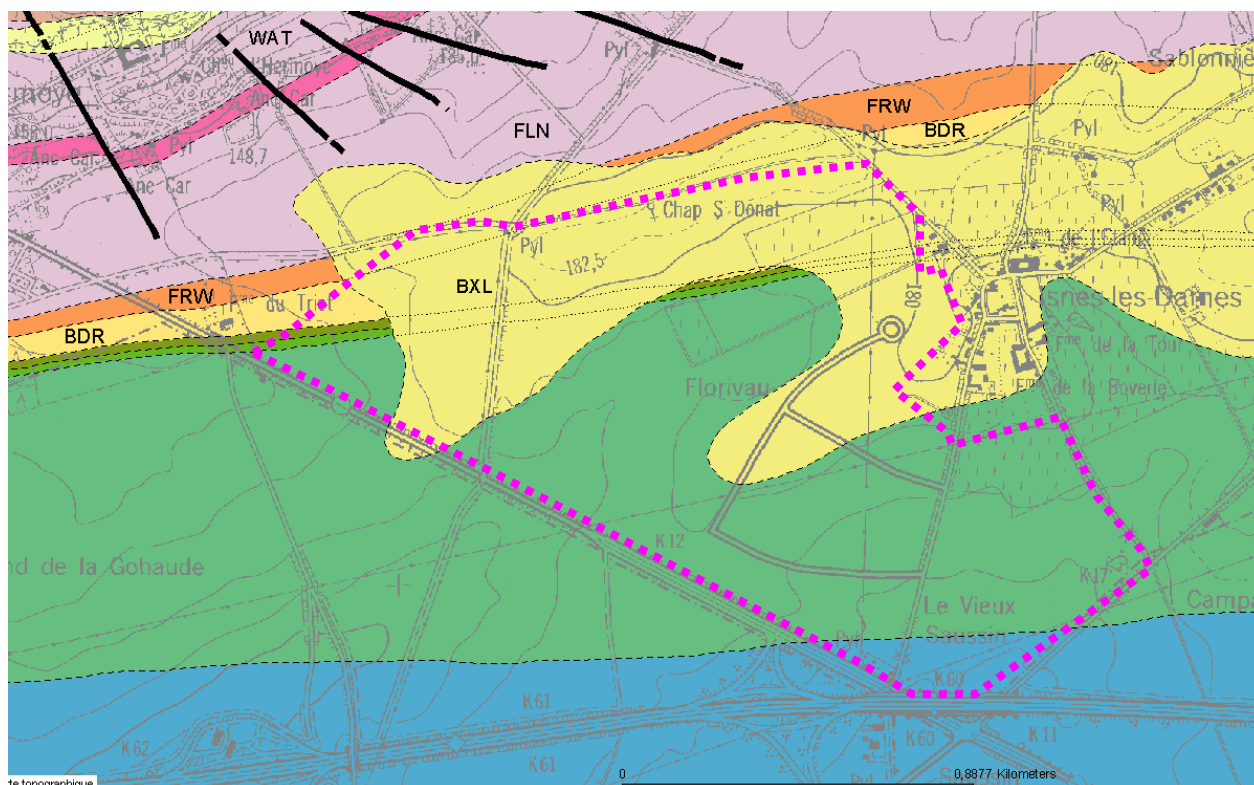


Figure 15: Carte géologique

Sources : Ministère de la Région wallonne, direction des ressources naturelles et de l'environnement

2.3.1.6 Hydrographie et hydrogéologie

Le site concerné est localisé dans le sous bassin hydrographique de l'Orneau. A l'ouest, l'Orneau recolle des eaux d'une série de petits cours d'eau situés à plus de 600m au nord du périmètre.

2.3.2 Occupation du sol

2.3.2.1 Occupation par des entreprises au sein du PAE existant

a. Occupation du PAE de CRÉALYS en 2023

Le parc est actuellement occupé à 70% si on compte les parcelles vendues ainsi que celles en phase d'acquisition et celles réservées dans l'attente de l'obtention de permis.

En considérant également les parcelles convoitées, dont de très grandes parcelles, cette occupation grimpe à 80%.

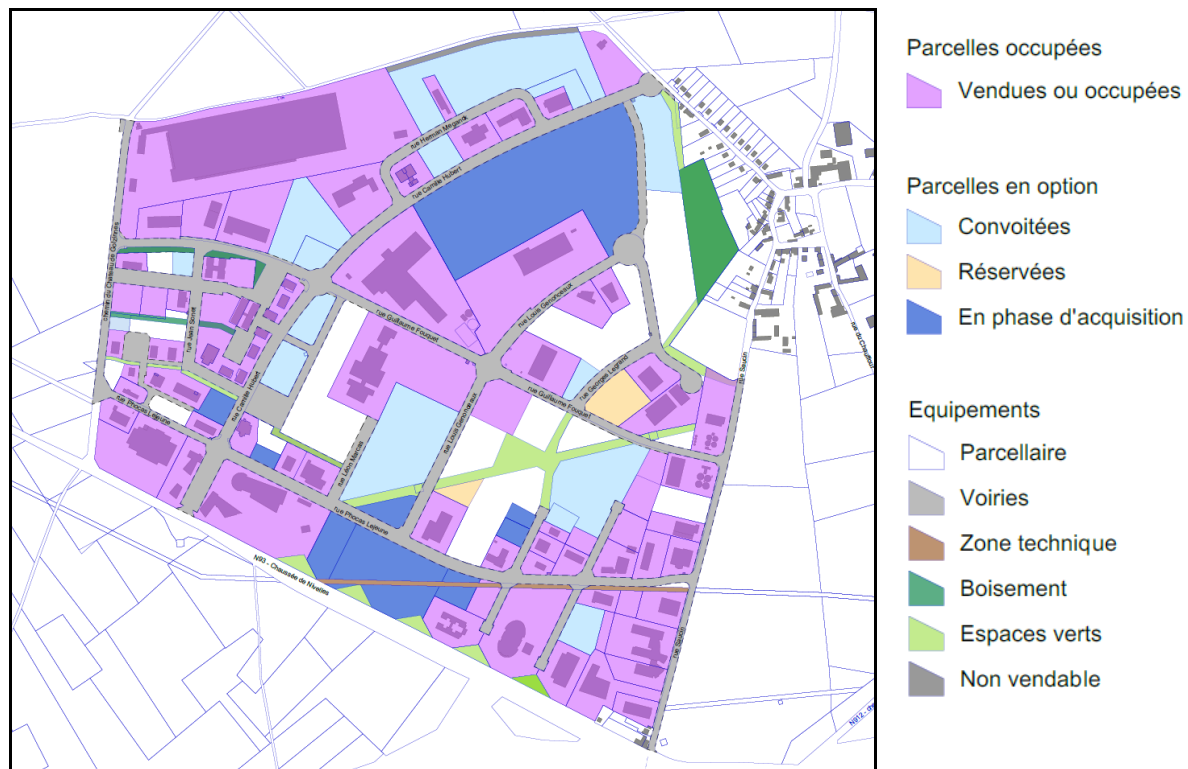


Figure 16: Occupation de CRÉALYS au 1/01/2023 (Source BEP)

b. CRÉALYS, un parc scientifique

A la différence des nombreux parcs d'activités économiques que le BEP Expansion développe déjà aux quatre coins de la province de Namur, le parc CRÉALYS est un « parc scientifique ». S'étendant sur 110 hectares, il est spécialement adapté pour accueillir des sociétés innovantes actives dans les domaines des sciences du Vivant et les secteurs qui en découlent, comme celui de la médecine humaine et vétérinaire, de l'agroalimentaire, ou encore le secteur pharmaceutique. L'Intercommunale souhaite également accueillir des entreprises actives dans les domaines des technologies de l'information et de la communication, des techniques environnementales et énergétiques.

c. CRÉALYS, un parc du réseau SPoW (Science Parks of Wallonia)

Le parc Créalys fait partie du réseau des parcs scientifiques wallons (Spow) qui rassemble sept parcs scientifiques et technologiques :

- Louvain-la-Neuve Science Park (IBA, Pfizer, IRIS, GSK Biologicals...),
- Liège Science Park (Eurogentec, Zentec, EVS...),
- Créalys à Namur (Océ Software, SGS, AIB Vinçotte, GSK Biologicals...),
- Aéroполе à Charleroi (Johnson & Johnson, Caterpillar, AGC...),
- Initialis à Mons (Microsoft Innovation Centre, Polymedis, I-Movix, I-Care...),
- Qualitis à Enghien (Baxter, Natiss-Materia Nova, Valeo...),
- Novalis à Marche-en-Famenne

Créalys est à l'origine, avec le Louvain-La-Neuve Science Park, de la création de l'association SPoW (science parks of Wallonia), dont le siège est d'ailleurs à Créalys, vu sa centralité. SPoW regroupe tous les parcs scientifiques wallons, dont l'ensemble des universités associées (ULB, UCL, ULg, UNamur, UMon...) et développe des collaborations sur le plan international.

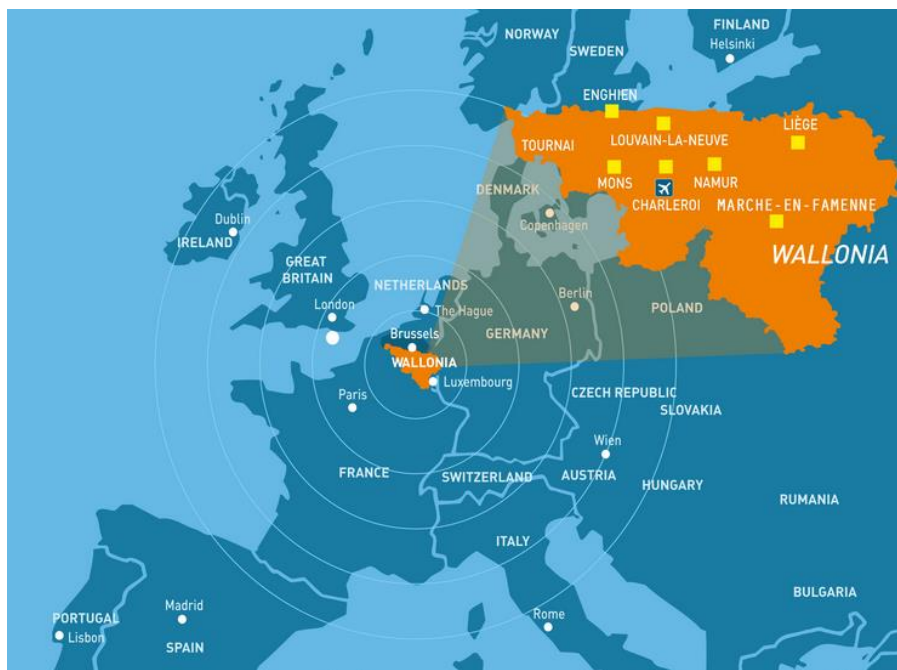


Figure 17: Localisation des parcs scientifiques du réseau SpoW.
(Source : <http://www.investinwallonia.be>)

A proximité des grands centres universitaires et des grands axes de communication, les parcs scientifiques sont ouverts aux entreprises de haute technologie axées sur la recherche et le développement. Les grands secteurs d'activités des parcs scientifiques relèvent des sciences de la vie, des technologies de l'information, de la chimie, de la gestion de la qualité, de l'électronique, du spatial, des nouveaux matériaux, de l'engineering, de l'aéronautique et des arts graphiques.

Ces parcs travaillent en étroite collaboration afin de promouvoir leur "savoir-faire" dans l'accueil des entreprises de haute technologie. Ils prennent également en charge le processus d'innovation et le développement économique de la région wallonne. Enfin, SpoW s'efforce de favoriser les relations entre ses locataires et des professeurs et des chercheurs dans les universités en organisant des réunions formelles ou informelles.

Tous les parcs scientifiques en Wallonie bénéficient d'un emplacement stratégique pour les entreprises innovantes.

Situé à l'intersection entre 2 euro-corridors, le parc Créalys occupe une position stratégique sur l'axe Bruxelles-Luxembourg, un levier majeur de croissance et de développement socio-économique. La zone Namur abrite 500 000 habitants qui jouissent d'une excellente qualité de vie. L'activité économique dans Namur est tributaire d'un solide réseau de PME et d'un développement territorial durable.

d. CRÉALYS, des secteurs privilégiés

Les secteurs privilégiés de Créalys® sont les Sciences du Vivant, les TIC et la gestion de la qualité. En particulier de nombreuses PME wallonnes, flamandes, bruxelloises actives dans des secteurs de la Biotechnologie et la Santé : GlaxoSmithKline Biologicals & Fri-Pharma, Aseptic Technologies, Straticell, Cardiatis, Coris Bio Concept, Pharma Manufacturing, Bio-Life, ... mais aussi des sociétés spin off comme THT et Artechno et d'autres jeunes start up comme ERC Belgium, iStar, D'autres grandes entreprises, tels SGS Belgium, Vinçotte, Eurofins, ... mais aussi de nombreuses PME high-tech ont choisi Créalys®.

Les domaines liés à l'agro-alimentaire, la bioindustrie, les aliments santé, ... y sont également bien représentés. Le Pôle de compétitivité Wagrallim y est d'ailleurs implanté.

Dans les domaines des Technologies de l'Information, des groupes comme OCE sw Lab ou encore Arseus (Corilus) y sont aussi installés. Le BEP et ses partenaires (Cluster TIC Infopôle,..) les accompagnent dans le but de les aider à se développer et à envisager des collaborations entre elles.

20% des entreprises du parc sont intégrées dans des groupes internationaux ou sont particulièrement active à l'international.

e. Créalys, un parc aux multiples atouts

Sa localisation :

Il bénéficie en outre d'une situation géographique centrale en Wallonie, à 2 sorties de l'échangeur de Dausoulx, le long de l'autoroute de Wallonie et sur l'axe Bruxelles-Luxembourg et Liège-Mons, ce qui permet aux occupants de Créalys de se rendre très facilement dans l'ensemble du territoire wallon mais aussi à Bruxelles et sa périphérie. La centralité de Namur permet un accès aisé à tous les partenaires de l'entreprise, que ce soit du Brabant wallon, de Charleroi, de Namur bien sûr mais aussi en provenance de Liège.

Ses partenariats et synergies :

Les deux universités, Gembloux et Namur, ainsi que des pôles de compétitivité / clusters profitent aux entreprises par leur enseignement, la recherche appliquée et le transfert technologique,...

Le souci d'y maintenir une qualité de vie et un environnement scientifique et industriel de référence est permanent (universités et centres spécialisés, CRÉALYS club, ...).

La qualité de ses infrastructures :

Le parc met à disposition une offre immobilière personnalisée et variée tels que les pépinières à louer (bureaux, laboratoires et ateliers) à des conditions favorables, les propriétés clés en main en partenariat public-privé, bâtiment basse consommation (Regain). Actuellement, en raison des nombreuses demandes de location, le BEP réfléchit à la création de halls multifonctionnels (bureaux/ateliers) de 400 à 1000 m².

De plus, le parc est offre des services divers et des équipements adaptés détaillés ci-après... Ces éléments sont favorables à la croissance des entreprises car ils offrent un cadre de travail performant et agréable.

Services et équipements :

- Terre bien équipée
- Bureaux à louer dans les centres d'affaires ou les incubateurs pour les start-ups et les spin-offs
- Laboratoires, de production et de logement des installations
- Smart Work center
- Eau, gaz et électricité
- services de télécommunications, fibre optique, ADSL, sans fil
- Services pour les employés des sociétés : des commerces et restaurants, permanences bancaires, bureau de poste, salles de conférence, salle de sport, service de repassage...
- Services de transports : navette vers la gare et carpooling
- ...

Ses secteurs dynamiques, innovateurs et de haute qualité :

Avec sa tradition d'embrasser l'investissement et le commerce international, Créalys fait partie des réseaux locaux et internationaux offrant des possibilités de développement pour les entreprises (marchés, partenariats, transfert de technologie, etc)

Créalys rassemble une centaine d'entreprises innovantes (1800 emplois) y compris les principaux acteurs mondiaux tels que GlaxoSmithKline Biologicals , Océ Software Laboratories, Vinçotte, Arseus et SGS...

Son club d'affaires local (IDEALYS) :

Des entreprises du parc Créalys mais aussi celles d'Ecolys se sont regroupées afin de mieux se connaître, de créer davantage de synergies entre elles et de réfléchir et organiser des actions collectives à mener sur les deux Parcs (restaurant, navette privée, séminaires, formations, sécurité, ...).

Son soutien par une équipe de spécialistes :

Créalys profite du soutien et l'expérience de plusieurs organisations : Le BEP, l'Awex, l'Agence de développement local, le Centre européen de l'innovation d'affaires, partenaire au sein de l'European Business Network et le Réseau Entreprise Europe, ANF, le IASP mais aussi PALME, un réseau français qui soutient le développement responsable et durable des parcs d'activités.

Le BEP, gestionnaire du parc mais également Agence de développement économique, offre aux entreprises des services complets et les appuie dans leur développement, la création de synergies,... pour les aider à maintenir leurs avantages concurrentiels et d'améliorer leur niveau technologique grâce aux partenariats excellents que le BEP entretient avec l'UNamur, Gembloux AgroBioTech (ULg), le CRA-w et d'autres centres de recherche. Les services vont de l'approche stratégique d'un projet d'entreprise, à l'internationalisation de ses activités, en passant par l'intelligence stratégique, le coaching individuel et l'animation économique.

Sa certification

En 2009, le BEP a reçu la certification ISO 14001 pour son parc scientifique Créalys aux Isnes. Cette certification a été renouvelée en mai 2012. Créalys a ainsi été le premier parc d'activité économique en Région wallonne à obtenir la certification environnementale ISO 14001.

Depuis 2018, cette certification est élargie, au travers du Système de Management Environnemental (SME), aux différents métiers liés aux activités suivantes :

- Conception et aménagement des parcs d'activité économique ;
- Conception et construction des bâtiments d'activité économique ;
- Gestion des parcs et des bâtiments ;
- Suivi technique de l'implantation des entreprises.

BEP Expansion et BEP s'engagent désormais dans un processus d'amélioration continue visant :

- la prévention de la pollution et la protection de l'environnement (y compris les situations d'urgence) ;
- le respect et le développement de la biodiversité et des paysages ;
- la réduction des consommations énergétiques et le développement des énergies renouvelables ;
- des aménagements dont la conception est reconnue comme pérenne et durable, permettant de limiter la fréquence d'entretien et d'allonger leur durée de vie;
- des aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols;
- des infrastructures adaptées pour la gestion des eaux pluviales et la collecte des eaux usées ;
- l'intégration d'une stratégie de mobilité durable;
- la gestion parcimonieuse du sol.

Pour ce faire, BEP Expansion Economique s'engage à mettre à disposition les moyens techniques, financiers et humains afin d'atteindre les objectifs fixés dans le Programme de Management Environnemental.

2.3.2.2 Occupation par des cultures au sein du parc actuel

Le BEP propose aux agriculteurs ayant subi une perte d'exploitation due à l'acquisition des terrains pour la création du PAE, une occupation à titre précaire des terrains non bâtis sur base d'une convention renouvelable chaque année. Celle-ci leur est proposée après mise en œuvre des voiries et équipements ainsi que des espaces verts.

Le plan d'occupation agricole est repris ci-dessous ; les couleurs correspondent aux différents types de cultures rencontrées actuellement. Ces surfaces représentent 5,28 ha.

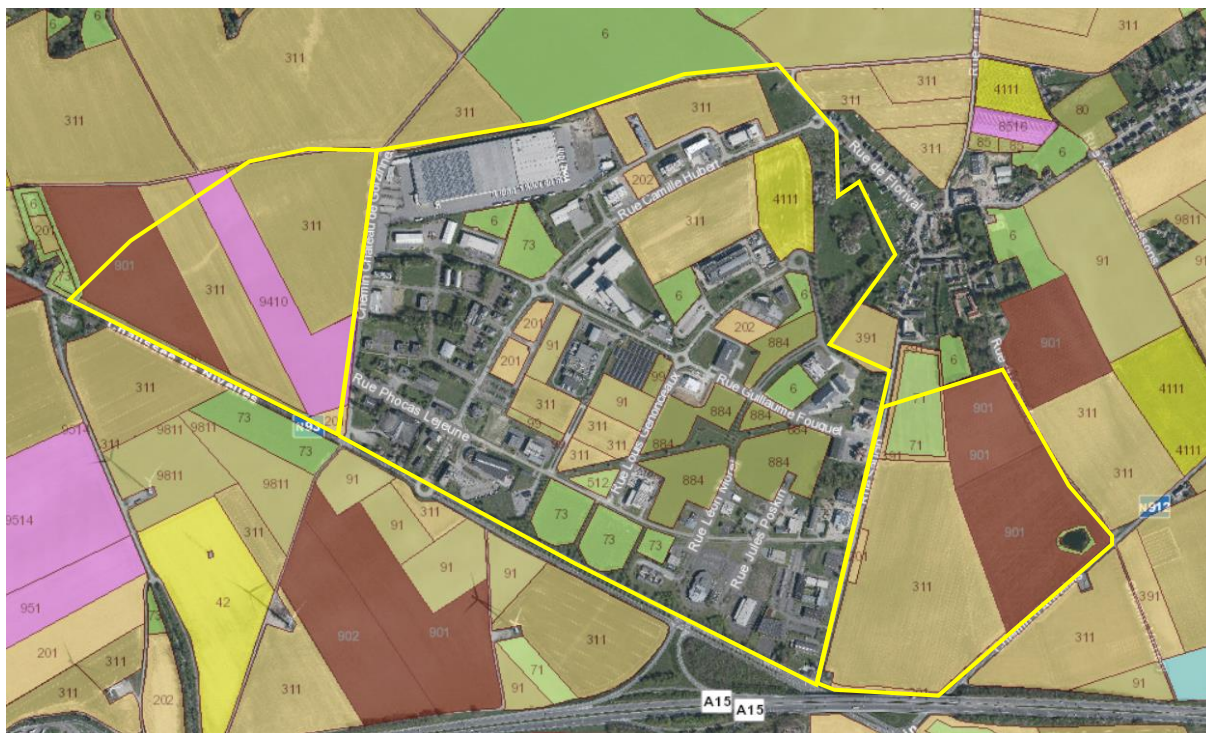


Figure 18: Cartographie de l'occupation des parcelles (Source : WalOnMap 2022)

2.3.2.3 Occupation par des cultures au sein des périmètres de révisions

Comme le montre la carte ci-dessus, les types de culture pour 2022 étaient : luzerne, froment, betterave fourragère, miscanthus, maïs, colza, haricots, pomme de terre...

Pour les parcelles reprises au sein des périmètres des révisions et occupées par une activité agricole, il est utile de préciser que celles-ci concernent 7 exploitants.

Le tableau ci-dessous renseigne la répartition et les superficies concernées (celles des périmètres des révisions et celles de l'ensemble de l'exploitation). Les données proviennent en partie de la Direction de l'Agriculture, Département des Aides, et ont été confrontées aux informations recueillies auprès des agriculteurs lors des rencontres individuelles organisées en

Ce tableau témoigne de l'impact de la mise en œuvre de l'extension du PAE sur l'activité agricole présente. Mise à part le producteur B, les autres producteurs sont peu voire très peu impactés par la mise en œuvre des extensions qui ne risquera pas de mettre en péril leurs exploitations (moins de 8%). Pour le producteur B, le tableau démontre que 22,8% de son exploitation est concernée par l'extension du parc à l'ouest. Ce chiffre doit cependant être relativisé quant à la mise en œuvre progressive des terrains pour l'activité économique : l'exploitant pourra conserver son activité sur les parcelles tant que celles-ci ne sont pas vendues et bâties pour des PME. Un phasage dans la mise en œuvre de la zone pourra être envisagé pour occuper ces parcelles en dernier et donc permettre la prolongation de l'exploitation sur ces terrains.

Exploitants	Superficie de la parcelle comprise dans le projet d'extension (ha)	Superficie totale l'exploitation (ha)	Pourcentage d'exploitation concernée
A	0,4814	44,16	1,1%
B	14,9450	65,68	22,8%
C	8,3191	101,53	8,2%
D	8,8696	367,24	2,4%
E	12,6446	96,73	13,1%
F	1,8686	183,41	1,0%
G	3,9744	107,73	3,7%

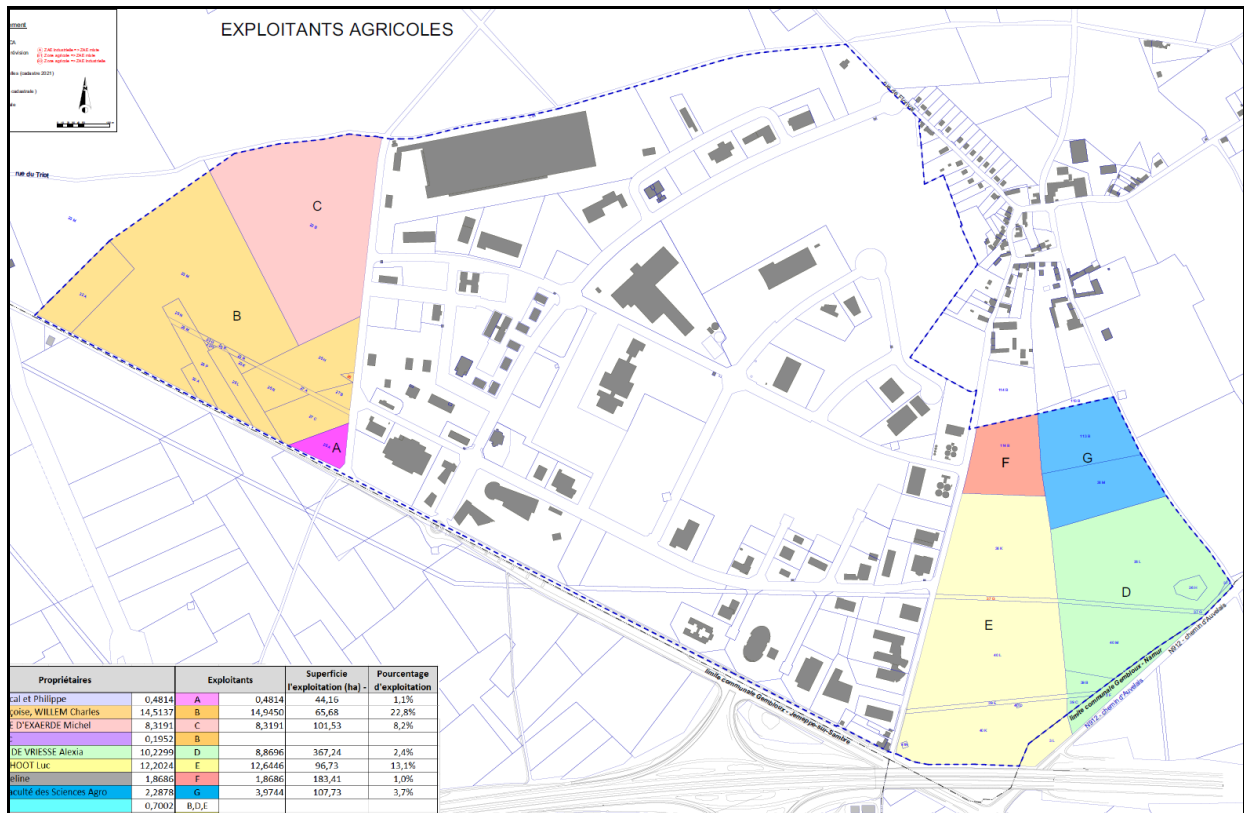


Figure 19: Cartographie de la répartition des parcelles occupées par les exploitants agricoles (en 2023)

La comparaison des cartes des propriétaires et des exploitants permet de constater que :

- 5 des 7 exploitants (B,C,D,E,G) sont également propriétaires des parcelles qu'ils exploitent, soit totalement (C,D), soit très majoritairement (B,E), soit aux +/- 2/3 (G),
- 2 exploitants (A, F) ne sont donc pas propriétaires,
- Le % de superficie concernée est assez différent selon les exploitations.

2.3.3 Evaluation biologique

2.3.3.1 Milieu naturel

a. Extension Ouest

L'extension Ouest, pour ce qui concerne la partie strictement concernée par le projet d'urbanisation (pour l'extension du parc d'activité économique Créalys) est actuellement en totalité occupée par une seule vaste parcelle cultivée.

A l'extérieur du PCA, la pointe Ouest est occupée par la ferme du Triot et ses abords. Ceux-ci comprennent d'autres parcelles labourées, dépourvues de toute végétation, mais bordées de tournières enherbées, ainsi que des parcelles de prairies et des éléments de haies.

Ainsi, à l'arrière des bâtiments agricoles s'étend une parcelle de prairie bordée d'une haie vive largement dominée par l'aubépine à un style (*Crataegus monogyna*). Cette haie devait accompagner un alignement de peupliers, dont on retrouve des souches, certaines avec recrû. Il y a ponctuellement quelques jeunes peupliers replantés récemment. On observe aussi des jeunes érables sycomores (*Acer pseudoplatanus*) et des sureaux noirs (*Sambucus nigra*), avec abondance de lierre (*Hedera helix*) au sol. Cette haie est bordée de bandes herbeuses assez rudéralisées (présence de dépôts sauvages de déchets) comprenant la grande ortie (*Urtica dioica*), la patience à feuilles obtuse (*Rumex obtusifolius*), le cirse des champs (*Cirsium arvense*), avec du fromental (*Arrhenatherum elatius*).

b. Extension Est

L'extension Est est en totalité occupée par des parcelles cultivées, à l'exception de deux petits secteurs :

- d'une part, le périmètre englobe l'extrémité Sud du parc entourant la ferme de la Boverie, en limite du village des Isnes. Ce parc comprend de grands arbres, tels que des châtaigniers (*Castanea sativa*), des robiniers (*Robinia pseudoacacia*), des frênes (*Fraxinus excelsior*), des hêtres (*Fagus sylvatica*), des érables sycomores (*Acer pseudoplatanus*), divers conifères, ... Le sous-bois et la lisière du parc comprennent de nombreux noisetiers (*Corylus avellana*). On notera également la présence d'un petit muret de pierres sèches soutenant les terres du parc du côté de la Rue du chauffour ;
- d'autre part une mare, d'une superficie d'un peu moins de 1.000 m², isolée au milieu des champs. Cette mare est alimentée en eau par une canalisation paraissant provenir de la Rue du chauffour. La qualité de ces eaux (grises, malodorantes) et l'aspect général du plan d'eau (eaux vertes, troubles), ainsi que l'absence de végétation aquatique laissent présumer une très mauvaise qualité des eaux de cette mare. Les berges sont occupées par une végétation très nitrophile, comprenant la grande ortie (*Urtica dioica*), le cirse commun (*Cirsium vulgare*), la berce commune (*Heracleum sphondylium*), la petite ciguë (*Aethusa cynapium*), la gaillet gratteron (*Galium aparine*), la morelle noire (*Solanum nigrum*), le sureau noir (*Sambucus nigra*), ... Quelques saules (saules marsaults - *Salix caprea*), dont plusieurs ont été récemment coupés, sont présents en bordure du petit plan d'eau.

Par rapport à des photos aériennes récentes (2007), il apparaît qu'il existait alors un large espace de végétation (jusqu'à 10 mètres de largeur) entre les cultures et la mare. Récemment, cette « zone tampon » a été considérablement réduite, une partie des buissons présents ont été coupés et les labours ont été conduits jusqu'au sommet des berges, ne laissant plus subsister qu'une étroite bande de végétation autour de la mare.

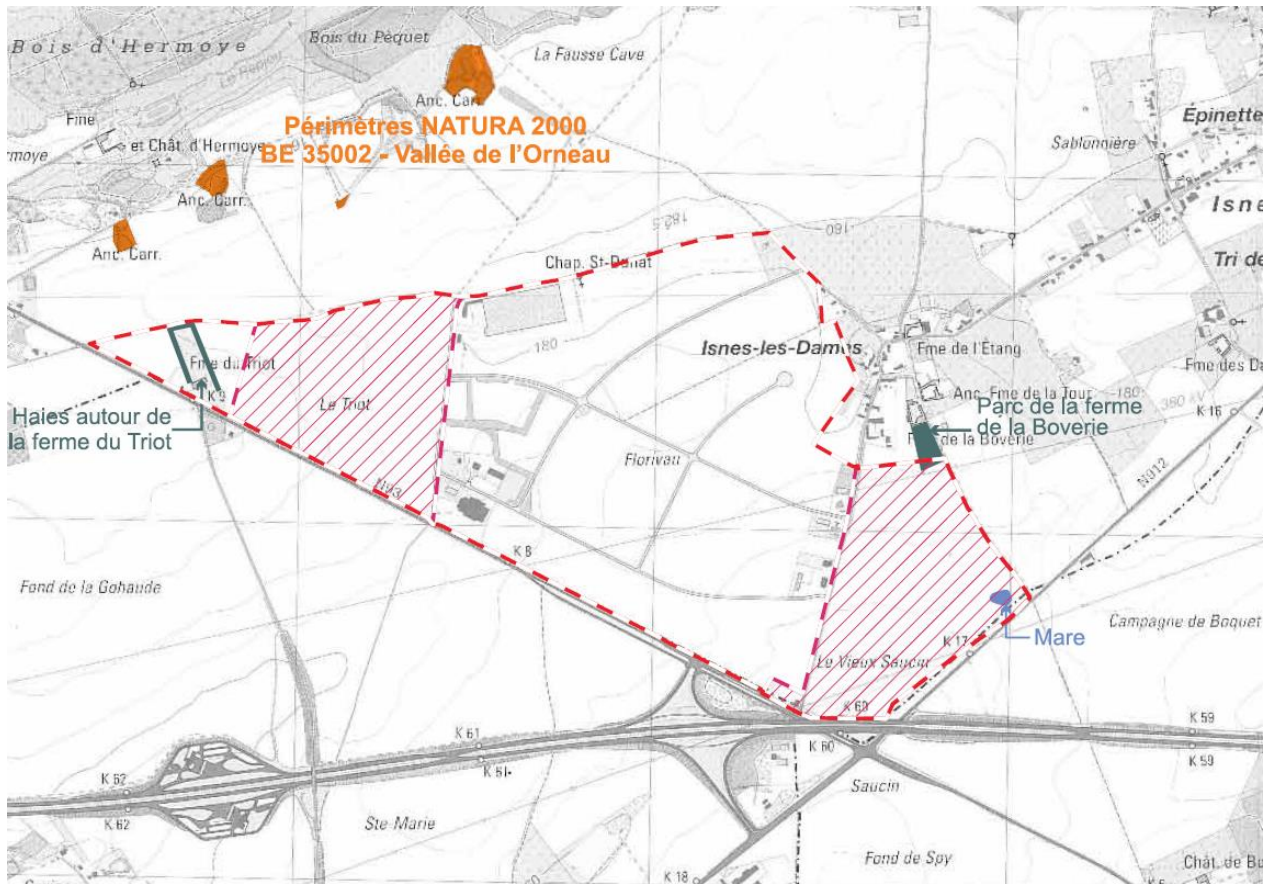


Figure 20 : localisation des éléments intéressants du milieu biologique

c. Au sein du PAE

Contrairement à ce que l'on pourrait penser, le PAE recèle bien plus de biodiversité que l'on pourrait imaginer. De part, la diversité des aménagements créés, le parc multiplie les milieux intéressants pour la faune et la flore et présente un certain potentiel qui pourrait être amplifié. Les espaces présents au sein du PAE peuvent être catégorisés ainsi :

Espaces le long des voiries : Les voiries sont principalement bordées d'accotements enherbés. Certains ont des plantations supplémentaires ; ces éléments jouent un rôle de couloir écologique. Au centre du PAE un espace d'agrément a été mis en place sous la ligne haute tension. Celui-ci est composé de prairies fleuries et d'espaces buissonnants, refuges privilégiés de la petite faune.

Espaces agricoles : au sein du parc il subsiste quelques parcelles agricoles exploitées par des monocultures. Celles-ci comme pour le site des extensions présentent moins d'intérêt.

Espaces naturels (résiduels): il existe à plusieurs endroits sur le parc des plantations de bosquets composées d'essences locales tels que le chêne, le frêne, le sureau, le bouleau. Ceux-ci constituent des écrans visuels mais également un espace de refuge pour la nature. Il s'agit d'espaces résiduels intéressants qu'il serait opportun de maintenir.

Au nord du parc, il existe un large espace contenant des bosquets d'arbres notamment fruitiers.

Au sein des parcelles privées, certains espaces présentent des aménagements se limitant au gazon ; d'autres témoignent d'une certaine recherche esthétique mais n'étant pas toujours composés d'essences indigènes.

Aussi, la mise en place d'un petit bassin d'orage sur la parcelle localisée à l'entrée actuelle du parc est propice au développement écologique. Celui-ci contient la plantation de différentes variétés aquatiques. Ce bassin d'orage a été aménagé par le BEP avec une attention toute particulière pour améliorer la

biodiversité et réaliser des aménagements durables dans les parcs namurois. La création d'une berge en grosses pierres et le placement de rondins de bois ont permis aux crapauds calamites d'y élire domicile.

En conclusion, le parc Créalys profite déjà d'aménagements et de gestion durables des espaces verts. Ces aspects axés sur la biodiversité pourraient encore être renforcés tant sur les espaces publics que privés.

2.3.3.2 Réseau écologique

Le maillage écologique des espaces proposés pour l'extension du parc Créalys est actuellement presque nul (totalement absent pour ce qui concerne l'extension Ouest, très faible pour ce qui concerne l'extension Est).

L'extension du parc d'activité économique n'est pas incompatible avec la préservation des quelques éléments du maillage écologique subsistants : au contraire, dans le cas présent, compte tenu de la très grande pauvreté écologique du milieu, il serait possible de créer un maillage étoffé, abritant une faune et une flore nettement plus diversifiées que celles actuellement présentes sur le site.

Critère	Extension Ouest	Extension Est
Intérêt biologique	très faible, sinon nul	moins faible du fait de la présence de quelques éléments diversifiant le milieu
Potentiel de développement de milieux naturels	aucun élément préexistant	présence d'éléments préexistants (mare, bois) pouvant être préservés et développé
Proximité de sites protégés et/ou d'intérêts	proche d'un site Natura 2000 et d'un SGIB	pas de sites Natura 2000 ou de SGIB proches

Figure 21: tableau de synthèse des atouts et contraintes du milieu naturel

2.3.4 Structure paysagère

2.3.4.1 Structure générale du paysage

La Wallonie est caractérisée par 76 paysages wallons différents repris sous le nom de « territoire paysager ». Ces territoires paysagers mettent en évidence des différenciations paysagères issues de la combinaison des formes du relief et de l'occupation du sol. Ils sont regroupés en ensembles paysagers et se subdivisent en faciès.

Le site étudié se trouve à l'ouest dans l'ensemble paysager des bas plateaux limoneux brabançon et hesbignon. Le site étudié se situe dans le faciès hesbignon namurois.

L'ouvrage « Les territoires paysagers de Wallonie - études et documents de la CPDT4 » décrit cet ensemble, ce territoire paysager et ce faciès en ces termes :

Ensemble des bas plateaux limoneux brabançon et hesbignon :

« Cet ensemble, qui s'étend au nord du sillon sambro mosan dans le prolongement du bas-plateau limoneux hennuyer, regroupe la partie orientale de ce qui est communément appelé le plateau brabançon et l'ensemble du plateau hesbignon.

Depuis les corniches de la Meuse namuroise, où il culmine à plus de 200m, ce bas-plateau s'incline doucement vers le nord où il atteint une altitude moyenne de 100 à 150 m à la limite de la région flamande. Son relief est caractérisé par une surface plane, mollement ondulée, qui ne s'amaine vraiment qu'à l'approche de la frange occidentale brabançonne.

Si la plupart des cours d'eau creusent modérément le relief, les cours aval de l'Orneau, de la Meuhaigne et de la Burdinale et du Geer marquent une forte incision dans le plateau, présentant des paysages tout à fait particuliers.

La grande quantité des sols se traduit par la très nette dominance des labours en parcelles de grande taille. Les herbages, peu présentes, tapissent les creux plus humides du relief et des abords de l'habitat. Les bois sont très peu nombreux et essentiellement liés aux pentes des versants des vallées. Sur le plateau brabançon, l'habitat est groupé en villages En Hesbaye, à l'origine, l'habitat est groupé en villages lâches intégrant maisons, jardins et prairies dans les parties ouest et sud et en villages plus concentrés dans la partie est. Cependant, la proximité des grandes agglomérations bruxelloise et liégeoise a entraîné de profondes modifications au cours des dernières décennies, la plupart des villages connaissant une densification récente et un étalement le long des axes routiers. Dans la partie orientale de la Hesbaye, les grandes fermes sont généralement intégrées au périmètre villageois. Dans la partie occidentale par contre, si certaines fermes sont établies dans les villages, la plupart sont disséminées à l'écart, dans les campagnes.

Bas-plateau limoneux brabançon et hesbignon :

« Les bas-plateau limoneux brabançon et hesbignon sont caractérisés par d'immenses étendues faiblement et mollement ondulées de labours que ponctue un habitat groupé en villages. Les parcelles, de grandes dimensions, sont principalement vouées aux céréales et aux grandes cultures industrielles. »

Faciès hesbignon namurois :

« Plus au sud, le bas-plateau hesbignon namurois présente des caractéristiques très proches de celles du bas-plateau hesbignon brabançon : habitat groupé en villages et grosses fermes dispersées à l'extérieur des villages. Il s'individualise pourtant par la plus faible ampleur verticale des ondulations de son relief.

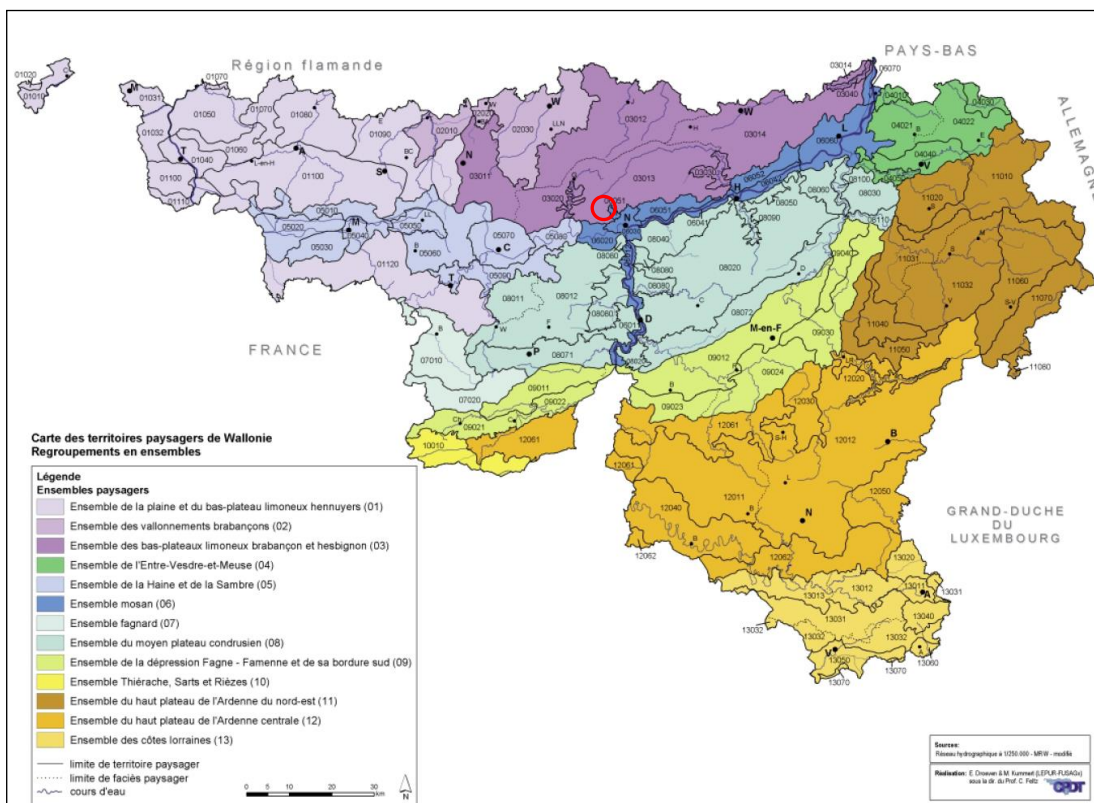


Figure 22: Carte des territoires paysagers de Wallonie - CPDT 4 - Etudes et documents

2.3.4.2 Structure du paysage du périmètre étudié

Les limites visuelles :

Le paysage du site est structuré par la chaussée de Nivelles, par la rue du Triot, par la rue du Chauffour et le chemin d'Auvelais qui constituent les limites du périmètre. Mise à part la chaussée de Nivelles bordés par des bandes boisées et alignement d'arbres, ces limites sont principalement perméables puisqu'elles permettent de distinguer le paysage au-delà d'elles-mêmes.

Les unités paysagères :

Nous sommes en présence d'un paysage ouvert. Le paysage étudié peut se structurer en plusieurs unités paysagères. Celles-ci possèdent une ambiance et des caractéristiques propres et permettent de caractériser l'organisation paysagère locale. Au sein du site, on retrouve :

- une unité s'ouvrant sur les campagnes occupées par des terres agricoles ;
- une unité plutôt urbanisée correspondant au parc d'activité économique.

La perception du site

Extérieure

Le relief plat et l'absence de massifs boisés permettent les vues longues sur le site. De plus, l'autoroute permet une vue plongeante sur le site. Les voiries périphériques constituent des lignes de vue sur le site. Les pylônes électriques et les éoliennes (implantées récemment au sud du PAE) constituent des points de repère qui permettent de situer le site.



Figure 23: photos depuis l'extérieur du site (source : google earth - street view)

Intérieure

Le relief plat permet des vues longues depuis le site étudié. Cependant, l'urbanisation progressive du site réduit peu à peu ces vues à longues distance.



Figure 24: photos depuis l'intérieur du site (source : google earth - street view)

2.3.4.3 Périmètre ADESA

L'asbl ADESA a mis au point une méthode d'inventaire des périmètres d'intérêt paysager et de points de vue remarquables visant à réviser les limites de ces périmètres au plan de secteur. Cette méthode a pour objectif d'identifier, de classer et d'évaluer les paysages et de déterminer des périmètres d'intérêt paysager (PIP), points de vue (PVR) et ligne de vue remarquables (LVR). L'inventaire de l'ADESA ne relève aucune caractéristique intéressante au droit du site.

2.3.5 Structure du bâti

A l'intérieur du périmètre d'étude, le bâti est composé des bâtiments présentant une architecture essentiellement industrielle, soit des volumes simples, de grandes dimensions, implantés de manière parallèle ou perpendiculaire à la voirie. Il est à remarquer que les constructions présentent majoritairement une architecture soignée et innovante.





Figure 25: Exemples d'entreprises présentes sur le PAE



Afin de maintenir une certaine cohérence dans l'urbanisation du parc d'activité existant, le BEP encadre tous projets de construction, transformation ou agrandissement de bâtiment par l'application de **prescriptions urbanistiques**. Elles portent sur l'implantation des bâtiments, l'occupation du sol, le volume des constructions, les matériaux autorisés, les clôtures et l'aménagement des abords.

En terme d'implantation, le recul par rapport à l'alignement des voiries internes est fixé entre 6 et 10m. Les reculs latéraux et arrières sont fixés à minimum 8m. En outre, ces reculs sont au moins égaux à la hauteur du bâtiment au-dessus du niveau du sol naturel, à concurrence d'une valeur de 15m.

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est limité à la valeur de 0,6 pour l'ensemble de la superficie de la parcelle.

La hauteur totale des bâtiments est limitée à 11 m et les toitures à versants doivent avoir une pente comprise entre 15 et 45°.

Les conciergeries éventuelles doivent être intégrées à la conception générale du complexe et à l'aménagement d'ensemble de la parcelle correspondante.

De manière générale, les matériaux employés sont de tons mats. Quant à la tonalité des matériaux, les constructions sont réalisées, dans un souci d'unité, dans la gamme des camaïeux de gris. A titre secondaire, d'autres tonalités sont admises.

Bien que la gamme de matériaux soit relativement large, elle ne prend pas en compte les matériaux contemporains.

Au sein du parc d'activité, un **espace public** a été aménagé le long de la ligne haute tension.

Cet espace de détente est pourvu de cheminements piétons, agrémentés de quelques bancs, de plantation d'arbres haute-tige et de bosquets.

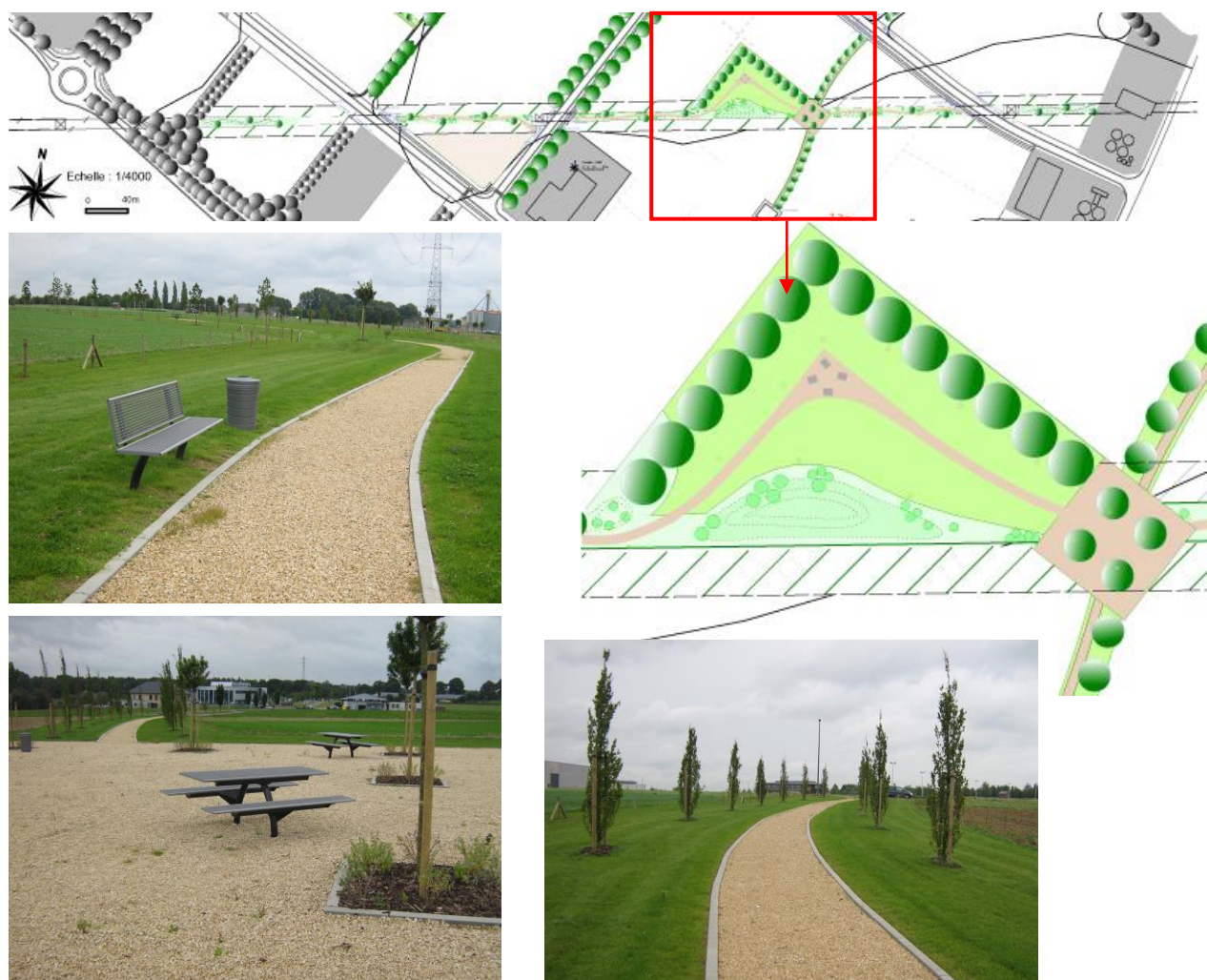


Figure 26:: Vues de l'espace de détente aménagé au sein du PAE (source : photos bep)

A l'extérieur du périmètre d'étude, le village des Isnes constitue l'unité bâtie la plus proche du PAE. Le village se caractérise par un habitat principalement structuré le long d'une rue. Les plus anciens bâtiments présentent une architecture traditionnelle en pierres calcaires parfois chaulées. D'autres bâtiments plus récents sont en briques rouge-brun ou recouverts d'un crépis. Les toitures sont essentiellement couvertes d'ardoises ou de tuiles rouges.



Figure 27: vue sur le bâti du village des isnes (Source : google earth - street view)

Par ailleurs, le territoire des Isnes est parsemé de plusieurs fermes : celle des Dames Blanches (XVIIIe s.), de la Tour (XVIIIes. avec adjonction au XIXe s. d'un corps de logis et d'une haute tour en briques), de la Boverie (dont les bâtiments datent essentiellement du XIXe s. tout en conservant des éléments du XVIIIe s.), de l 'Etang (XIXe et XXe s. avec étables remontant au XVIIIe s.) et de Saussin (2e tiers du XVIIIe s.).



Figure 28: vue sur la ferme de la Boverie et la ferme de la Tour (Source : google earth - street view)

2.3.6 Accessibilité - Mobilité

2.3.6.1 Introduction

Le PAE de Créalys jouit d'une localisation idéale pour accéder à plus de 420 millions de consommateurs dans un rayon de 600 km. Il est au carrefour de plusieurs liaisons internationales :

- à proximité immédiate du nœud autoroutier entre 2 Euro-corridors : E42 (Paris- Mons-Charleroi- Namur-Liège-Cologne, Axe ouest-est) et E411 (Amsterdam-Bruxelles-Namur-Luxembourg, Axe nord-sud)
- Namur est une escale Thalys sur la ligne Paris-Köln
- 3 aéroports sont accessibles en moins d'1 heure de route : Bruxelles, Charleroi, Liège

Aussi, le tableau ci-dessous renseigne sur la localisation du site par rapport à des grandes villes ou par rapport à d'autres pôles ou axes de communication importants.

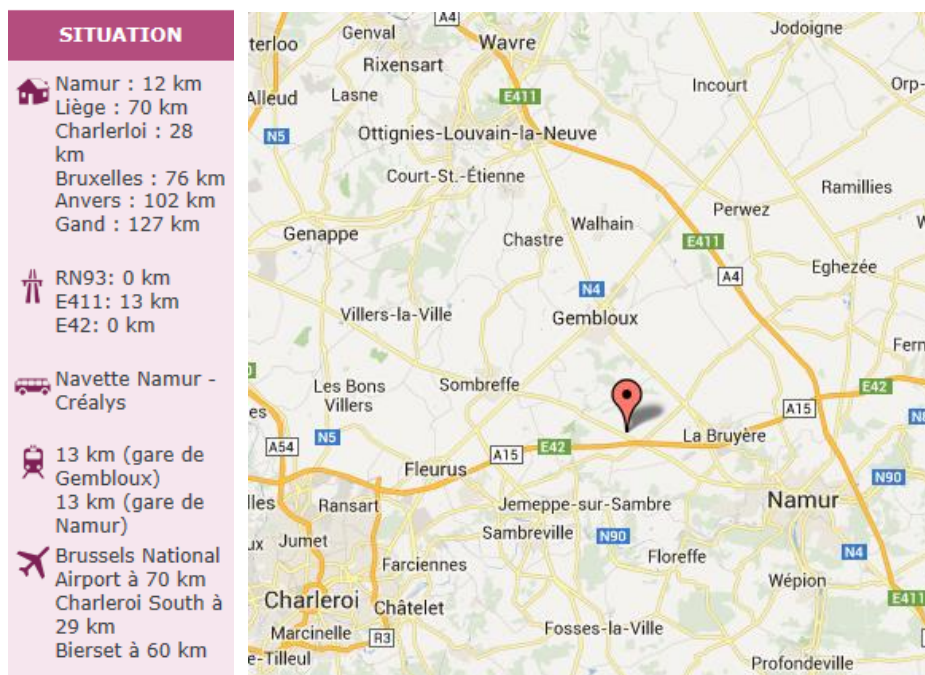


Figure 29:: tableau et carte de localisation du PAE par rapport à des lieux de références

2.3.6.2 Accessibilité routière

a. Accès - entrées sorties.

Le site profite d'une accessibilité routière optimale car il est desservi par des axes majeurs de transports.

L'accessibilité routière se fait par la nationale N93 (route de Nivelles) et la N912 (chemin d'Auvelais). Ces routes donnent accès à l'autoroute E42 - A15 via la sortie 13 - Spy. Ces routes peuvent supporter un charroi important.

Trois accès au PAE actuel sont existants sur la N93 :

- Accès 1 : via la rue Camille Hubert. Cet accès constitue l'entrée principale du PAE vers laquelle la majeure partie du trafic est orientée. Elle est marquée par un rond-point.
- Accès 2 : via la rue de Saucin : cet accès est possible mais n'est pas indiqué comme entrée au PAE.
- Accès 3 : via le chemin du Château de Golzennes : cet accès est actuellement bloqué.

Aussi, il y a lieu de préciser qu'afin de limiter les risques d'insécurité, le trafic des poids lourds est préférablement orienté vers l'accès n°2 car l'accès principal est très fréquenté par les usagers faibles en raison de la présence de l'atrium. L'entreprise Aldi et Fripharma génèrent beaucoup de charrois lourds.

Le carrefour entre la N93 et la N912 est compliqué mais un projet de giratoire est envisagé par la DGO1. Une des branches du giratoire correspond à l'accès à l'extension est du PAE.

Les nationales en pourtour de site sont en bon état mais ne disposent pas d'accotements aménagés. Les autres voiries qui constituent le périmètre étudié (la rue du Triot, la rue de Florival, la rue du Chauffour) sont des chemins de terres carrossables. Les voiries au sein du PAE sont en bon état.

Le périmètre d'étude est défini par les limites physiques perceptibles suivantes :

- Au nord et à l'ouest, par des voiries communales ((la rue du Triot, la rue de Florival)
- A l'est par la rue du Chauffour et la N912 reliant Eghezée à Velaine -sur Sambre ;
- Au sud, par la nationale 93 reliant Nivelles à Namur et l'autoroute E42;

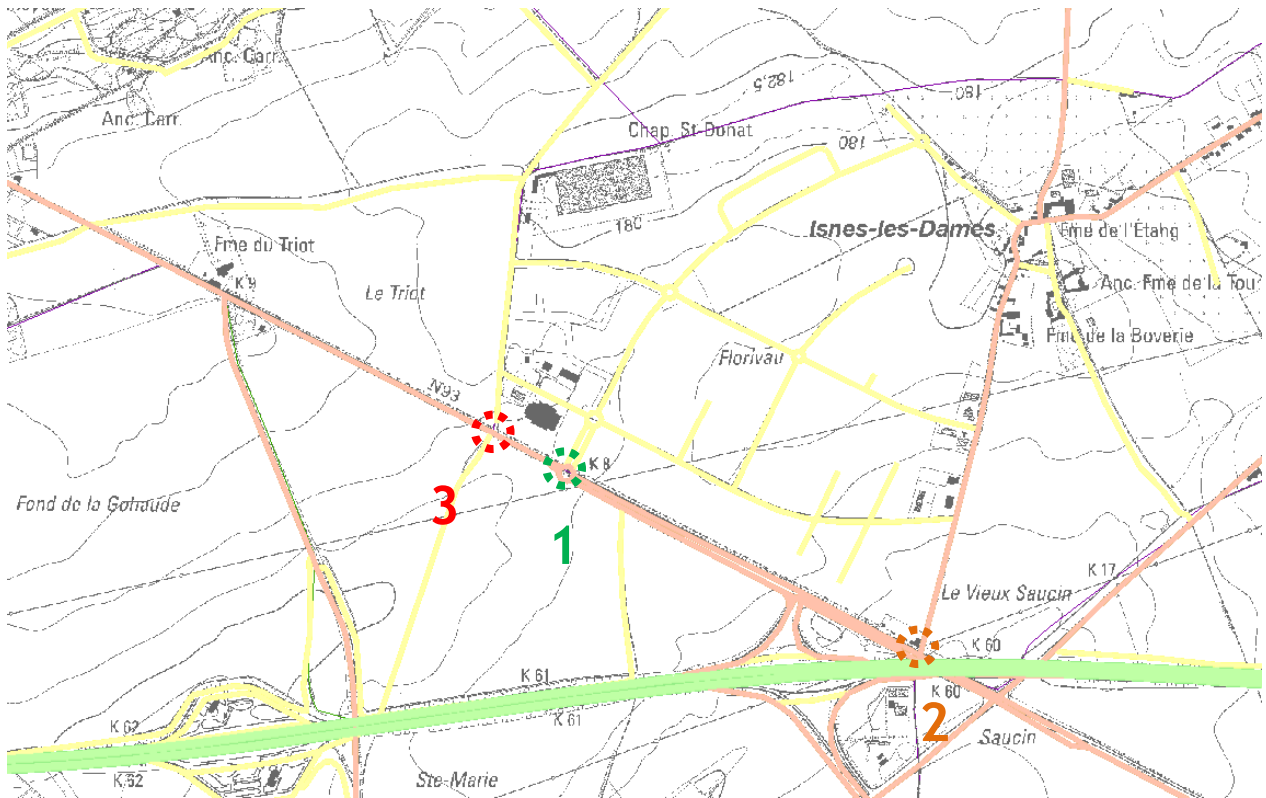


Figure 30: vue sur l'entrée principale depuis la N93 (google - street view)



Figure 31: vue sur l'entrée rue de Saucin depuis la N93 (google - street view)



Figure 32: vue sur l'entrée bloquée (chemin du Château de Golzennes) depuis la N93 (google - street view)

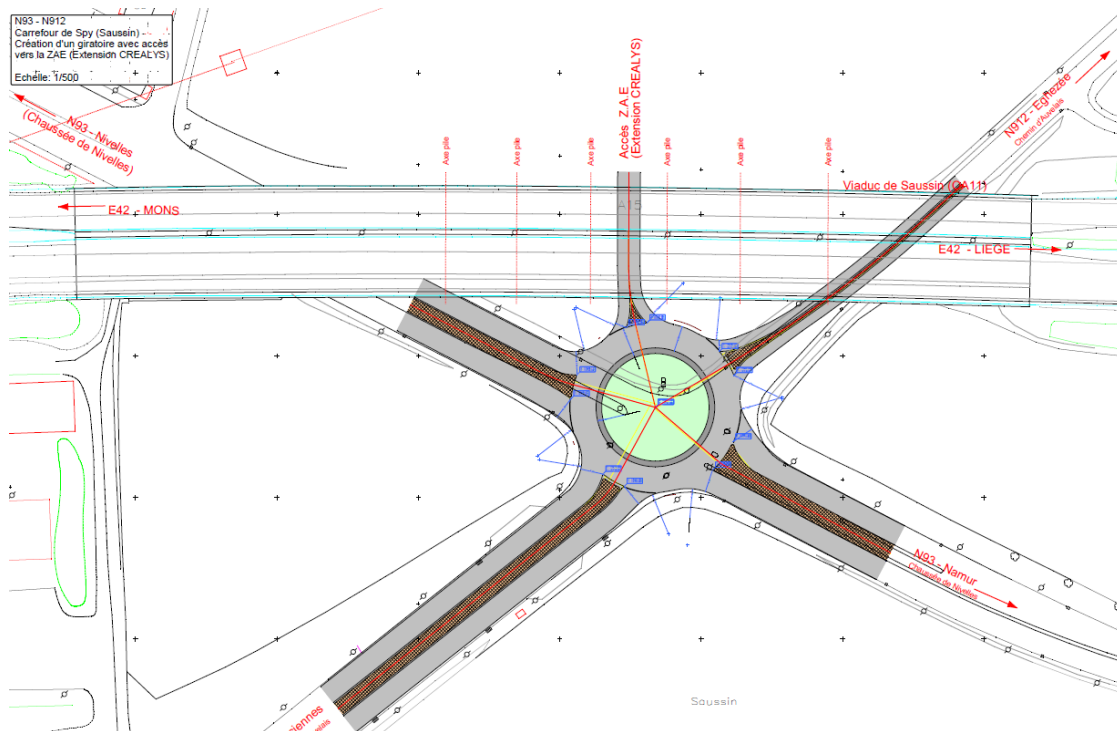


Figure 33:Projet de giratoire sur la N93 avec accès vers l'extension Est.

b. Structure viaire existante

La localisation des rues reprises au sein du site et en périphérie est illustrée ci-dessous.

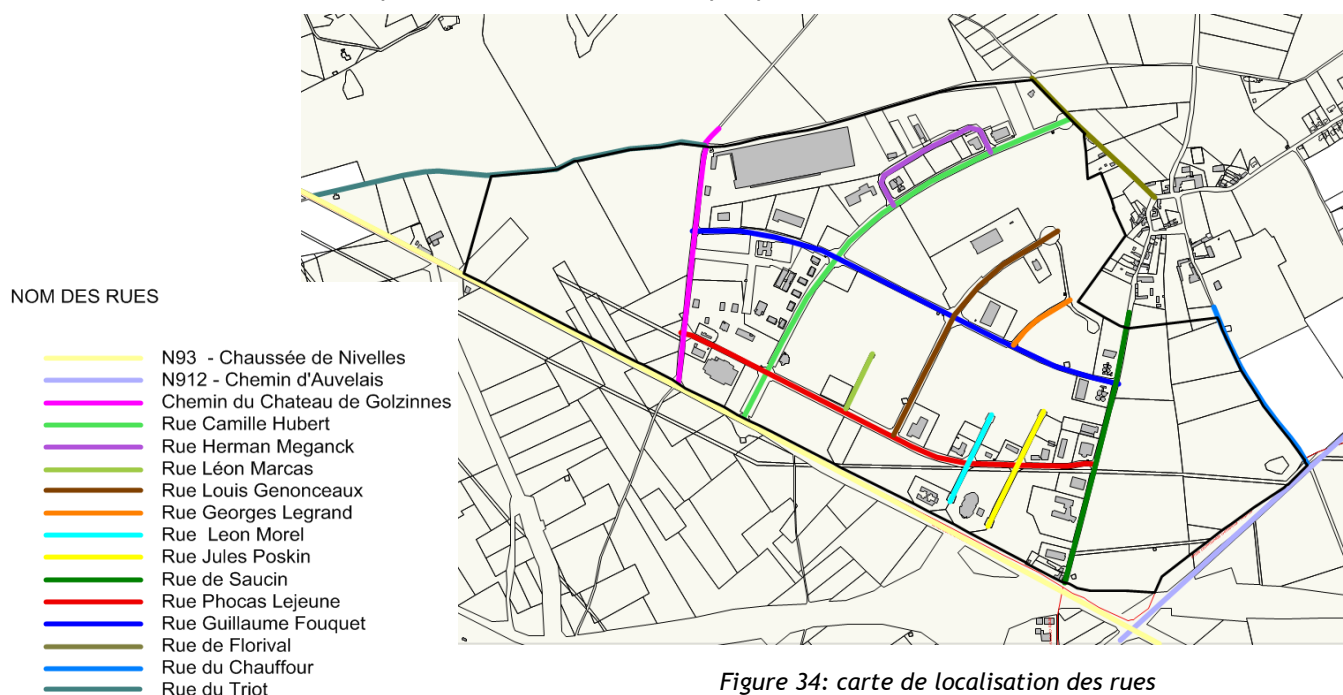


Figure 34: carte de localisation des rues

2.3.6.3 Transport en commun

a. Le réseau ferré

Deux lignes ferroviaires passent à proximité du site (étoile) et desservent les 2 gares les plus proches :

- La ligne Bruxelles - Namur - Luxembourg (L-161) (flèche rouge) qui dessert la gare de Saint-Denis-Bovesse
- La ligne Gembloux - Jemeppe-sur-Sambre (L-144) (flèche bleue) qui dessert la gare de Mazy

L'accès à ces gares à pied n'est pas praticable vu la distance, respectivement de 4 km (Bovesse) et 3 km (Mazy) et les accès à vélo ne sont pas sécurisés le long des deux chaussées (N93 et N912).

Pour aller au Parc Créalys, seule la gare de Mazy est actuellement connectée directement/rapidement au réseau TEC par la nouvelle ligne express E5 (voir ci-après) :

- Gare de Saint-Denis-Bovesse : ligne de bus E5 (voir ci-après) avec une correspondance en prenant la ligne 32 Gembloux-Namur, mais le parcours du bus est trop long pour rejoindre le parc Créalys (± 52 minutes) ;
- Gare de Mazy : ligne de bus TEC Express E5 Namur - Nivelles-Zoning Nord (parcours de ± 5 min entre la gare de Mazy et le parc Créalys).

Dans un futur proche, la gare de Gembloux sera connectée au Parc Créalys par la ligne EXP 1 qui est présentée ci-dessous.

b. Le réseau TEC

Actuellement, une seule ligne de bus TEC dessert directement le parc Créalys. Il s'agit de la nouvelle ligne de bus TEC Express E5 Namur (place de la station) - Nivelles-Zoning Nord, passant par la gare de Mazy :

- Les jours ouvrables : 15 passages par jour et par sens (un passage par heure entre 6h et 23h, selon le site du TEC), que ce soit en période scolaire ou en période de vacances scolaires ;

- Le samedi : 8 passages par jour et par sens (un passage toutes les 2 heures entre 6h et 23h, selon le site du TEC), que ce soit en période scolaire ou en période de vacances scolaires ;
- Pas de service le dimanche, que ce soit en période scolaire ou en période de vacances scolaires.

Cette nouvelle liaison E5 a remplacé la navette Mobi-parcs initiée en 2006 sous l'impulsion du club d'entreprises Idealys qui reliait spécialement le matin (départ à 8h00 et arrivée à 8h24) et le soir (départ à 17h00 et arrivée à 17h24) les parcs Créalys (arrêt à l'Atrium) et Ecolys à la gare de Namur.

Actuellement, de la gare de Gembloux ou, plus proche de la L161 (Namur-Bruxelles), de la gare de Saint-Denis-Bovesse, il n'est raisonnablement pas possible de se rendre au Parc Créalys avec une correspondance des TEC.

En revanche, dans les projets à court terme de redéploiement de la zone sud de Gembloux du TEC, une nouvelle ligne sera créée vers juillet 2023 : la ligne Express EXP 1 reliant Tamines à Gembloux qui desservira le Parc Créalys à partir de la gare de Gembloux :

- Les jours ouvrables : 8 passages/jour et par sens (entre 5h et 19h), en période scolaire ou en période de vacances scolaires
- Les samedis et dimanches : pas de service, que ce soit en période scolaire ou en période de vacances scolaires.

c. Covoiturage

Outre toutes les plateformes web privées organisant le covoiturage, le club d'entreprises Idealys a développé en partenariat avec carpool.be un service de covoiturage destiné aux employés des parcs Créalys et Ecolys : <https://crealys.carpool.be>.

2.3.6.4 Réseau cyclo-pédestre

La N912 et la N913 ne sont pas équipées de pistes cyclables. Les voies de desserte du parc d'activités existantes sont pourvues de pistes cyclables en pavés séparées de l'assiette carrossable par une bande enherbée.

Au centre du parc et traversant celui-ci, une liaison cyclo-piétonne en dolomie stabilisée a été aménagée sous la ligne haute tension.



Figure 35: photo sur du réseau viaire interne - rue Camille Hubert (google - street view)

2.3.7 Infrastructures techniques

2.3.7.1 Réseaux de distribution

Il va de soi que ce parc scientifique est parfaitement équipé (gaz, HT/BT, égouttage, station d'épuration,...). Il convient de souligner que les capacités électriques du site seront prochainement augmentées à nouveau, pour faire face à la demande des investisseurs, notamment grâce à l'installation sur site d'un poste de transformation Haute Tension du groupe Elia. Créalys dispose également de fibre optique dans l'ensemble des voiries.

Pour la mise en œuvre de la nouvelle zone d'activité économique, il faudra vraisemblablement assurer une extension des réseaux existants dans le parc d'activité ainsi que l'implantation de nouvelles cabines électriques. Ces extensions devraient être réalisées dans les accotements des nouvelles voiries à créer.

Par ailleurs, le site est traversé par plusieurs réseaux présentant des contraintes à respecter.

Une conduite Fluxys : nécessitant une zone de recul non aedificandii de 5 m de part et d'autre de l'axe des installations de transport de gaz naturel.

Pour la conduite de Vivaqua, aucun forage ne peut être effectué à moins de 2m des installations.

Des lignes à haute tension de 380kV et de 150kV nécessitent les distances de sécurité suivantes :

TENSION	150kV	380kV
Distances verticales		
Terrain	7 m	9,3 m
Voie publique longée	8 m	10,3 m
Voie publique traversée	9 m	11,3 m
Construction, plantation, luminaire et antenne	4,5 m	6,8m
Distances horizontales		
Construction	3,3 m	5,6 m
Plantation, luminaire, antenne	4 m	6,3 m

Figure 36: tableau des distances de sécurité (Elia)

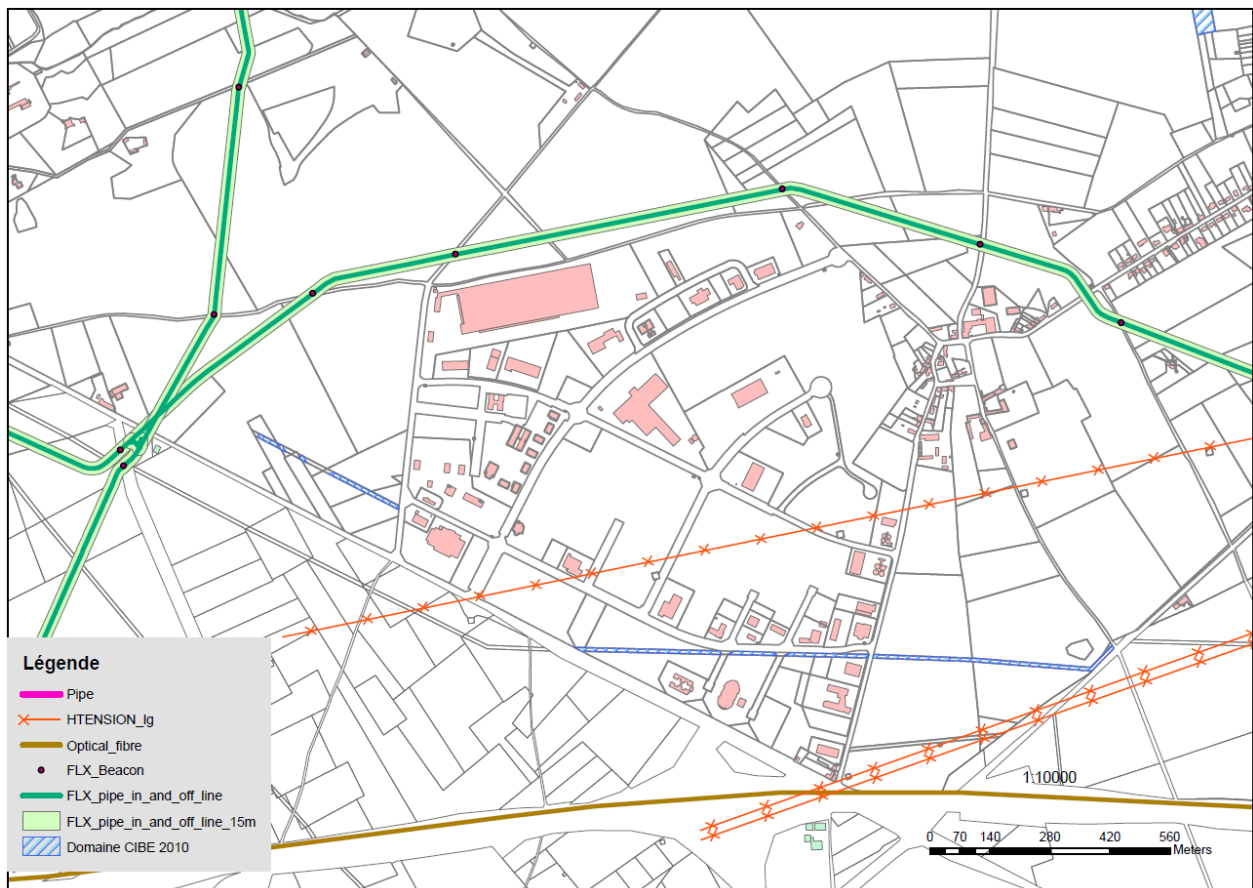


Figure 37: localisation des réseaux de distribution

2.3.7.2 *Gestion des eaux de ruissellement*

Les routes dans le parc d'activité existant et en bordure du site sont pourvues d'avaloirs qui récoltent l'essentiel des eaux de ruissellement dans les canalisations d'égout. Dans le cadre du projet d'incubateur passif Regain (projet européen), un bassin de rétention des eaux a été réalisé sur la parcelle pour collecter les eaux pluviales.

De part et d'autre du PAE existant, les terrains envisagés pour les extensions sont actuellement cultivés et donc non imperméabilisés. L'eau de pluie s'évacue donc naturellement par infiltration dans le sol.

2.3.7.3 *Gestion des eaux usées*

La zone d'activité économique existante est équipée d'un réseau d'égouttage unitaire. Les égouts gravitaires se rassemblent vers une station de pompage qui envoie les eaux usées et les eaux pluviales dans un collecteur sous pression pour les acheminer vers la station d'épuration. Cette station dénommée les Isnes - Créalys et reprise sous le n°92140/03 est localisée au sud du périmètre de l'autre côté de la sortie de l'autoroute. Ces infrastructures sont gérées par l'INASEP.

2.3.8 **Équipements et services**

Les villages de Spy et de Temploux disposent d'équipements et services. A environ 10 km du site, Gembloux et Namur proposent une offre plus complète de commerces et services variés (vêtements, chaussures, librairie, ameublement, assurances,...) et tous les services et équipements communautaires.

Au sein du PAE, le bâtiment d'accueil appelé Atrium offre en plus des facilités appréciables :

- photocopies, fax et impressions
- un service de repassage
- un espace fitness
- des permanences bancaires
- des permanences de l'Union des Classes Moyennes
- des permanences de PiCarré (Propriété intellectuelle et Innovation)
- un secrétariat pour entreprises
- un restaurant pour les petits déjeuners et les lunchs
- des salles de réunions
- un smart work center
- un vaste parking avec prochainement des bornes électriques

Mais aussi, il existe comme expliqué ci avant un service de navette MobiparcS desservant le site depuis la gare de Namur.

De plus, le parc profite d'une animation économique via le club d'entreprises : Idealys. Idealys est l'association des entreprises de Créalys® et de Rhisnes/Ecolys.

3. Périmètre 2 : ZACC de Corroy-le-Château

3.1 Localisation

Le périmètre 2 est localisé dans le village de Corroy le Château. Il est situé au sud-ouest de la commune de Gembloux à proximité de la limite communale avec Sombreffe.



Figure 38: Localisation du site (Source : <http://maps.google.be>)

3.2 Analyse de la situation de droit

3.2.1 Outils régionaux de planification

3.2.1.1 Plan de secteur

Le périmètre 2 comprend 16,8 ha de ZACC et 0,2 ha de zone d'habitat. Il est bordé au nord par de la zone d'habitat, à l'est et à l'ouest par de la zone d'habitat à caractère rural et au sud par de la zone agricole et de la zone forestière.

Le périmètre d'étude n'est soumis à aucun périmètre de contrainte au plan de secteur.

3.2.1.2 Plan d'Assainissement par Sous-bassins Hydrographiques (PASH)

Le PASH concerné est celui du sous-bassin de la Sambre. Ce document a été approuvé par le Gouvernement wallon le 10/11/2005 et est d'application depuis le 2/12/2005 (M.B.).

L'ensemble du site est repris sous le régime d'assainissement collectif de 2000EH et plus. Le PASH mentionne au centre du site le tracé d'un égout gravitaire à réaliser.

3.2.2 Outils régionaux opérationnels

Le périmètre 2 n'est concerné par aucun périmètre inhérent aux politiques d'aménagement opérationnel suivant :

- Sites à réaménager et sites de réhabilitation paysagère et environnementale
- Périmètre de reconnaissance économique
- Périmètre de revitalisation urbaine
- Périmètre de rénovation urbaine
- Périmètre de remembrement rural.

3.2.3 Outils régionaux de protection

3.2.3.1 Patrimoine

a. Zone de protection en matière d'urbanisme

Le périmètre d'étude ne fait l'objet d'aucune zone de protection en matière d'urbanisme au sens du Code wallon du Patrimoine.

b. Monuments et sites classés

Le périmètre d'étude ne comporte aucun bien repris à la liste des monuments, ensembles architecturaux et sites classés en Région wallonne au sens du Code wallon du Patrimoine.

Cependant, le site est localisé à proximité de deux sites classés :

- le château médiéval, son parc et la vallée du ruisseau (arrêté de classement du 10 juin 1982)
- l'église st Lambert, le cimetière (arrêté de classement du 3 février 1953)

c. Inventaire du patrimoine monumental de Belgique

Le périmètre d'étude ne comprend aucun témoin de ce patrimoine.

3.2.3.2 Environnement

a. Périmètre de prévention rapprochée, éloignée et de surveillance des captages

Le périmètre 2 n'est soumis à aucun périmètre de protection de captage.

b. Espace naturel protégé²

Le périmètre d'étude n'est repris dans aucun espace naturel protégé.

c. Site de grand intérêt biologique

Il n'y a pas de SGIB au sein du site ni à proximité.

d. Natura 2000

Aucun site Natura 2000 ne couvre le site. Il n'y a pas de site Natura 2000 à proximité.

e. Arbres et haies remarquables

Aucun arbre remarquable n'est répertorié au sein du site.

f. Bord de route en fauchage tardif

La rue du Grenadier bordant au nord le périmètre 2 est repris en fauchage tardif.

g. Contraintes géotechniques et risques naturels

Le site ne présente pas :

- de risque d'affaissement minier
- de risque de glissement de terrain vu la très faible pente du terrain (moins de 5%) de risque karstique.
- de risque d'éboulement de paroi rocheuse

² L'espace naturel protégé comprend : les réserves naturelles (domaniale, agréée, forestière), les zones humides d'intérêt biologique, les cavités souterraines d'intérêt scientifique, les parcs naturels, les zones de protection spéciale, les zones spéciales de conservation.

Le site est bordé en limite sud par une zone d'aléa d'inondation faible longeant le ruisseau de Corroy.

La commune de Gembloux est située en zone sismique de classe 1, c'est-à-dire dans une zone où, à l'échelle de la Belgique, le risque sismique est modéré (accélérations horizontales maximales au niveau du bedrock de 0.05g).

Les nappes d'eau contenues dans le sous-sol du site sont reprises dans la masse d'eau intitulée « RWM011 - calcaire du bassin de la Meuse bord nord ».

3.2.4 Outils communaux de planification

3.2.4.1 Schéma de Développement Communal

La commune de Gembloux dispose d'un Schéma de Développement Communal. Celui-ci est en cours de révision totale actuellement. Dans le schéma communal adopté par le Conseil communal du 07/02/1996, le site est repris en zone d'habitat de priorité 3.



Figure 39: extrait du schéma de communal (1996)

3.2.4.2 Guide Communal d'Urbanisme

La commune de Gembloux dispose d'un Guide Communal d'Urbanisme adopté par arrêté ministériel du 23/07/1996. Le GCU distingue le périmètre 2 en une seule unité spatiale.

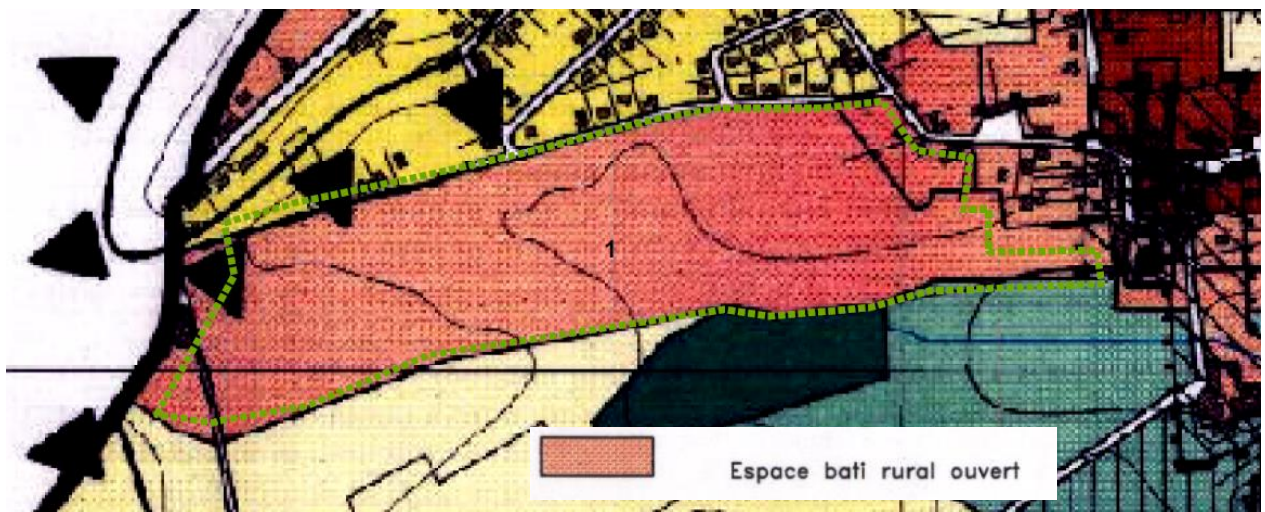


Figure 40: extrait du GCU (1996)

3.2.4.3 Plan Communal d'Aménagement

Aucun PCA ou schéma directeur ne couvre ou est limitrophe au site étudié.

3.2.4.4 Lotissements

Le site est adjacent à plusieurs lotissements postérieurs à 1962.

3.2.5 Outils communaux de gestion

3.2.5.1 Atlas des chemins

Le site est bordé au nord par le chemin n°9 (rue du grenadier) et à l'ouest par le chemin n°7 (rue de la ronce)

3.2.5.2 Atlas des cours d'eau

Le site est bordé au sud par le ruisseau de Corroy (de catégorie 3 - n° 9041)

3.2.5.3 Cadastre

Le site comprend de nombreuses parcelles dont 3 de grande superficie en son centre. Le site concerne 25 propriétaires différents.

3.2.5.4 Plan communal de Mobilité

En 2003 et 2004, un PICM sur les communes de Gembloux, Chastre, Perwez, Sombreffe, Walhain a été élaboré.

Aucune action ne concerne spécifiquement le périmètre 2.

3.2.5.5 Programme Communal de Développement Rural (PCDR)

Aucune fiche projet ne concerne directement le périmètre 2.

3.2.5.6 Plan Communal de Développement de la Nature (PCDN)

Le site mentionne une zone de développement en son centre

3.3 Analyse de la situation existante de fait

3.3.1 Structure physique

3.3.1.1 Topographie

Le site présente un relief une déclivité vers le le sud-est avec un point culminant localisé à 170m et un point bas à 160m.

3.3.1.2 Pédologie

Le périmètre 2 comprend des sols limoneux avec drainage naturel globalement favorable.

Sol à bonne et haute valeur agronomique

3.3.1.3 Géologie

D'un point de vue géologique, la zone étudiée comprend majoritairement des formations de Bruxelles.

3.3.1.4 Hydrographie et hydrogéologie

Le site concerné est localisé dans le sous bassin hydrographique de la Sambre. Le site est traversé par un fossé humide correspondant au passage du ruisseau de Corroy.

3.3.2 Occupation du sol

Au sein du périmètre, à part une petite zone d'habitat et jardin au nord-est et une petite zone d'habitat à l'est, la ZACC est entièrement dédiée à l'agriculture et cultivée pour les grandes cultures (lin, céréales, maïs, betteraves, chicorée...).

3.3.3 Evaluation biologique

Le site est occupé par des mono cultures présentant peu d'intérêt au niveau de la biodiversité. Cependant, elle est traversée par zone humide dont la végétation rivulaire s'y développant est intéressante.

3.3.4 Structure paysagère et du bâti

Le paysage présente de longues ouvertures paysagères. Le site ne comprend aucun bâtiment

L'inventaire de l'ADESA mentionne une ligne de vue d'intérêt communal vers les terrains repris en ZACC et considère que l'urbanisation de celle-ci impacterait le paysage d'entrée de village

Très beau paysage rural sur les faces ouest, est et sud du périmètre. Ce dernier, consacré à l'agriculture, fait ainsi office de dégagement visuel vers des éléments patrimoniaux de qualité : ferme à l'ouest, église/site classé et village à l'est, site classé du Château et de son parc au sud-est.

3.3.5 Accessibilité - Mobilité

Le site est accessible uniquement par les voiries communales. La N29 passe à proximité du site.

3.3.6 Infrastructures techniques

Les voiries bordant le site sont équipées des réseaux de distribution. Le site est traversé par une ligne électrique de 70kV.

La voirie au nord est partiellement équipée par le réseau d'égouttage (égout gravitaire).

3.3.7 Équipements et services

Le village de Corroy dispose de peu d'équipements et services. A environ 10 km du site, Gembloux et Sombreffe proposent une offre plus complète de commerces et services variés (vêtements, chaussures, librairie, ameublement, assurances,...) et tous les services et équipements communautaires.

3.3.8 Reportage photographique



Prise de vue n°1 :



Prise de vue n°2



4. Périmètre 3 : Carrière des Sept voleurs à Lonzée

4.1 Localisation

Le périmètre 3 est localisé à 800m de l'extrémité de l'urbanisation du village de Lonzée. Il est situé à l'est de la commune de Gembloux à proximité de la limite communale avec La Bruyère



Figure 41: Localisation du site

4.2 Analyse de la situation de droit

4.2.1 Outils régionaux de planification

4.2.1.1 Plan de secteur

Le site comprend 12,7 ha de zone d'extraction et est bordé au nord par de la zone agricole et au sud et à l'ouest par de la zone forestière.

Le périmètre d'étude n'est soumis à aucun périmètre de contrainte au plan de secteur.

4.2.1.2 Plan d'Assainissement par Sous-bassins Hydrographiques (PASH)

Le PASH concerné est celui du sous-bassin de la Sambre. Ce document a été approuvé par le Gouvernement wallon le 10/11/2005 et est d'application depuis le 2/12/2005 (M.B.).

L'ensemble du site n'est repris sous aucun régime d'assainissement.

4.2.2 Outils régionaux opérationnels

Le périmètre 3 n'est concerné par aucun périmètre inhérent aux politiques d'aménagement opérationnel suivant :

- Sites à réaménager et sites de réhabilitation paysagère et environnementale
- Périmètre de reconnaissance économique

- Périmètre de revitalisation urbaine
- Périmètre de rénovation urbaine
- Périmètre de remembrement rural.

4.2.3 Outils régionaux de protection

4.2.3.1 Patrimoine

a. Zone de protection en matière d'urbanisme

Le périmètre d'étude ne fait l'objet d'aucune zone de protection en matière d'urbanisme au sens du Code wallon du Patrimoine.

b. Monuments et sites classés

Le périmètre d'étude ne comporte aucun bien repris à la liste des monuments, ensembles architecturaux et sites classés en Région wallonne au sens du Code wallon du Patrimoine.

c. Inventaire du patrimoine monumental de Belgique

Le périmètre d'étude ne comprend aucun témoin de ce patrimoine.

4.2.3.2 Environnement

a. Périmètre de prévention rapprochée, éloignée et de surveillance des captages

Le périmètre 3 n'est soumis à aucun périmètre de protection de captage.

b. Espace naturel protégé³

Le périmètre d'étude n'est repris dans aucun espace naturel protégé.

c. Site de grand intérêt biologique

Le site présente un SGIB (n° 814 - sablière des 7 voleurs - ancienne décharge de Granz-Leez/Liberoux)
« Cette sablière, propriété de la commune de Gembloux, est très altérée par un ancien versage et par la présence d'un campement permanent de ferrailleurs. Elle comprend plusieurs mares séparées par des zones irrégulières au sable de moins en moins apparent, colonisées par de nombreux ligneux. Localisé dans une région de grande culture, très appauvrie sur le plan biologique, ce site conserve toutefois un intérêt biologique non négligeable (entomofaune, avifaune et herpétofaune) dont il conviendrait de tenir compte lors de sa réhabilitation. »

Le site fait l'objet d'une réhabilitation par la société Tradecowall.

d. Natura 2000

Aucun site Natura 2000 ne couvre le site. Il n'y a pas de site Natura 2000 à proximité.

e. Arbres et haies remarquables

Aucun arbre remarquable n'est répertorié au sein du site.

f. Bord de route en fauchage tardif

Le fauchage tardif ne concerne pas le périmètre 3.

³ L'espace naturel protégé comprend : les réserves naturelles (domaniale, agréée, forestière), les zones humides d'intérêt biologique, les cavités souterraines d'intérêt scientifique, les parcs naturels, les zones de protection spéciale, les zones spéciales de conservation.

g. Contraintes géotechniques et risques naturels

Le site est bordé en limite sud et est par le ruisseau du Try qui comprend une zone d'aléa d'inondation faible.

Le site ne présente pas :

- de risque d'affaissement minier
- de risque d'éboulement de paroi rocheuse

Le site est actuellement réhabilité et par conséquent subi des remaniements du sol importants. Certaines zones présentent des pentes n'ayant pas encore été stabilisées par la végétalisation et le risque de glissement de terrain n'est pas à exclure.

Les formations géologiques présentes sont carbonatées. Cela signifie que des risques karstiques ne sont pas à exclure bien qu'aucun phénomène n'ait été observé ni répertorié dans le site ou à proximité.

La commune de Gembloux est située en zone sismique de classe 1, c'est-à-dire dans une zone où, à l'échelle de la Belgique, le risque sismique est modéré (accélération horizontales maximales au niveau du bedrock de 0.05g).

Les nappes d'eau contenues dans le sous-sol du site sont reprises dans la masse d'eau intitulée « RWM011 - calcaire du bassin de la Meuse bord nord ».

4.2.4 Outils communaux de planification

4.2.4.1 Schéma de Développement Communal

La commune de Gembloux dispose d'un Schéma de Développement Communal. Celui-ci est en cours de révision totale actuellement. Dans le schéma communal adopté par le Conseil communal du 07/02/1996, le site est repris en zone d'habitat de priorité 3.

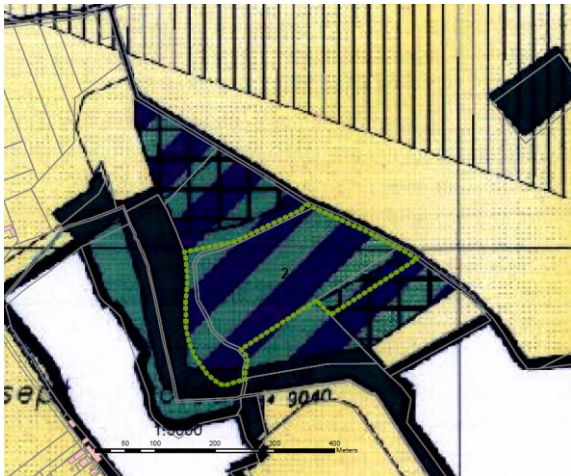


Figure 42: extrait du schéma communal (1996)

4.2.4.2 Guide Communal d'Urbanisme

La commune de Gembloux dispose d'un Guide Communal d'Urbanisme adopté par arrêté ministériel du 23/07/1996.

Le GCU distingue le périmètre 3 en une seule unité spatiale.

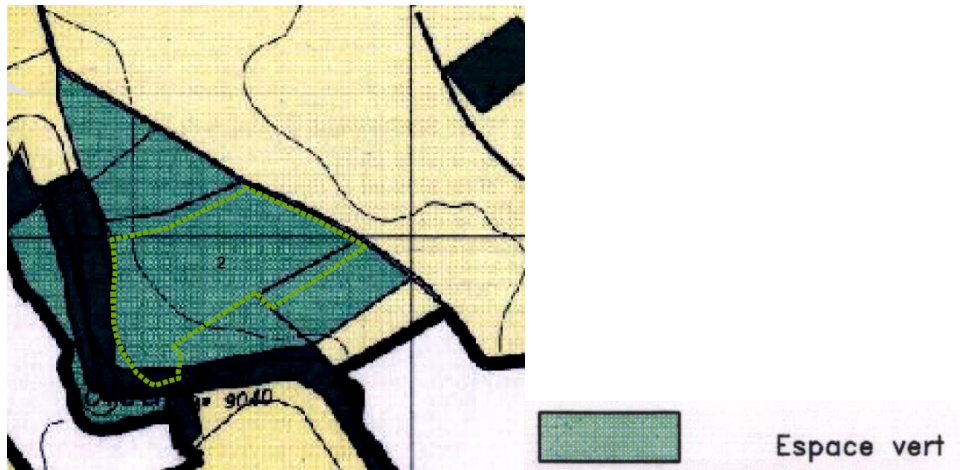


Figure 43: extrait du GCU (1996)

4.2.4.3 Plan Communal d'Aménagement

Aucun PCA ou schéma directeur ne couvre ou est limitrophe au site étudié.

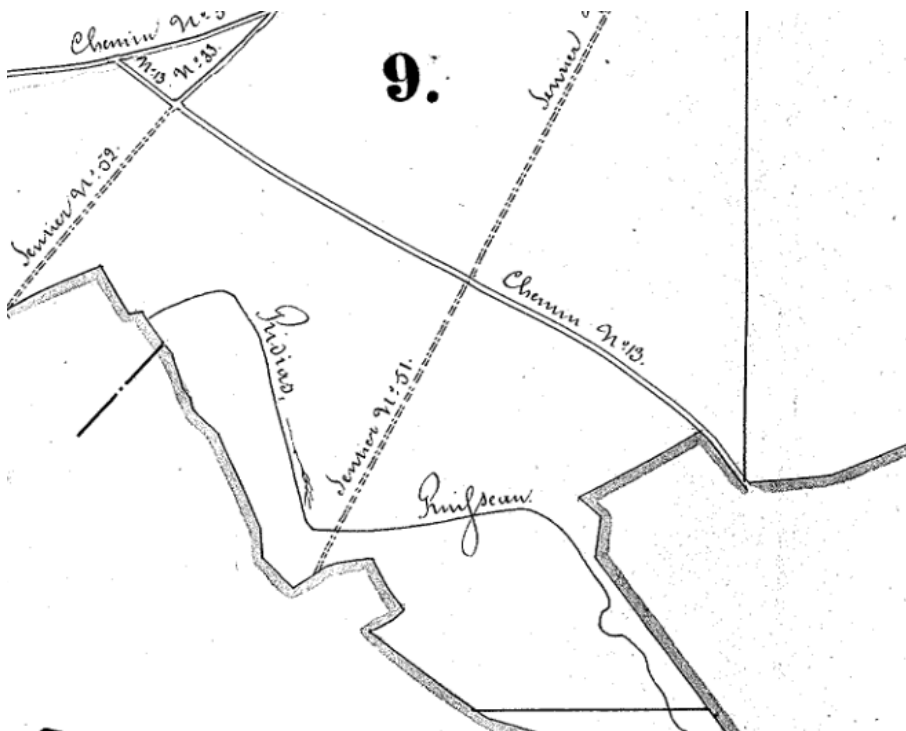
4.2.4.4 Lotissements

Aucun lotissement ne couvre ou est limitrophe au site étudié.

4.2.5 Outils communaux de gestion

4.2.5.1 Atlas des chemins

Le site est bordé au nord par le chemin n°13 correspondant au chemin du Ridias. Le site est traversé par le sentier n°51.



4.2.5.2 Atlas des cours d'eau

Le site est bordé au sud et à l'est par le ruisseau du Try (de catégorie 2 - n° 9040).

4.2.5.3 Cadastre

Le site est une propriété communale.

4.2.5.4 Plan communal de Mobilité

En 2003 et 2004, un PICM sur les communes de Gembloux, Chastre, Perwez, Sombreffe, Walhain a été élaboré.

Aucune action ne concerne spécifiquement le périmètre 3.

4.2.5.5 Programme Communal de Développement Rural (PCDR)

Aucune fiche projet ne concerne directement le périmètre 3.

4.2.5.6 Plan Communal de Développement de la Nature (PCDN)

Sur la carte de la structure écologique principale, le site est repris en une zone centrale restaurable et en zone de développement en milieu ouvert. De plus, le site a fait l'objet de propositions d'actions spécifiques dans le cadre du PCDN.

4.3 Analyse de la situation existante de fait

4.3.1 Structure physique

4.3.1.1 Topographie

Le site a fait l'objet d'une modification considérable du relief en raison de l'extraction de sable dans la carrière mais surtout lors de sa réhabilitation. Le relief initial comprenait le point le plus haut à 167,5m et le point le plus bas à 160m.

4.3.1.2 Pédologie

Le périmètre 3 comprend des sols limoneux et sablo limoneux, à sol à haute valeur agronomique

4.3.1.3 Géologie

D'un point de vue géologique, la zone étudiée comprend majoritairement des formations de Bruxelles.

4.3.1.4 Hydrographie et hydrogéologie

Le site concerné est localisé dans le sous bassin hydrographique de la Sambre. Le site contient des plans d'eau correspondant aux anciennes fosses d'excavation.

4.3.2 Occupation du sol

La partie centrale a d'abord été exploitée comme sablière puis, pour une partie de celle-ci, comme décharge communale pour des déchets industriels, hospitaliers et ménagers ; il a ensuite été exploité illégalement, sur une partie de cette ancienne sablière, par un ferrailleur jusqu'en 2003. Avec comme conséquence une contamination, à des degrés divers, soit quasiment l'entièreté de l'ancienne sablière

A la suite de plusieurs études sous la gouverne conjointe de la Ville de Gembloux, de l'Office Wallon des Déchets (OWD), du Département de la Police et des Contrôles (DPC) et du Département de la Nature et des Forêts (DNF), il a été décidé de réhabiliter le site en plusieurs phases selon le degré de contamination de l'ancienne sablière.

Le site est occupé par des cultures, des prairies et, en son centre par une ancienne carrière désaffectée et reboisée en zone d'espace vert.

Le site ne présente plus aucun intérêt pour l'exploitation.

4.3.3 Evaluation biologique

Bien que dégradé, le site présente encore un intérêt non négligeable au niveau du développement de la biodiversité (SGIB en son centre).

Cette sablière, propriété de la commune de Gembloux, comprend plusieurs mares séparées par des zones irrégulières au sable de moins en moins apparent, colonisées par de nombreux ligneux.

4.3.4 Structure paysagère et du bâti

Le paysage est ouvert au droit des prairies et cultures et présente de longues ouvertures paysagères. Le paysage est fermé au droit de l'ancienne carrière en raison de la recolonisation par les ligneux.

Le site ne comprend aucun bâtiment.

4.3.5 Accessibilité - Mobilité

Le site est accessible uniquement par les voiries communales.

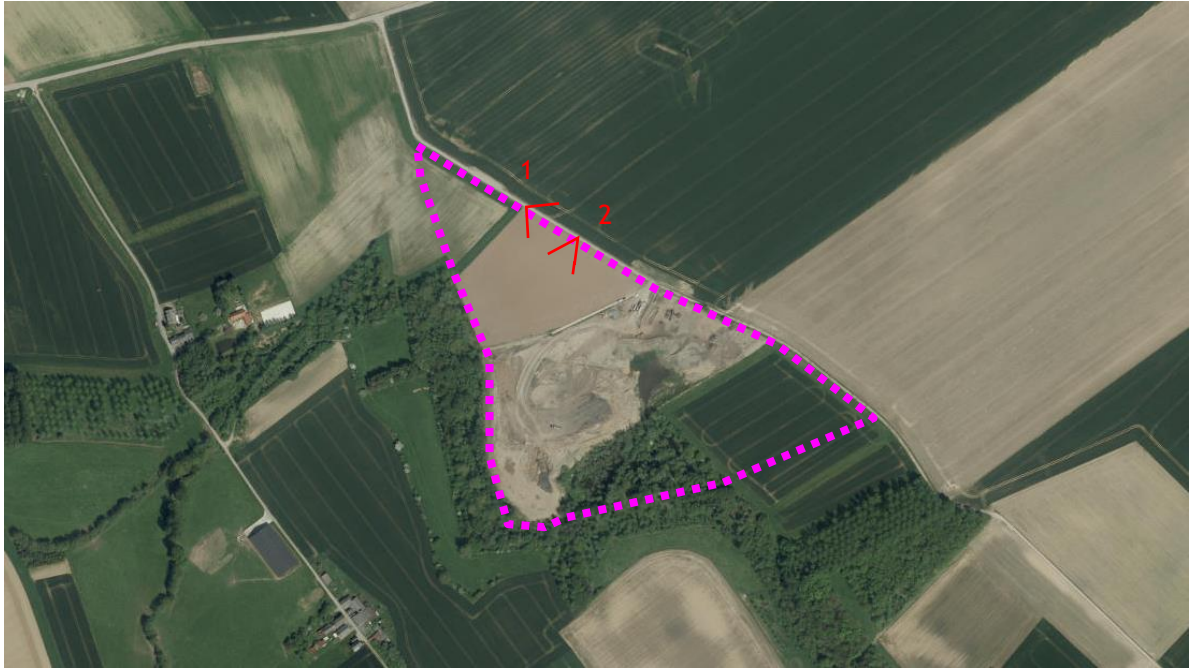
4.3.6 Infrastructures techniques

Le site n'est pas équipé.

4.3.7 Équipements et services

Le village de Lonzée dispose de peu d'équipements et services.

4.3.8 Reportage photographique



Prise de vue n°1



Prise de vue n°2



5. Périmètre 4 : ZACC de Lonzée

5.1 Localisation

Le périmètre 4 est localisé à l'extrémité de l'urbanisation du village de Lonzée de l'autre côté de la N4. Il est situé au centre de la commune de Gembloux.

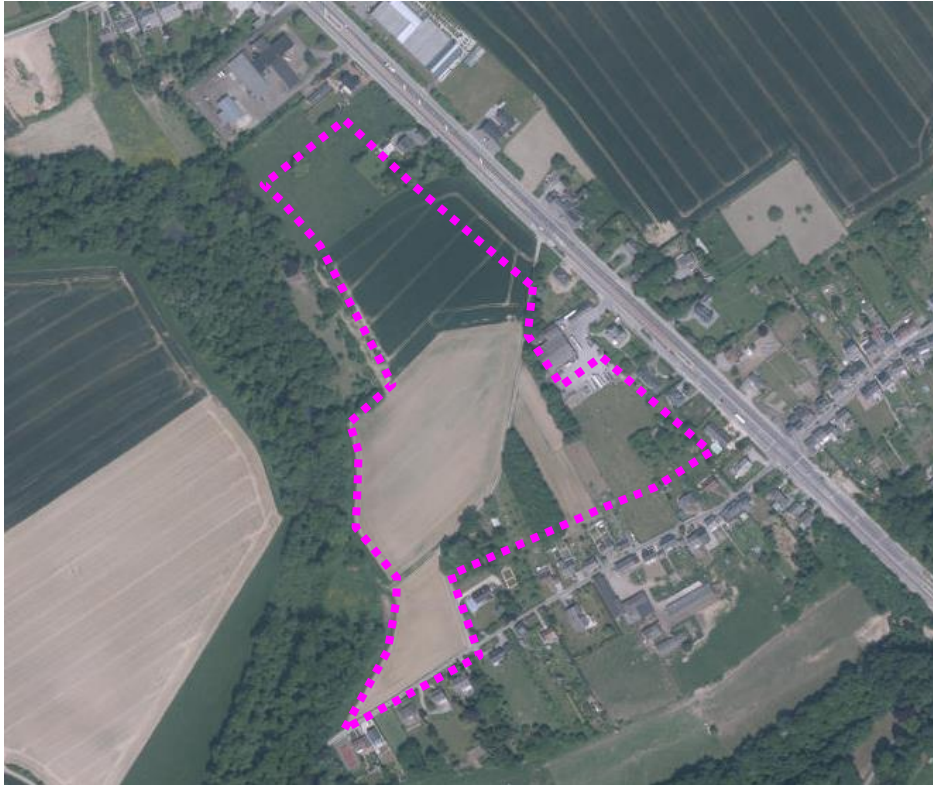


Figure 44 : Localisation du site

5.2 Analyse de la situation de droit

5.2.1 Outils régionaux de planification

5.2.1.1 Plan de secteur

Le site comprend une ZACC de 7.9ha localisée quasi en bordure de la N4. Le site est limité à l'ouest par une zone forestière et est bordé sur les autres cotés par une zone d'habitat. Le périmètre d'étude n'est soumis à aucun périmètre de contrainte au plan de secteur.

5.2.1.2 Plan d'Assainissement par Sous-bassins Hydrographiques (PASH)

Le PASH concerné est celui du sous-bassin de la Sambre. Ce document a été approuvé par le Gouvernement wallon le 10/11/2005 et est d'application depuis le 2/12/2005 (M.B.). L'ensemble du site est repris sous le régime d'assainissement collectif de 2000 EH et plus. La Nationale 4 bordant le site présente un égout gravitaire à réaliser.

5.2.2 Outils régionaux opérationnels

Le périmètre 4 n'est concerné par aucun périmètre inhérent aux politiques d'aménagement opérationnel suivant :

- Sites à réaménager et sites de réhabilitation paysagère et environnementale
- Périmètre de reconnaissance économique
- Périmètre de revitalisation urbaine
- Périmètre de rénovation urbaine
- Périmètre de remembrement rural.

5.2.3 Outils régionaux de protection

5.2.3.1 Patrimoine

a. Zone de protection en matière d'urbanisme

Le périmètre d'étude ne fait l'objet d'aucune zone de protection en matière d'urbanisme au sens du Code wallon du Patrimoine.

b. Monuments et sites classés

Le périmètre d'étude ne comporte aucun bien repris à la liste des monuments, ensembles architecturaux et sites classés en Région wallonne au sens du Code wallon du Patrimoine.

c. Inventaire du patrimoine monumental de Belgique

Le périmètre d'étude ne comprend aucun témoin de ce patrimoine.

5.2.3.2 Environnement

a. Périmètre de prévention rapprochée, éloignée et de surveillance des captages

Le périmètre 4 n'est soumis à aucun périmètre de protection de captage.

b. Espace naturel protégé⁴

Le périmètre d'étude n'est repris dans aucun espace naturel protégé.

c. Site de grand intérêt biologique

Il n'y a pas de SGIB au sein du site ni à proximité.

d. Natura 2000

Le site est localisé à 300m d'une zone Natura 2000 (BE35002 - vallée de l'Orneau).

e. Arbres et haies remarquables

Aucun arbre remarquable n'est répertorié au sein du site.

f. Bord de route en fauchage tardif

Il n'y a pas de bord de route en fauchage tardif à proximité du périmètre 4.

⁴ L'espace naturel protégé comprend : les réserves naturelles (domaniale, agréée, forestière), les zones humides d'intérêt biologique, les cavités souterraines d'intérêt scientifique, les parcs naturels, les zones de protection spéciale, les zones spéciales de conservation.

g. Contraintes géotechniques et risques naturels

Le ruisseau l'Harton coule à 300m au sud du site. Un affluent de celui-ci coule sur le côté ouest du périmètre 4. Cet affluent est soumis à une zone d'aléa d'inondation faible. Le périmètre 4 est traversé par une zone d'aléa d'inondation moyen correspondant à un axe d'écoulement des eaux de ruissellement.

Le site ne présente pas :

- de risque d'éboulement de paroi rocheuse.
- de risque de glissement de terrain vu la très faible pente du terrain (moins de 5%)
- de risque d'affaissement minier.

Les formations géologiques présentes sont carbonatées. Cela signifie que des risques karstiques ne sont pas à exclure bien qu'aucun phénomène n'ait été observé ni répertorié dans le site ou à proximité.

La commune de Gembloux est située en zone sismique de classe 1, c'est-à-dire dans une zone où, à l'échelle de la Belgique, le risque sismique est modéré (accélérations horizontales maximales au niveau du bedrock de 0.05g).

Les nappes d'eau contenues dans le sous-sol du site sont reprises dans la masse d'eau intitulée « RWM011 - calcaire du bassin de la Meuse bord nord ».

5.2.4 Outils communaux de planification

5.2.4.1 Schéma de Développement Communal

La commune de Gembloux dispose d'un Schéma de Développement Communal. Celui-ci est en cours de révision totale actuellement. Dans le schéma communal adopté par le Conseil communal du 07/02/1996, le site est repris en zone d'habitat à vocation mixte majoritairement et en zone d'habitat de pole central pour la partie le long de la Nationale 4.

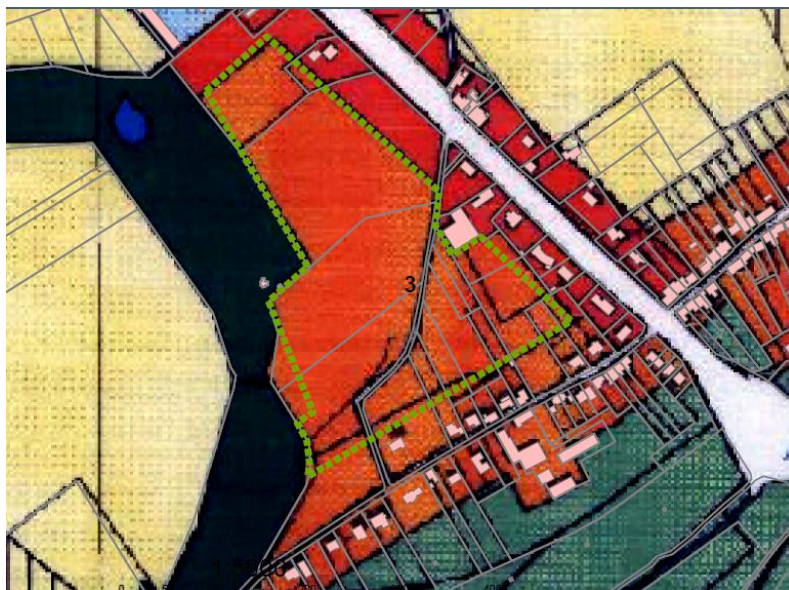


Figure 45: extrait du schéma communal (1996)

5.2.4.2 Guide Communal d'Urbanisme

La commune de Gembloux dispose d'un Guide Communal d'Urbanisme adopté par arrêté ministériel du 23/07/1996.

Le GCU distingue le périmètre 4 en une seule unité spatiale.

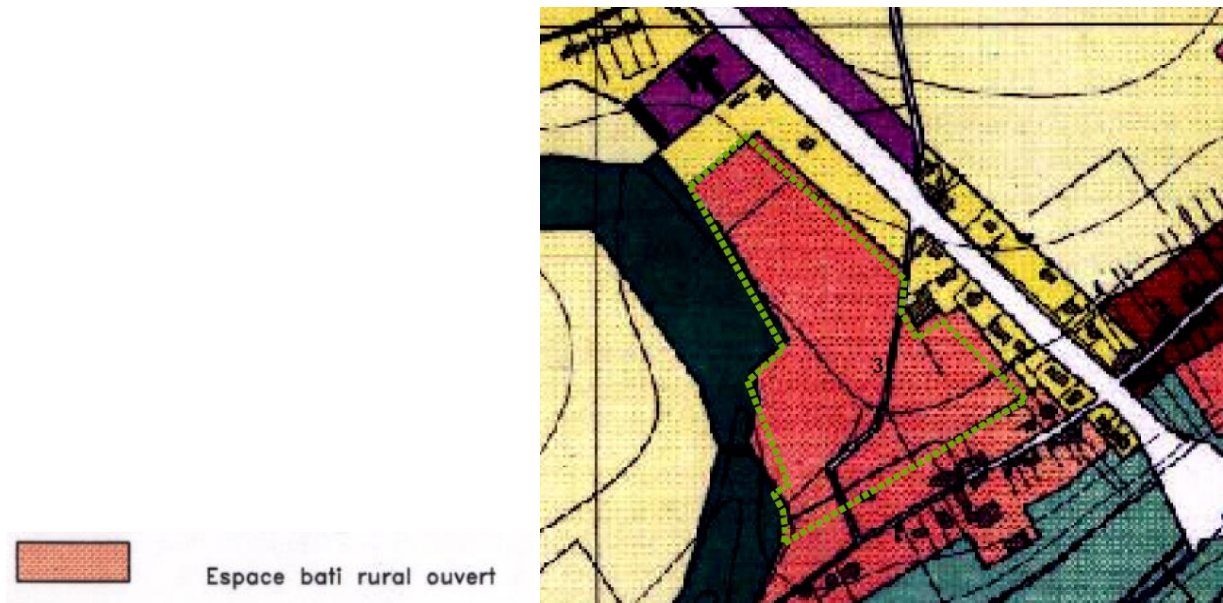


Figure 46: extrait du GCU (1996)

5.2.4.3 Plan Communal d'Aménagement

Aucun PCA ou schéma directeur ne couvre ou est limitrophe au site étudié.

5.2.4.4 Lotissements

Le site comprend 2 lots d'un lotissement dont le permis date de 9-12-1964. Ces deux lots n'ont pas été mis en œuvre parce qu'ils n'étaient pas viabilisés. En effet, le permis précise que pour qu'un lot soit vendu et construit, il doit être accessible par une voirie équipée en eau et électricité et muni d'un revêtement (terrain viabilisé).

5.2.5 Outils communaux de gestion

5.2.5.1 Atlas des chemins

Le site est traversé par le chemin n° 4 qui correspond à un chemin agricole

5.2.5.2 Atlas des cours d'eau

A 300 m du site, coule le ruisseau appelé L'Harton (de catégorie 2 - n° 9037)

5.2.5.3 Cadastre

Le site comprend au nord plusieurs parcelles de grande superficie. Le site est traversé par un chemin communal. On compte une quinzaine de propriétaires mais les parcelles les plus grandes appartiennent à deux propriétaires

5.2.5.4 Plan communal de Mobilité

En 2003 et 2004, un PICM sur les communes de Gembloux, Chastre, Perwez, Sombreffe, Walhain a été élaboré.

Aucune action ne concerne spécifiquement le périmètre 4.

5.2.5.5 Programme Communal de Développement Rural (PCDR)

Aucune fiche projet ne concerne directement le périmètre 4.

5.2.5.6 Plan Communal de Développement de la Nature (PCDN)

Sur la carte de la structure écologique principale, le site est bordé par une zone de développement en milieu ouvert et par une zone de développement en milieu forestier. Aussi, ces zones font l'objet de propositions d'actions spécifiques dans le cadre du PCDN.

5.3 Analyse de la situation existante de fait

5.3.1 Structure physique

5.3.1.1 Topographie

Le site présente un relief une déclivité vers le le sud-ouest avec un point culminant localisé à 162,5m et un point bas à 157,5m.

5.3.1.2 Pédologie

Le périmètre 4 comprend des sols limoneux à drainage naturel modéré ou imparfait (Ada) pour la plus grande partie, et une bonne aptitude agronomique.

5.3.1.3 Géologie

D'un point de vue géologique, la zone étudiée comprend des formations de Bruxelles et de Fallais.

5.3.1.4 Hydrographie et hydrogéologie

Le site est bordé à l'ouest par une zone humide créé par un petit cours d'eau et des plans d'eau non repris à l'atlas.

5.3.2 Occupation du sol

Dans le périmètre d'étude (tirets mauves) : cultures avec petite masse boisée au sud

Aux alentours : à l'ouest : long massif boisé ; au nord : culture ; à l'est : culture et N4 sur la première moitié, habitat en ordre ouvert avec jardins sur la seconde moitié ; au sud : habitat en ordre ouvert avec jardins

5.3.3 Evaluation biologique

Le site est occupé par des mono cultures présentant peu d'intérêt au niveau de la biodiversité. Cependant, la proximité de la zone humide et de la zone Natura 2000 influence sur la qualité écologique du site

5.3.4 Structure paysagère

Paysage ouvert présentant des vues vers le massif boisé bordant le ruisseau

5.3.5 Structure du bâti

Mise à part quelques abris de jardin au sud, le site ne comprend aucun bâtiment

5.3.6 Accessibilité - Mobilité

Le site est traversé par le chemin agricole qui est une voirie communale. La N4 longe le site à l'est et la rue Try Colau au sud.

5.3.7 Infrastructures techniques

Mise à part les terrains le long de la Nationale et le long de la rue Try Colau, les autres terrains ne sont pas équipés.

5.3.8 Équipements et services

Le village de Lonzée dispose de peu d'équipements et services. A environ 10 km du site, Gembloux et Namur proposent une offre plus complète de commerces et services variés (vêtements, chaussures, librairie, ameublement, assurances,...) et tous les services et équipements communautaires.

5.3.9 Reportage photographique



Prise de vue n° 1



Prise de vue n°2



Prise de vue n°3



Prise de vue n°4



Prise de vue n°5



6. Périmètre 5 : Zone d'équipements communautaires à Bossière

6.1 Localisation

Le périmètre 5 est localisé entre le village de Bossière et celui des Isnes. Il est situé au sud de la commune de Gembloux. Il s'étend à 350 m au nord du PAE de Créalys.

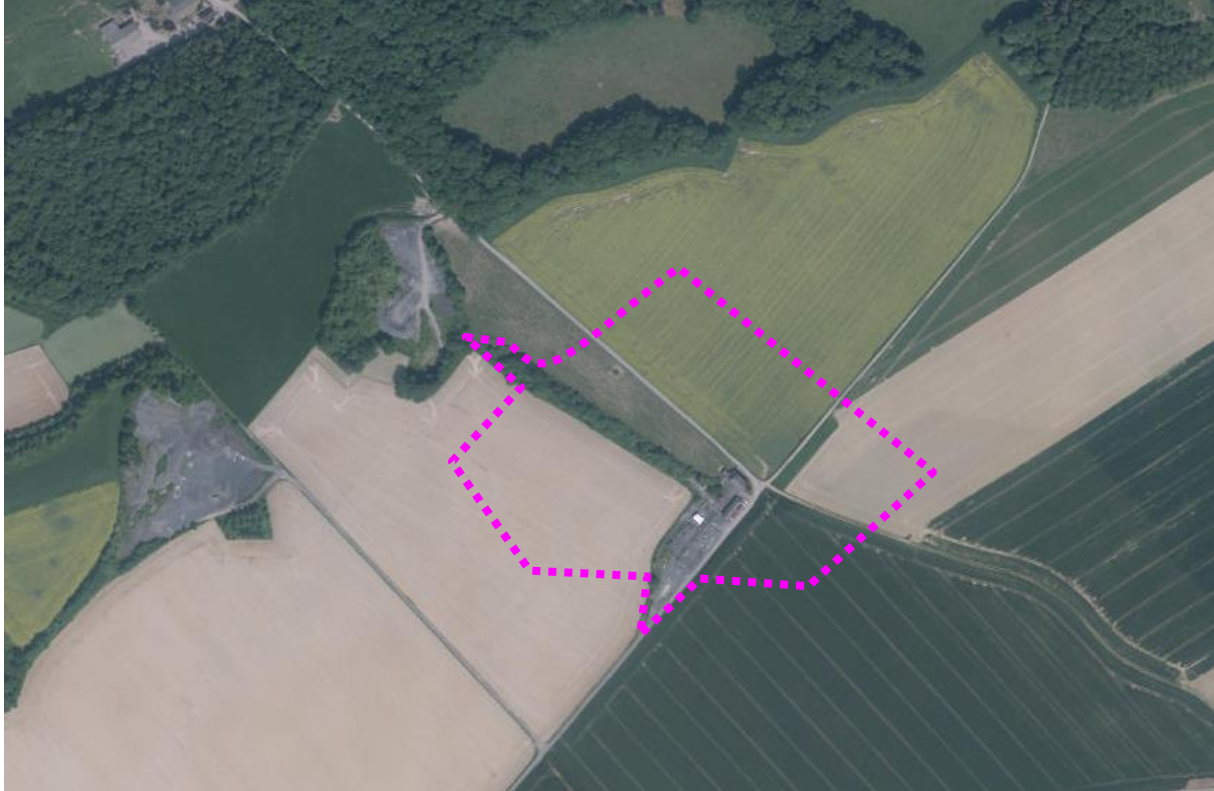


Figure 47: Localisation du site

6.2 Analyse de la situation de droit

6.2.1 Outils régionaux de planification

6.2.1.1 Plan de secteur

Le site comprend 7,4 ha de zone d'équipement communautaire et de service publics entouré par de la zone agricole.

Le périmètre d'étude n'est soumis à aucun périmètre de contrainte au plan de secteur.

6.2.1.2 Plan d'Assainissement par Sous-bassins Hydrographiques (PASH)

Le PASH concerné est celui du sous-bassin de la Sambre. Ce document a été approuvé par le Gouvernement wallon le 10/11/2005 et est d'application depuis le 2/12/2005 (M.B.).

L'ensemble du site est repris sous le régime d'assainissement collectif de 2000EH et plus. Les Nationales 4 bordant le site présente un égout gravitaire à réaliser.

6.2.2 Outils régionaux opérationnels

6.2.2.1 Sites à réaménager et sites de réhabilitation paysagère et environnementale

Le périmètre d'étude ne comporte aucun SAR ni aucun SRPE.

6.2.2.2 Périmètre de reconnaissance économique

Le périmètre d'étude ne comporte aucun périmètre de reconnaissance économique.

6.2.2.3 Autres périmètres inhérents aux politiques d'aménagement opérationnel

Le périmètre 4 concerné n'est concerné par aucun périmètre inhérent aux politiques d'aménagement opérationnel suivant :

- Périmètre de revitalisation urbaine
- Périmètre de rénovation urbaine
- Périmètre de remembrement rural.

6.2.3 Outils régionaux de protection

6.2.3.1 Patrimoine

a. Zone de protection en matière d'urbanisme

Le périmètre d'étude ne fait l'objet d'aucune zone de protection en matière d'urbanisme au sens du Code wallon du Patrimoine.

b. Monuments et sites classés

Le périmètre d'étude ne comporte aucun bien repris à la liste des monuments, ensembles architecturaux et sites classés en Région wallonne au sens du Code wallon du Patrimoine.

c. Inventaire du patrimoine monumental de Belgique

Le périmètre d'étude ne comprend aucun témoin de ce patrimoine.

6.2.3.2 Environnement

a. Périmètre de prévention rapprochée, éloignée et de surveillance des captages

Il existe un captage d'eau appartenant à la SWDE au centre du site. Ce captage fait l'objet d'une zone de prévention rapprochée IIA arrêtée couvrant l'ensemble du site et au-delà.

b. Espace naturel protégé⁵

Le périmètre d'étude n'est repris dans aucun espace naturel protégé.

c. Site de grand intérêt biologique

Il n'y a pas de SGIB au sein du site. Cependant à proximité du site s'étend le SGIB n°590 dit « Terril d'Hermoye ».

d. Natura 2000

A moins de 100m, on retrouve une zone Natura 2000 (BE35002 - Vallée de L'Orneau).

⁵ L'espace naturel protégé comprend : les réserves naturelles (domaniale, agréée, forestière), les zones humides d'intérêt biologique, les cavités souterraines d'intérêt scientifique, les parcs naturels, les zones de protection spéciale, les zones spéciales de conservation.

e. Arbres et haies remarquables

Aucun arbre remarquable n'est répertorié au sein du site.

f. Bord de route en fauchage tardif

Il n'y a pas de bord de route en fauchage tardif à proximité du périmètre 5.

g. Contraintes géotechniques et risques naturels

Le site ne présente pas :

- de zone d'aléa d'inondation
- de risque d'éboulement de paroi rocheuse.
- de risque de glissement de terrain vu la très faible pente du terrain (moins de 5%)

Les formations géologiques présentes sont carbonatées. Cela signifie que des risques karstiques ne sont pas à exclure bien qu'aucun phénomène n'ait été observé ni répertorié dans le site ou à proximité.

Le site couvre en partie un périmètre d'extraction potentiel ou en activité. A 100m au nord-ouest, il existe une carrière toujours en activité. Le site ne présente pas de risque d'affaissement minier.

La commune de Gembloux est située en zone sismique de classe 1, c'est-à-dire dans une zone où, à l'échelle de la Belgique, le risque sismique est modéré (accélérations horizontales maximales au niveau du bedrock de 0.05g).

Les nappes d'eau contenues dans le sous-sol du site sont reprises dans la masse d'eau intitulée « RWM011 - calcaire du bassin de la Meuse bord nord ».

6.2.4 Outils communaux de planification

6.2.4.1 Schéma de Développement Communal

La commune de Gembloux dispose d'un Schéma de Développement Communal. Celui-ci est en cours de révision totale actuellement. Dans le schéma communal adopté par le Conseil communal du 07/02/1996, le site est repris en zone d'équipement communautaire.



Figure 48: extrait du schéma communal (1996)

6.2.4.2 Guide Communal d'Urbanisme

La commune de Gembloux dispose d'un Guide Communal d'Urbanisme adopté par arrêté ministériel du 23/07/1996.

Le GCU distingue le périmètre en une seule unité spatiale.

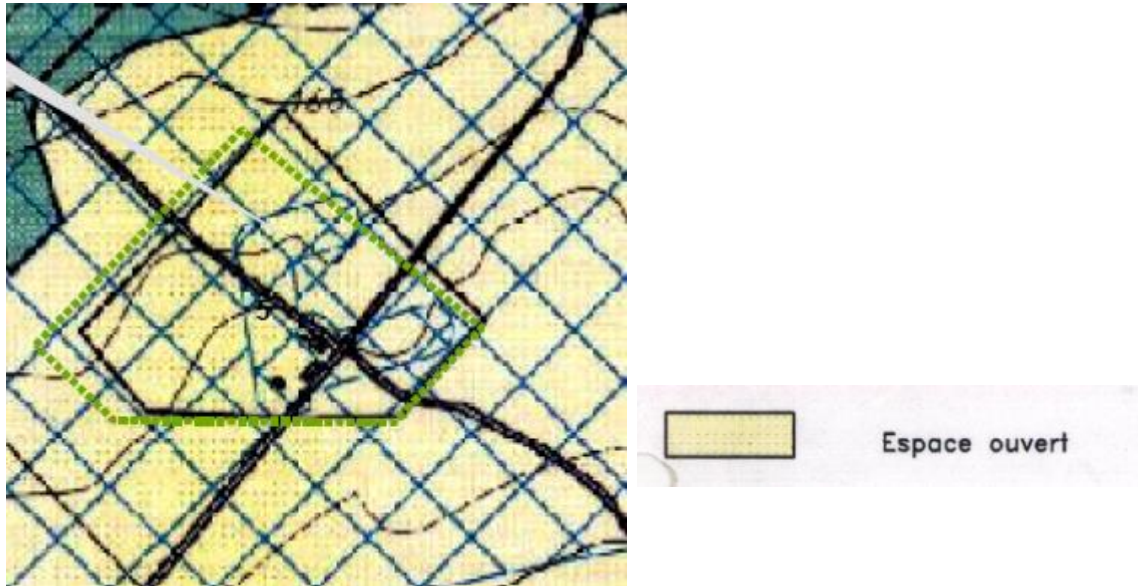


Figure 49: extrait du GCU (1996)

6.2.4.3 Plan Communal d'Aménagement

Aucun PCA ou schéma directeur ne couvre ou est limitrophe au site étudié.

6.2.4.4 Lotissements

Le site n'est concerné par aucun lotissement.

6.2.4.5 Permis et autorisations

Un Permis d'exploiter, délivré en 1968, à la S.A. Carrières et Usines Dejaiffe frères concerne le tréfonds en orange de +/- 25ha (NB : le cadre rouge consigne le zoom de la Figure 201). Aujourd'hui, la « Société Merbes-Sprimont Marpic » désire assurer la pérennité d'exploitation et a, pour ce faire, introduit une Demande de Permis Unique pour obtenir le droit :

- D'exploiter le marbre noir sur la totalité du périmètre dont les tréfonds sont propriétés de la société « Les Carrières de marbre noir de Golzinne »
- De renouveler les installations de surface
- De renforcer et consolider l'entrée de la carrière souterraine.

La réunion d'information préalable du public (RIP) dans le cadre de ce dossier a eu lieu le 7 février 2018 à Gembloux ; mais le dépôt de la Demande de Permis Unique, accompagnée de son Etude d'Incidences sur l'Environnement, a été postposé en raison de la pandémie. Cette demande est donc toujours en préparation.

6.2.5 Outils communaux de gestion

6.2.5.1 Atlas des chemins

Le site est traversé par le chemin n°5 qui correspond au chemin du Château de Golzennes.

6.2.5.2 Atlas des cours d'eau

Le site n'est concerné par aucun cours d'eau repris à l'atlas.

6.2.5.3 Cadastre

Le site comprend des parcelles privées. On compte une six propriétaires.

6.2.5.4 Plan communal de Mobilité

En 2003 et 2004, un PICM sur les communes de Gembloux, Chastre, Perwez, Sombreffe, Walhain a été élaboré.

Aucune action ne concerne spécifiquement le périmètre 5.

6.2.5.5 Programme Communal de Développement Rural (PCDR)

Aucune fiche projet ne concerne directement le périmètre 5.

6.2.5.6 Plan Communal de Développement de la Nature (PCDN)

Aucune fiche projet ne concerne directement le périmètre 5.

6.3 Analyse de la situation existante de fait

6.3.1 Structure physique

6.3.1.1 Topographie

Le site présente une faible déclivité vers le le sud avec un point culminant localisé à 172,5m et un point bas à 162,5m.

6.3.1.2 Pédologie

Le périmètre 5 comprend des sols limoneux à drainage naturel favorable et de bonne aptitude agronomique.

6.3.1.3 Géologie

D'un point de vue géologique, la zone étudiée comprend des formations de falnuée (dévonien supérieur).

6.3.1.4 Hydrographie et hydrogéologie

Le site est repris dans le sous bassin de la Sambre.

6.3.2 Occupation du sol

Le site est occupé par des prairies pâturées et des mono cultures séparées par l'ancien chemin d'accès à l'ancienne carrière abandonnée de la « Fausse cave », en talus, recolonisé par un riche biotope. Et une zone de stockage et bâtiments liés à la carrière en exploitation de « Golzinne » sur une petite partie (exploitation toujours en activité).

Cette carrière est une des toutes dernières carrières souterraines de Belgique encore en activité. Elle produit du marbre noir d'une grande pureté, qui est une rareté parmi les roches ornementales

6.3.3 Evaluation biologique

En son centre, le site est traversé par un talus planté d'arbres et d'arbustes présentant un intérêt au niveau de la biodiversité, d'autant qu'il est situé à proximité de 4 SGIB.

6.3.4 Structure paysagère

Le paysage est ouvert présentant de longues ouvertures paysagères.

6.3.5 Structure du bâti

Le site comprend 2 bâtiments en brique, un hangar et une infrastructure permettant le sciage de la pierre.

6.3.6 Accessibilité - Mobilité

Le site est traversé par 2 voiries communales empierrées dont la rue de la fausse cave.

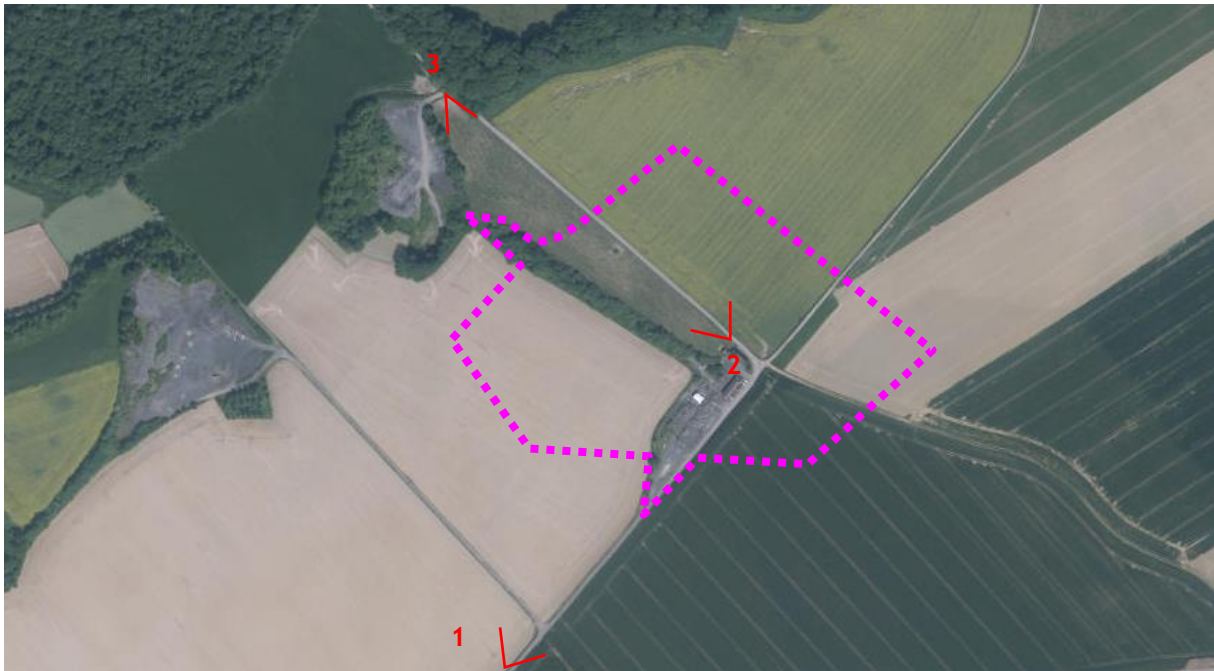
6.3.7 Infrastructures techniques

Les terrains ne sont pas équipés. Cette zone est éloignée de toute zone urbanisable.

6.3.8 Équipements et services

Les villages de Spy et de Temploux disposent de peu d'équipements et services. A environ 10 km du site, Gembloux et Namur proposent une offre plus complète de commerces et services variés (vêtements, chaussures, librairie, ameublement, assurances,...) et tous les services et équipements communautaires.

6.3.9 Reportage photographique



Prise de vue n° 1



Prise de vue n° 2



Prise de vue n° 3



7. Périmètre 6 : Zone d'équipement communautaire à Grand Manil

7.1 Localisation

Le périmètre 6 est localisé au sud du village de Grand Manil. Il est situé à l'est de la commune de Gembloux.



Figure 50: Localisation du site

7.2 Analyse de la situation de droit

7.2.1 Outils régionaux de planification

7.2.1.1 Plan de secteur

Le périmètre 6 concerne 10,5ha d'une zone d'équipement communautaire et de service publics de 17,8ha. Il est entouré par de la zone agricole à l'est, à l'ouest et au sud, par de la ZAEM à l'est et de la zone d'habitat au nord.

Le périmètre d'étude n'est soumis à aucun périmètre de contrainte au plan de secteur.

7.2.1.2 Plan d'Assainissement par Sous-bassins Hydrographiques (PASH)

Le PASH concerné est celui du sous-bassin de la Sambre. Ce document a été approuvé par le Gouvernement wallon le 10/11/2005 et est d'application depuis le 2/12/2005 (M.B.).

L'ensemble du site est repris sous le régime d'assainissement autonome.

7.2.2 Outils régionaux opérationnels

Le périmètre 6 n'est concerné par aucun périmètre inhérent aux politiques d'aménagement opérationnel suivant :

- Sites à réaménager et sites de réhabilitation paysagère et environnementale
- Périmètre de reconnaissance économique
- Périmètre de revitalisation urbaine
- Périmètre de rénovation urbaine
- Périmètre de remembrement rural.

7.2.3 Outils régionaux de protection

7.2.3.1 Patrimoine

a. Zone de protection en matière d'urbanisme

Le périmètre d'étude ne fait l'objet d'aucune zone de protection en matière d'urbanisme au sens du Code wallon du Patrimoine.

b. Monuments et sites classés

Le périmètre n° 6 ne concerne aucun monument ou site classé.

c. Inventaire du patrimoine monumental de Belgique

Le périmètre d'étude ne comprend aucun témoin de ce patrimoine.

7.2.3.2 Environnement

a. Périmètre de prévention rapprochée, éloignée et de surveillance des captages

Le périmètre 6 n'est soumis à aucun périmètre de protection de captage.

b. Espace naturel protégé⁶

Le périmètre d'étude n'est repris dans aucun espace naturel protégé.

c. Site de grand intérêt biologique

Il n'y a pas de SGIB au sein du site ni à proximité.

d. Natura 2000

Aucun site Natura 2000 ne couvre le site. A moins de 100 m, on retrouve une zone Natura 2000 (BE35002 - Vallée de L'Orneau).

e. Arbres et haies remarquables

Aucun arbre remarquable n'est répertorié au sein du site.

f. Bord de route en fauchage tardif

Le périmètre 6 n'est pas repris en fauchage tardif.

⁶ L'espace naturel protégé comprend : les réserves naturelles (domaniale, agréée, forestière), les zones humides d'intérêt biologique, les cavités souterraines d'intérêt scientifique, les parcs naturels, les zones de protection spéciale, les zones spéciales de conservation.

g. Contraintes géotechniques et risques naturels

Le site est concerné au nord par un écoulement présentant un aléa d'inondation moyen à très faible.

Le site ne présente pas :

- de risque d'éboulement de paroi rocheuse.
- de risque de glissement de terrain vu la très faible pente du terrain (moins de 5%)
- de risque karstique.
- de risque d'affaissement minier.

La commune de Gembloux est située en zone sismique de classe 1, c'est-à-dire dans une zone où, à l'échelle de la Belgique, le risque est modéré (accélérations horizontales maximales au niveau du bedrock de 0.05g).

Les nappes d'eau contenues dans le sous-sol du site sont reprises dans la masse d'eau intitulée « RWM011 - calcaire du bassin de la Meuse bord nord ».

7.2.4 Outils communaux de planification

7.2.4.1 Schéma de Développement Communal

La commune de Gembloux dispose d'un Schéma de Développement Communal. Celui-ci est en cours de révision totale actuellement. Dans le schéma communal adopté par le Conseil communal du 07/02/1996, le site est repris en zone de services publics et d'équipements communautaires.

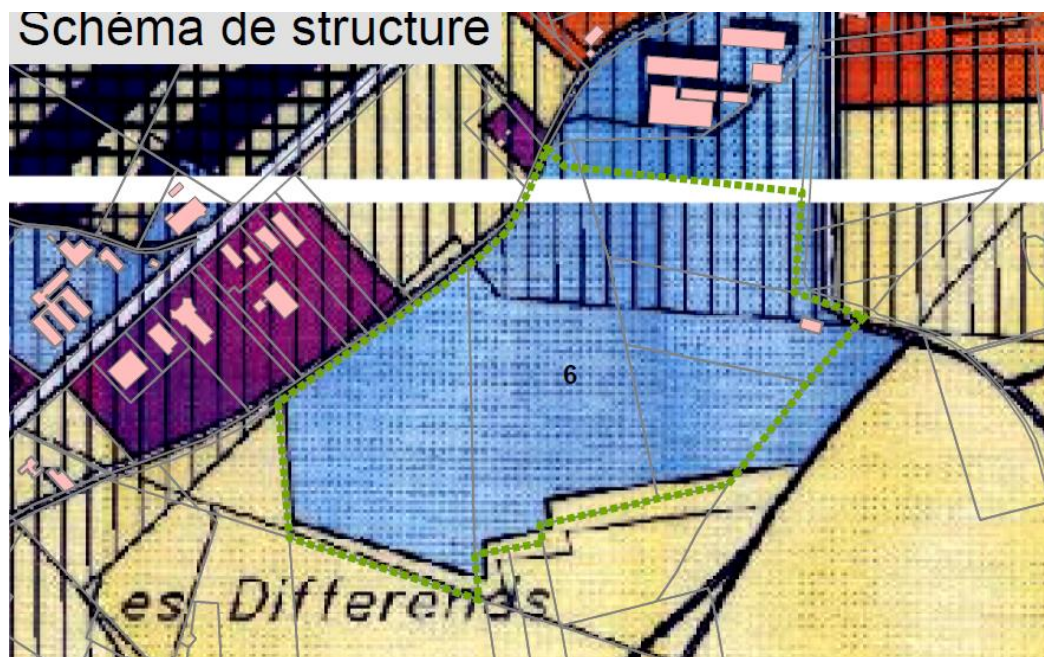


Figure 51: extrait du schéma communal (1996)

7.2.4.2 Guide Communal d'Urbanisme

La commune de Gembloux dispose d'un Guide Communal d'Urbanisme adopté par arrêté ministériel du 23/07/1996.

Le GCU distingue le périmètre 6 en une seule unité spatiale.



Figure 52: extrait du GCU (1996)

7.2.4.3 Plan Communal d'Aménagement

Aucun PCA ou schéma directeur ne couvre ou est limitrophe au site étudié.

7.2.4.4 Lotissements

Le site ne concerne aucun lotissement.

7.2.5 Outils communaux de gestion

7.2.5.1 Atlas des chemins

Le site est bordé au nord-ouest par le chemin n°10 (rue du chêne aux corbeaux), à l'est par le chemin n°11 (rue de la Sibérie), au sud-est par le sentier n°36 (sentier agricole). Au nord-est, le chemin n°34 qui traversait le site n'est plus visible sur le terrain.

7.2.5.2 Atlas des cours d'eau

Le site ne concerne aucun cours d'eau repris à l'atlas.

7.2.5.3 Cadastre

L'ensemble des parcelles appartient à la communauté française (centre technique horticole).

7.2.5.4 Plan communal de Mobilité

En 2003 et 2004, un PICM sur les communes de Gembloux, Chastre, Perwez, Sombreffe, Walhain a été élaboré.

Aucune action ne concerne spécifiquement le périmètre 6.

7.2.5.5 Programme Communal de Développement Rural (PCDR)

Aucune fiche projet ne concerne directement le périmètre 6.

7.2.5.6 Plan Communal de Développement de la Nature (PCDN)

Le site mentionne une zone de développement en son centre

7.3 Analyse de la situation existante de fait

7.3.1 Structure physique

7.3.1.1 Topographie

Le site présente un relief relativement plat avec un point culminant localisé à 165m et un point bas à 155m.

7.3.1.2 Pédologie

Le périmètre 6 comprend des sols limoneux à drainage naturel favorable et de bonne aptitude agronomique.

7.3.1.3 Géologie

D'un point de vue géologique, la zone étudiée comprend majoritairement des formations de Bruxelles.

7.3.1.4 Hydrographie et hydrogéologie

Le site concerné est localisé dans le sous bassin hydrographique de la Sambre.

7.3.2 Occupation du sol

Le site est occupé par les parcelles d'essai du centre technique horticole. Ces parcelles sont plantées de variétés horticoles. Un petit boisement est présent au sud.

7.3.3 Evaluation biologique

Le site concerne une pépinière et renferme par conséquent de nombreuses variétés de plantes.

7.3.4 Structure paysagère

Le paysage présente de longues ouvertures paysagères

7.3.5 Structure du bâti

A l'extérieur du site de la compensation, au nord, on retrouve plusieurs bâtiments agricoles (serres, hangars) mais aussi des pavillons utilisés pour les salles de classe.

7.3.6 Accessibilité - Mobilité

Le site est accessible uniquement par les voiries communales et des chemins de terre.

7.3.7 Infrastructures techniques

Le site est traversé par une ligne électrique de 70kV.

7.3.8 Équipements et services

Le village de Grand Manil dispose de peu d'équipements et services mais la nationale 29 qui le borde présente de nombreuses grandes surfaces. A environ quelques km du site, Gembloux propose une offre plus complète de commerces et services variés (vêtements, chaussures, librairie, ameublement, assurances,...) et tous les services et équipements communautaires.

7.3.9 Reportage photographique



Prise de vue n°1



Prise de vue n°2



Prise de vue n°3



Périmètre de vue 4

