

# Projet de PCA

## Extension du PAE de CREALYS

Réunion d'enquête publique

9/11/2021



# Qui sommes- nous ?



**Demandeur** de la révision du plan de secteur via procédure de PCA

Porteur du projet de zone d'activité au niveau local



**Auteur du projet du PCA** agréé par la Région wallonne

**Opérateur économique** pour la Région wallonne

**Fabrizio CIPOLAT**, ingénieur agronome

Directeur du Département Développement territorial

**Céline HERMANS**, ir. architecte & urbaniste

Département Développement territorial

Gestionnaire de projet en urbanisme et AmT



# Objectifs de la réunion / procédure

- > Permettre au demandeur de **présenter le projet de PCA**
- > Permettre au public de **s'informer et d'émettre ses observations** sur le projet de PCA révisant le plan de secteur  
→ **un PV est réalisé par la Ville**
- > Mettre en évidence des éléments du projet nécessitant **réclamations ou observations** de la part de toute personne intéressée  
→ **à envoyer à par écrit au Collège communal**
- > In fine, une **synthèse des réclamations, observations et avis des instances consultées + recommandations de l'étude d'incidences** est réalisée et justifie la prise en compte ou non des remarques  
→ **jointe à la délibération du Conseil adoptant définitivement le PCA**

# Procédure de PCA révisant le Plan de secteur

- Demande de révision → Arrêté ministériel du 14/01/2015
- **Avant-projet de PCA** → Conseil Communal du 7/12/2016
- Rapport sur les incidences → novembre 2018 → projet revu
- Avis Fonctionnaire délégué → 27/04/2021 → intégration des remarques
- **Adoption provisoire** → Conseil Communal du 8/09/2021
- **Enquête publique (30 jours) + réunion d'information publique**
- Demande d'avis aux instances concernées → intégration des avis
- **Déclaration environnementale : réponses aux réclamations, observations, avis, recommandations de l'étude d'incidences (RIE) ... ET JUSTIFICATIONS**
- **Adoption définitive** → Conseil Communal de février 2022
- **Approbation du GW** → Arrêté ministériel espéré au printemps 2022
- + **Procédure de reconnaissance économique :**
  - Arrêté ministériel fin 2022
  - Acquisition courant 2023
  - Travaux en 2024-2025
  - Commercialisation en 2026



# Arrêté d'autorisation d'élaboration du PCA

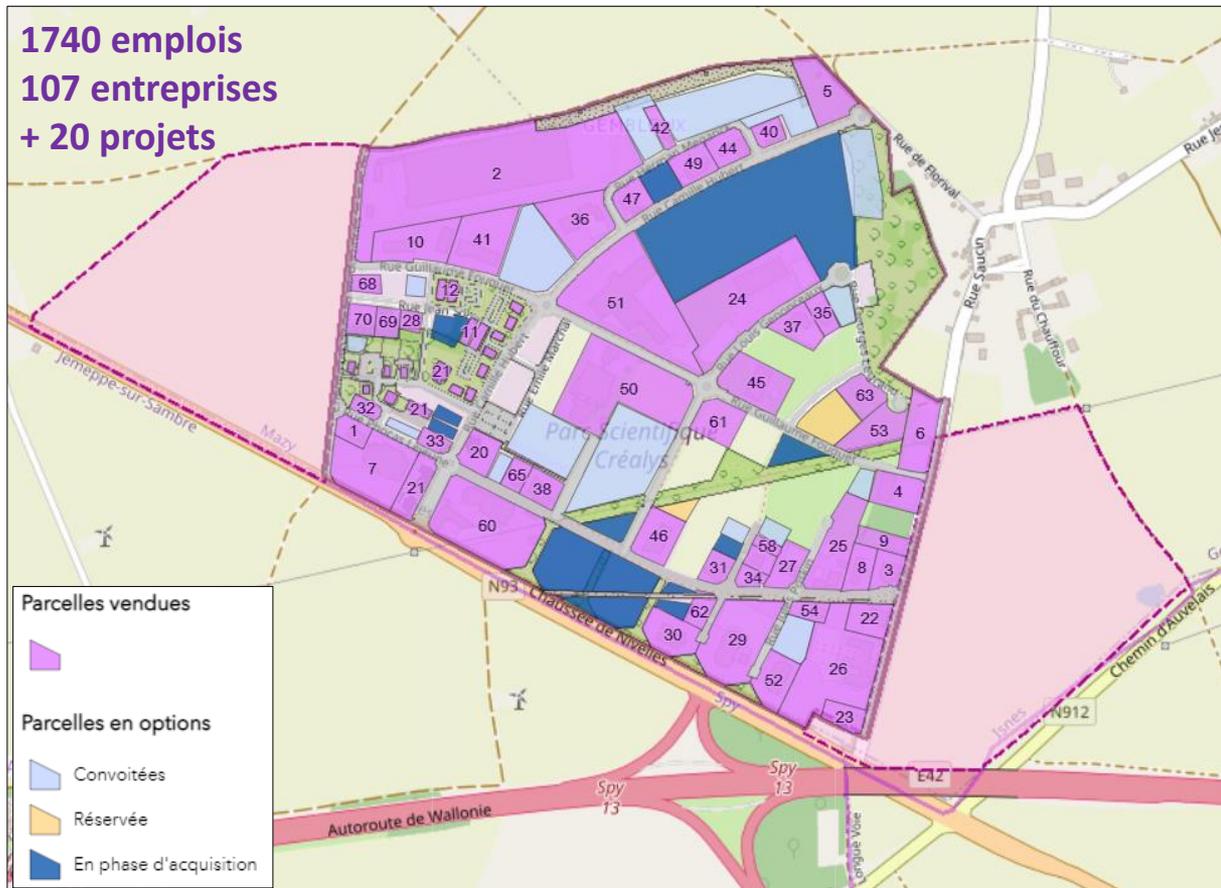
## Arrêté du 14/01/2015 :

→ Validation des besoins en zone d'activité économique : 55 ha compte tenu de la saturation programmée du PAE et des besoins pour entreprises

- Zone d'activité économique mixte
  - Activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie + halls et installations de stockage
  - Vente au détail et services à la personne exclus sauf si accessoire  
(*< 25% chiffre d'affaire et/ou show-room < 30% de superficie totale*)  
– logement interdit sauf si essentiel
  
- Zone d'activité économique industrielle
  - Activités à caractère industriel, liées à un processus de transformation (matières premières ou semi-finies), de conditionnement, de stockage, de logistique ou de distribution
  - Vente au détail exclue sauf si accessoire – surface commerciale interdite  
– logement interdit sauf si essentiel

# Besoins en espaces pour les entreprises

1740 emplois  
107 entreprises  
+ 20 projets



- Surface brute : 110,52 ha
- Surface nette : 82,25 ha
- Surface occupée : 57,50 ha
- Surface vendable : 24,75 ha

- Taux de saturation : 70%
- 63,10 ares/entreprise  
1,58 entreprises/ha
- Rythme de vente : 5,85 ha/an
- **Saturation dans 4 ans**
- **370 emplois directs suppl.**

- **Projet d'extension :**  
51,80 ha bruts / 40,65 ha nets
- **Report de saturation de 7-10 ans supplémentaires**
- **900 emplois directs suppl.**

# Besoins en espaces pour les entreprises

- **CREALYS® Parc d'activité « scientifique » → critères de sélection :**

- Innovation, R&D, liens avec les universités de Gembloux, Namur et Centre de Recherches Agronomiques
- Activités faisant partie des secteurs des sciences du vivant (santé, biotechnologies, secteur pharmaceutique, bioindustrie, production alimentaire, ...), de l'environnement, du domaine digital, de la qualité ou complémentaires à ceux-ci,
- Nombres d'emplois concernés et capacités financières adaptées,
- Synergies possibles entre entreprises et avec les unités de recherche,
- Services aux entreprises également : restaurant d'entreprises, espaces collectifs (de réunions...), gros bureaux de réviseurs et comptabilité, de centres de formation... acceptés « à la marge »

- **Focus sur quelques entreprises :**



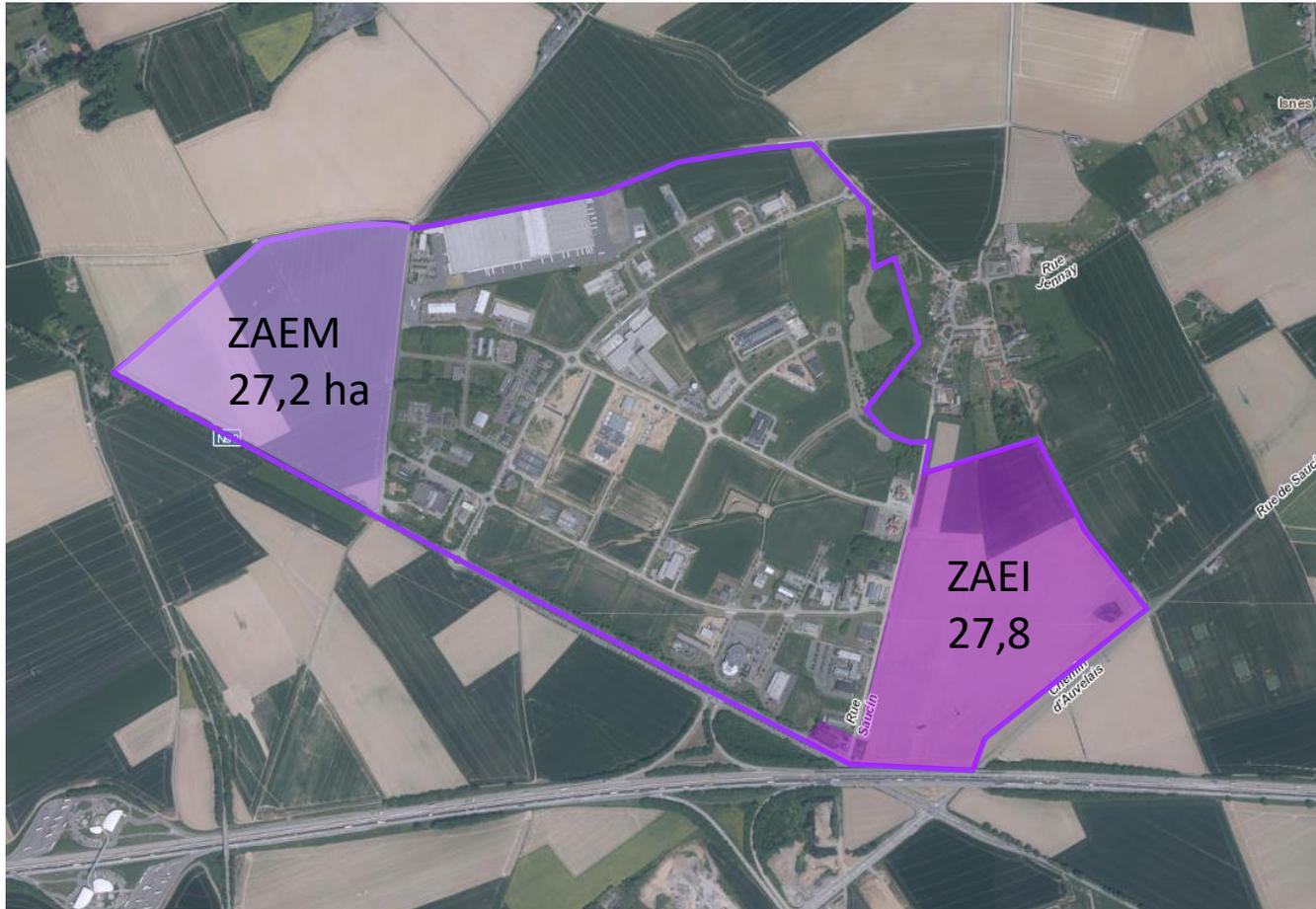
# Arrêté d'autorisation d'élaboration du PCA

## Arrêté du 14/01/2015 :

→ Définition des 6 périmètres de révision du plan de secteur :

- Extensions du Parc d'activité en ZAEM et ZAEI
- 5 sites de compensation pour une superficie équivalente (compensations planologiques c-à-d ha pour ha)

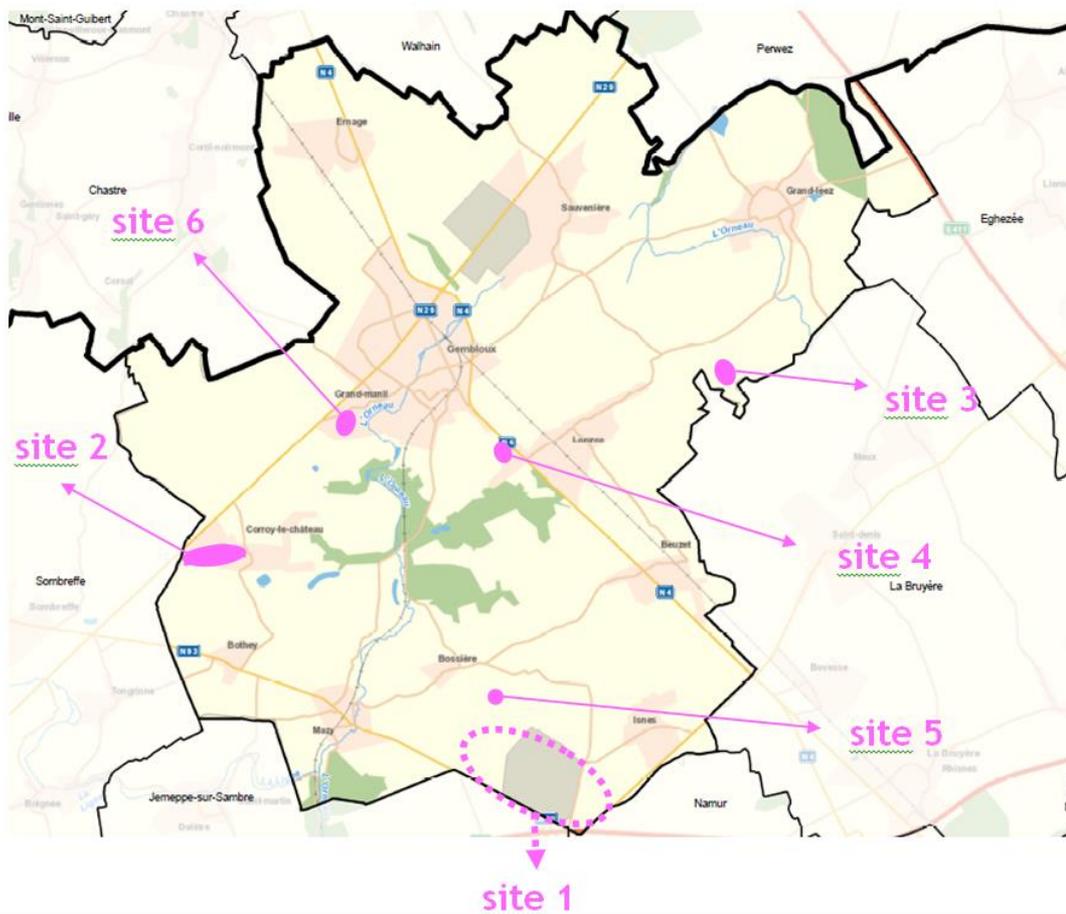
# Projet d'extension du PAE de CREALYS en 2015



55 ha

Projet sur  
l'ensemble  
du parc  
d'activité

# Sites d'extension du PAE et de compensations



# Avant- projet de PCA - CC du 7/12/2016

*Avant l'entrée en vigueur du CoDT (1/06/2017)*

*→ mesures transitoires : procédure CWATUP*

## ZONE

### Zone d'activité économique

- 1.1 Activité économique industrielle
- 1.2 Activité économique mixte

### Espace d'intégration paysagère

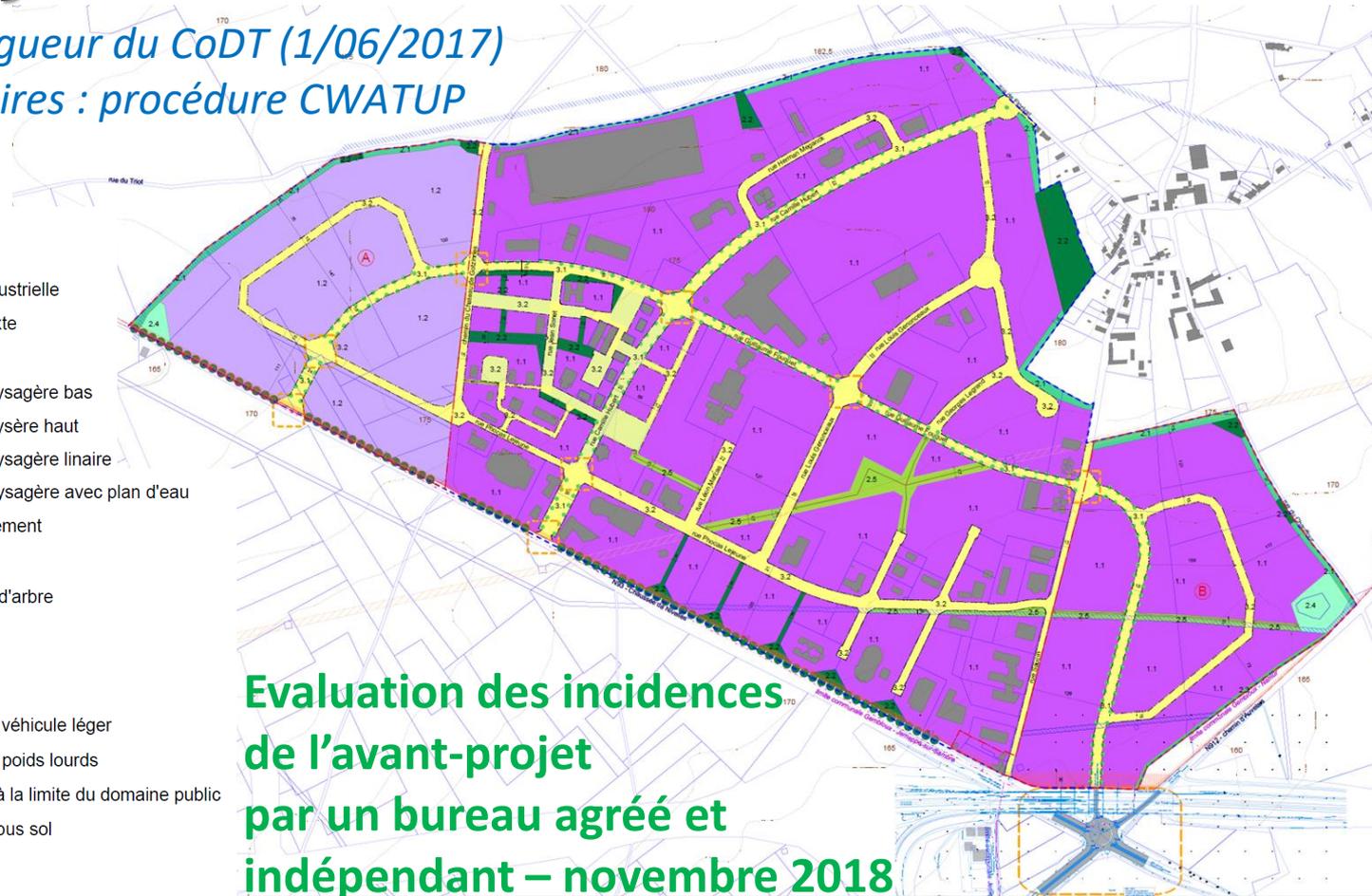
- 2.1 Espace d'intégration paysagère bas
- 2.2 Espace d'intégration paysagère haut
- 2.3 Espace d'intégration paysagère linéaire
- 2.4 Espace d'intégration paysagère avec plan d'eau
- 2.5 Espace verdurisé d'agrément

### Espace de voirie

- 3.1 Voirie avec alignement d'arbre
- 3.2 Voirie

## SURIMPRESSIION

- Stationnement en voirie pour véhicule léger
- Stationnement en voirie pour poids lourds
- Espace de recul par rapport à la limite du domaine public
- Infrastructure technique en sous sol
- Ligne haute tension
- Cheminement mode doux



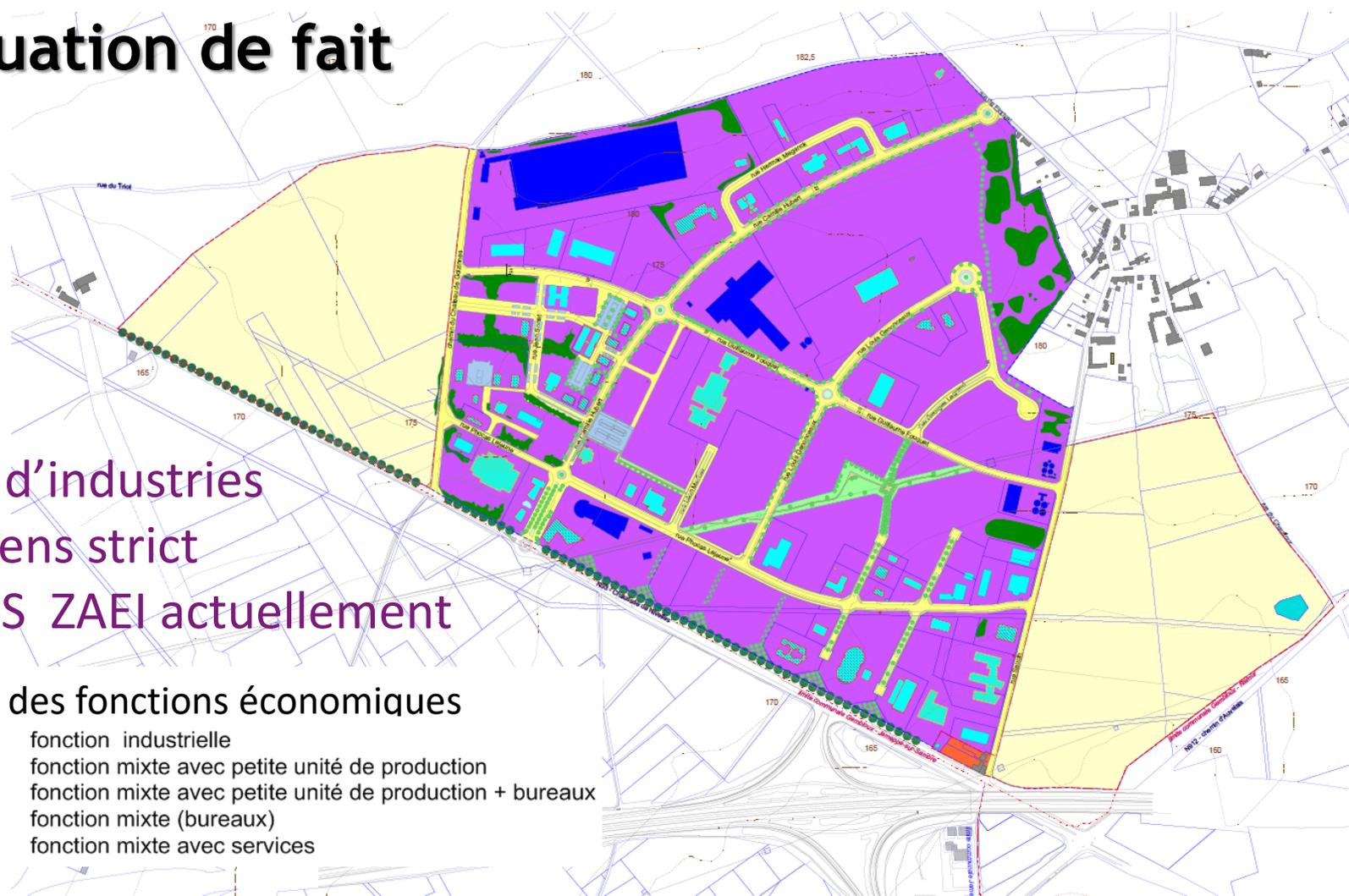
**Evaluation des incidences  
de l'avant-projet  
par un bureau agréé et  
indépendant - novembre 2018**

# Situation de fait

Peu d'industries  
au sens strict  
MAIS ZAEI actuellement

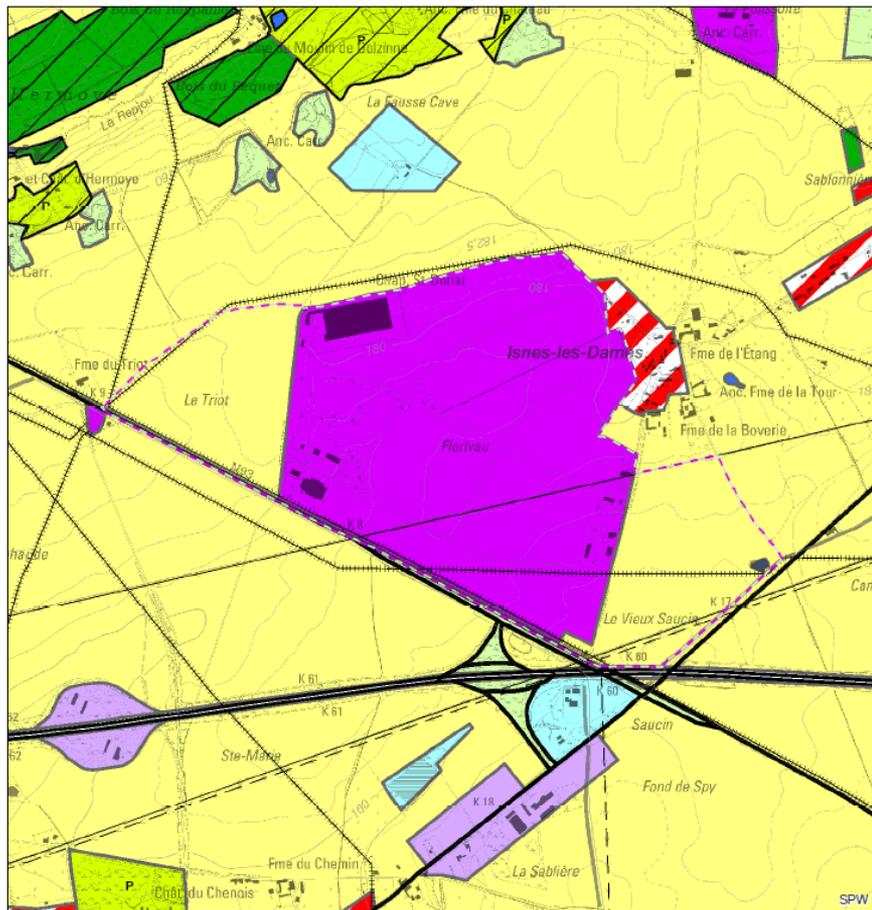
## Relevé des fonctions économiques

-  fonction industrielle
-  fonction mixte avec petite unité de production
-  fonction mixte avec petite unité de production + bureaux
-  fonction mixte (bureaux)
-  fonction mixte avec services





# Affectations au Plan de secteur - évolution



# Rapport sur les incidences environnementales

## Analyse en détail de différents aspects :

### - Structure physique et infrastructures techniques :

- Gestion des eaux claires : principe de rétention / infiltration
  - Pour les entreprises : gestion à la parcelle (citerne, réutilisation, stockage, infiltration...)
  - Pour les voiries : gestion des eaux de ruissellement par noues et bassins → GEOLYS
- Augmenter la capacité de la STEP des Isnes → étude INASEP
- Egouttage des rues de Saucin et Chauffour + à l'Est du village

### - Air, climat et bruit :

- ZAEM près du village des Isnes
- Équipements techniques de production d'énergie renouvelable favorisés

### - Milieu biologique :

- Préserver une partie du pré-bois à la limite avec village
- Plantations d'arbres fruitiers, haies, prairie fleurie et espèces locales non invasives

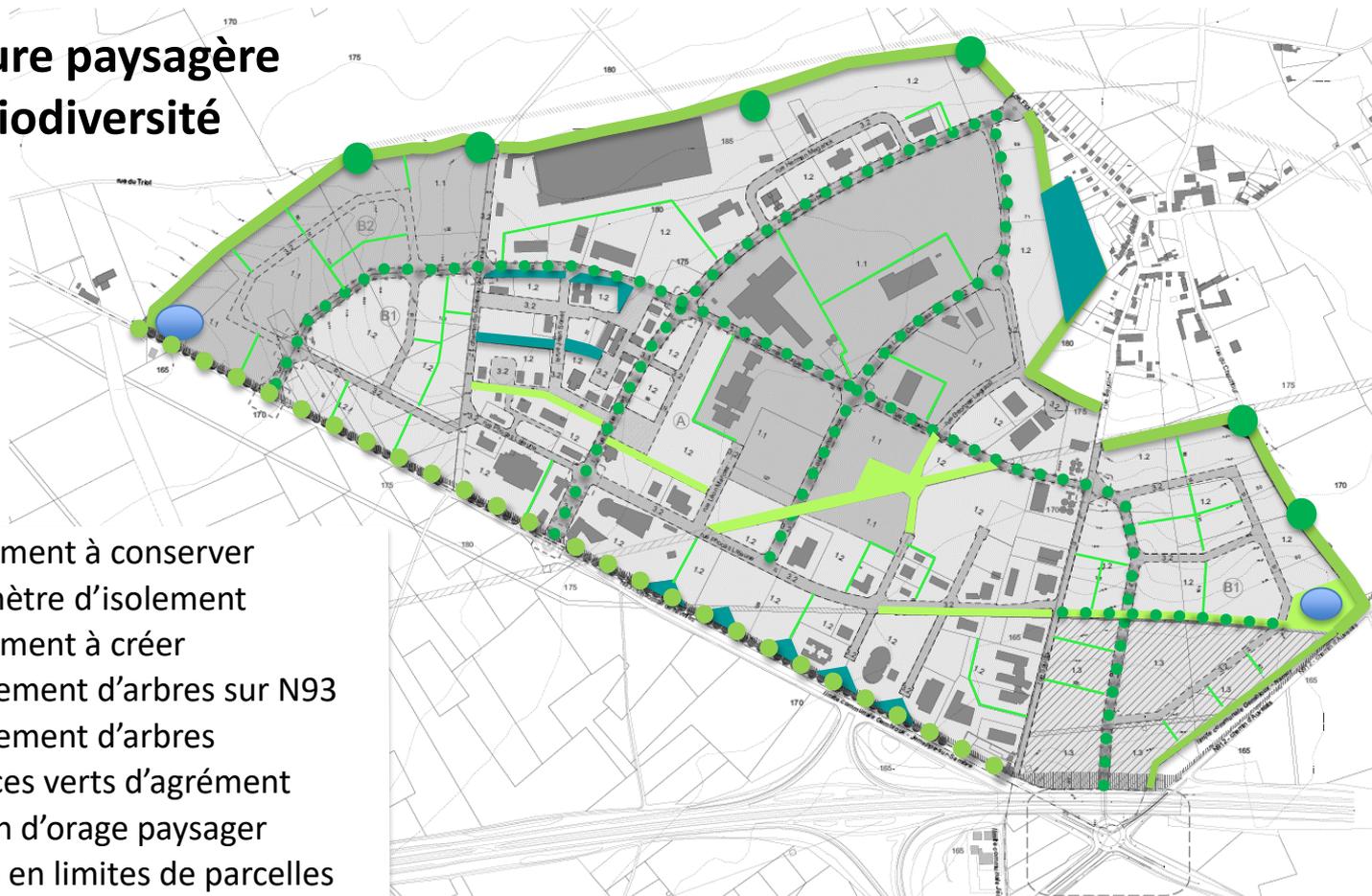
### - Paysage :

- Zone spécifique pour entreprises en recherche d'image de qualité
- Alignement d'arbres supplémentaires

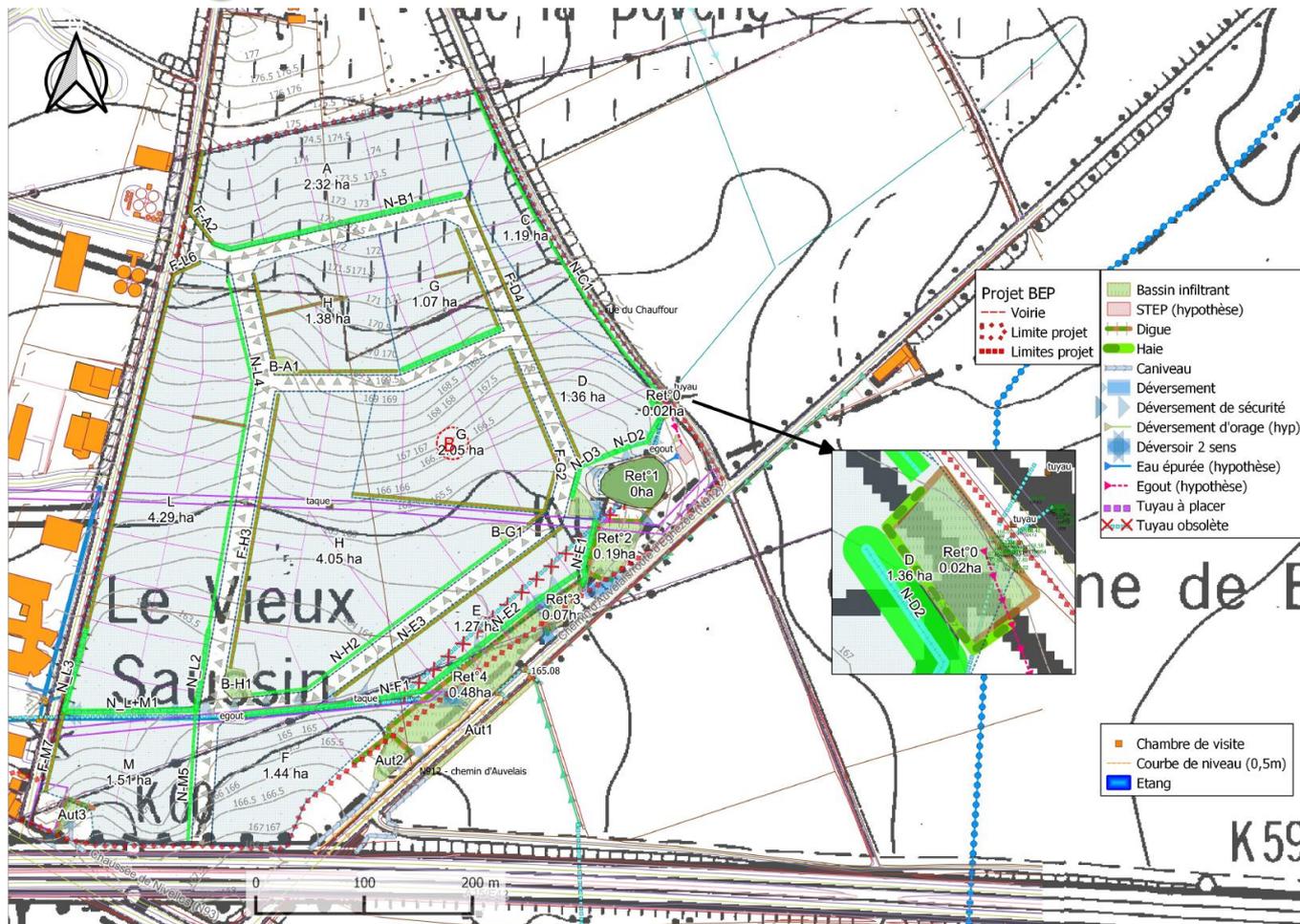
# Projet d'extension du PAE de CREALYS

## Structure paysagère et biodiversité

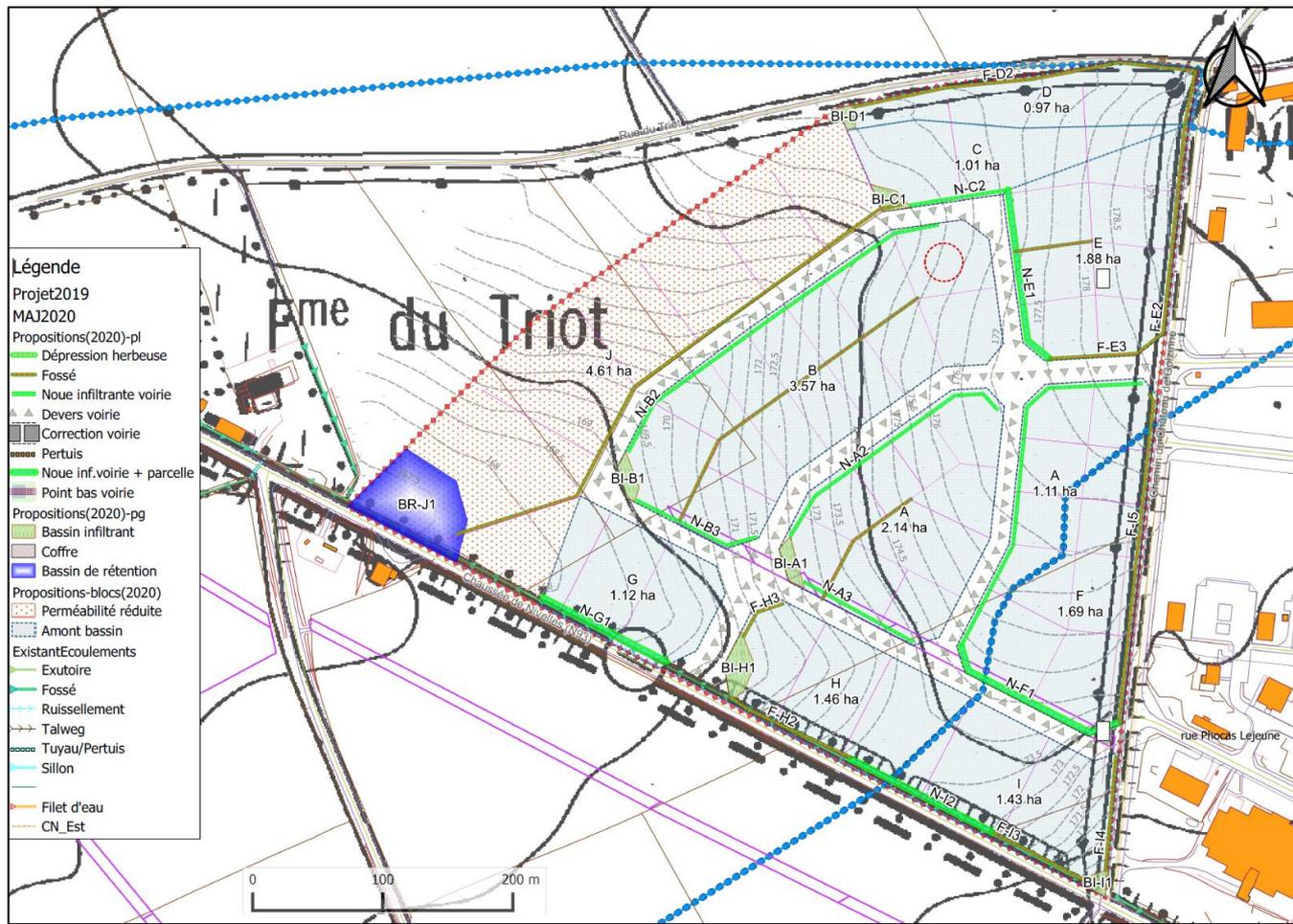
-  Boisement à conserver
-  Périmètre d'isolement
-  Boisement à créer
-  Alignement d'arbres sur N93
-  Alignement d'arbres
-  Espaces verts d'agrément
-  Bassin d'orage paysager
-  Haies en limites de parcelles



# Etude de gestion des eaux - GEOLYS



# Etude de gestion des eaux - GEOLYS



# Rapport sur les incidences environnementales

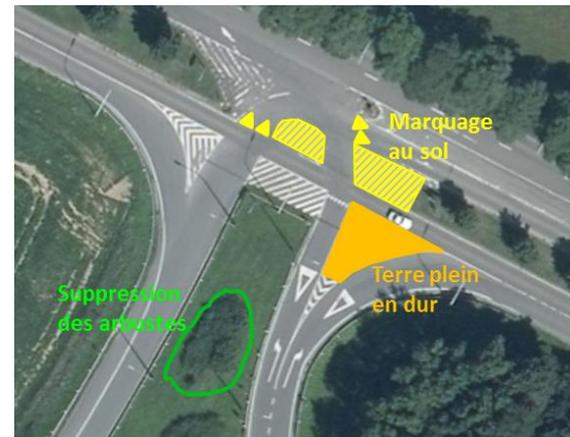
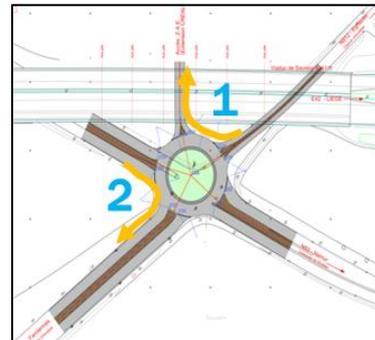
## Analyse en détail de différents aspects :

### - Mobilité :

- Création du rond-point en entrée Est comme condition
  - Densifier les entreprises à l'Est (ZAEM avec plus petites parcelles)
  - Aménager le rond-point au # N912/N93 avec t-à-d
  - Aménager # sortie E42/N93
- Solutions à envisager avec la Direction des routes

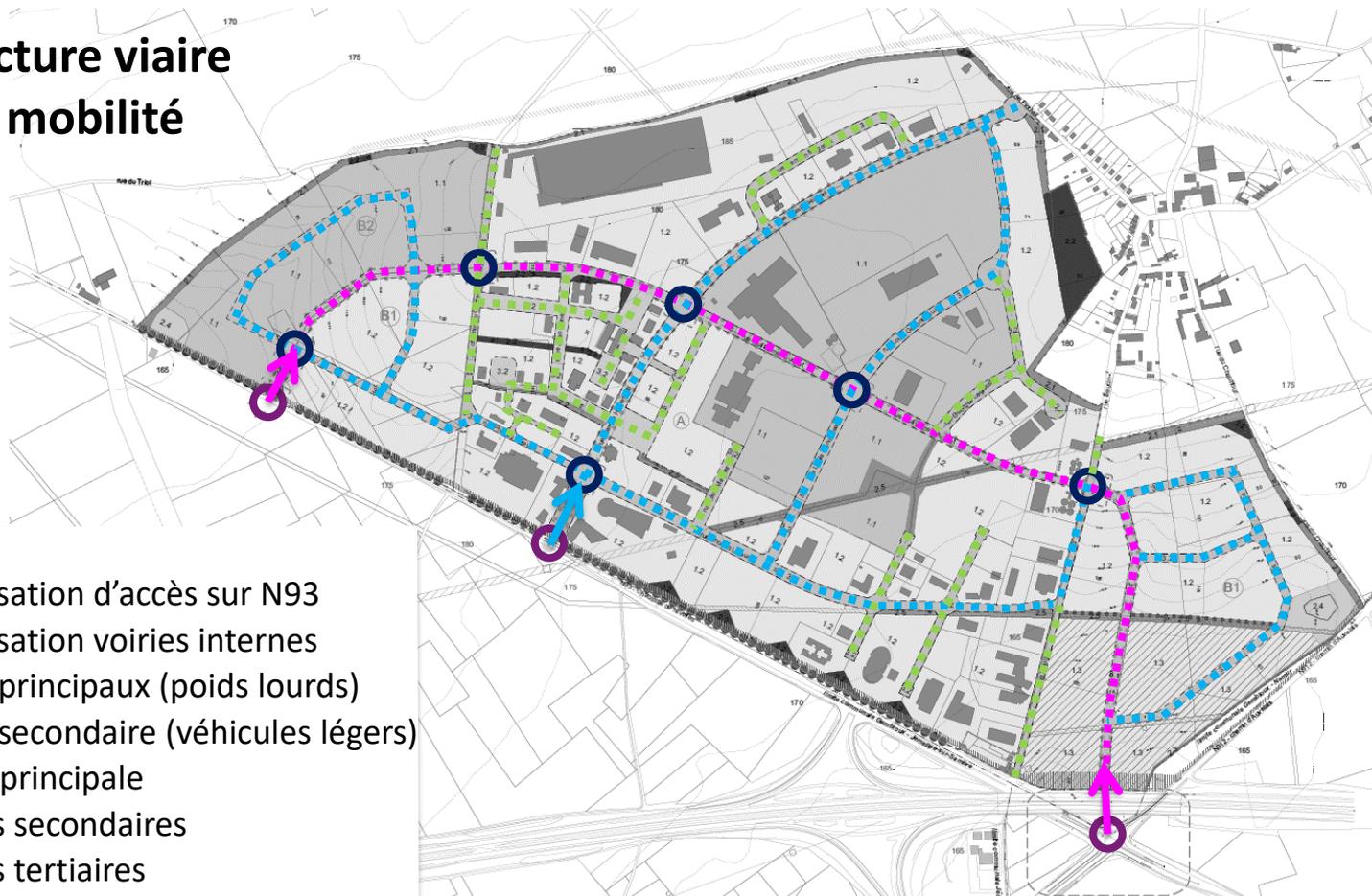
### - Activité humaines :

- Concertation avec les agriculteurs  
(phasage des travaux, convention d'occupation précaire...)
- Prévoir la juste indemnisation des exploitants  
Comité d'acquisition d'immeubles (structure publique)
- Privilégier l'acquisition de gré à gré



# Projet d'extension du PAE de CREALYS

## Structure viaire et mobilité



# Projet de PCA - CC du 8/09/2021

## ZONE

### Zone d'activité économique

- 1.1 Activité économique industrielle
- 1.2 Activité économique mixte
- 1.3 Activité économique mixte avec forte visibilité

### Espace d'intégration paysagère

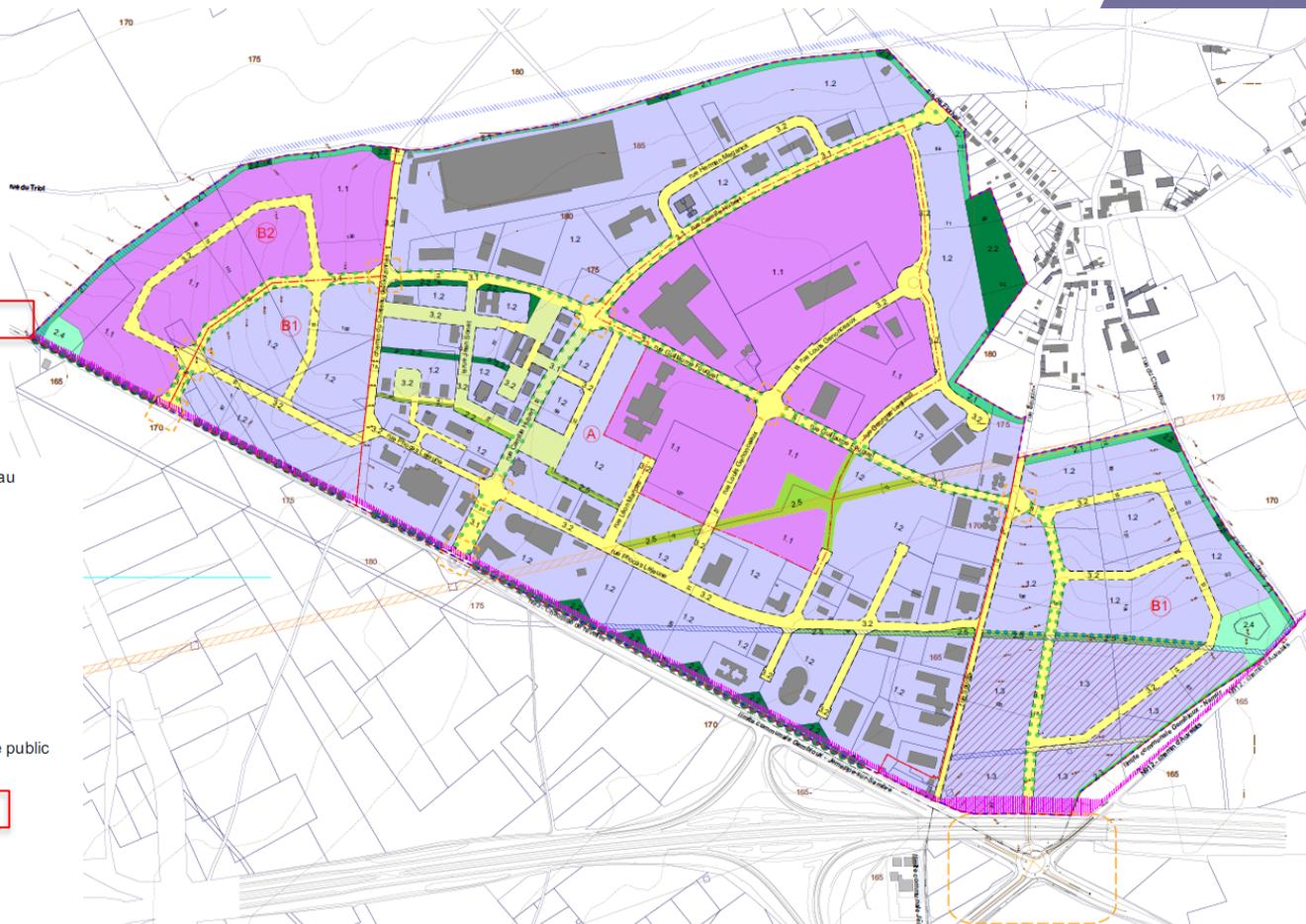
- 2.1 Espace d'intégration paysagère bas
- 2.2 Espace d'intégration paysère haut
- 2.3 Espace d'intégration paysagère linéaire
- 2.4 Espace d'intégration paysagère avec plan d'eau
- 2.5 Espace vert d'agrément

### Espace de voirie

- 3.1 Voirie avec double alignement d'arbres
- 3.2 Voirie

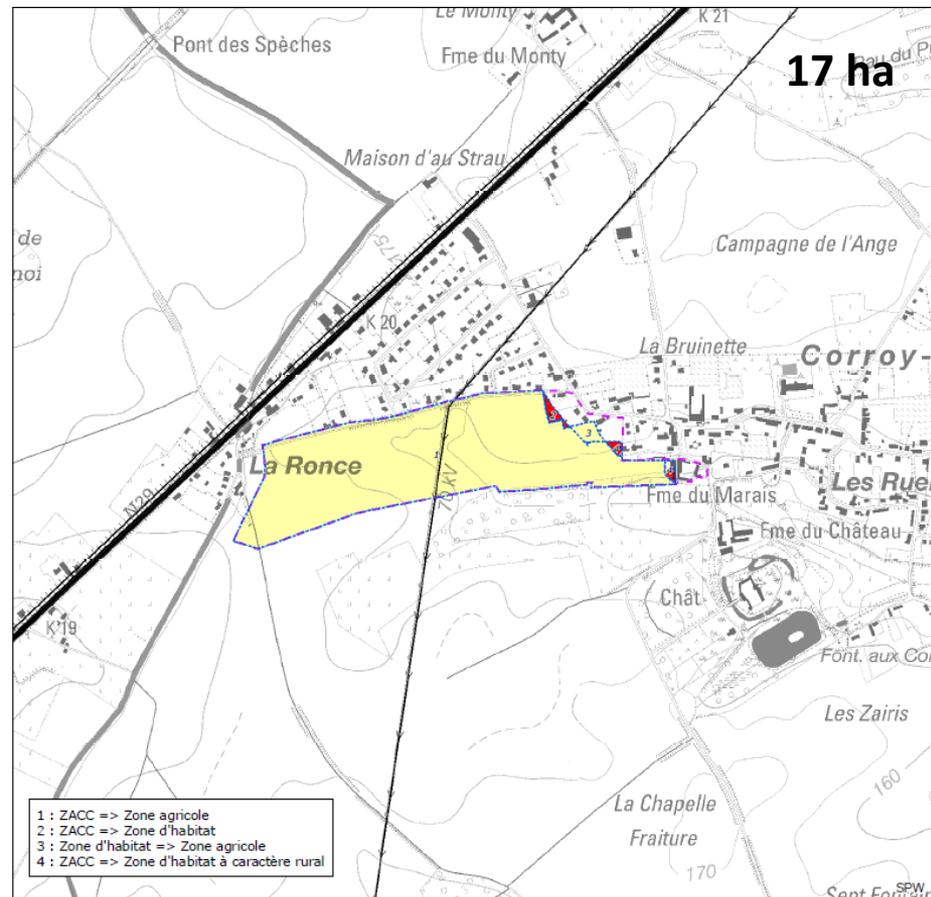
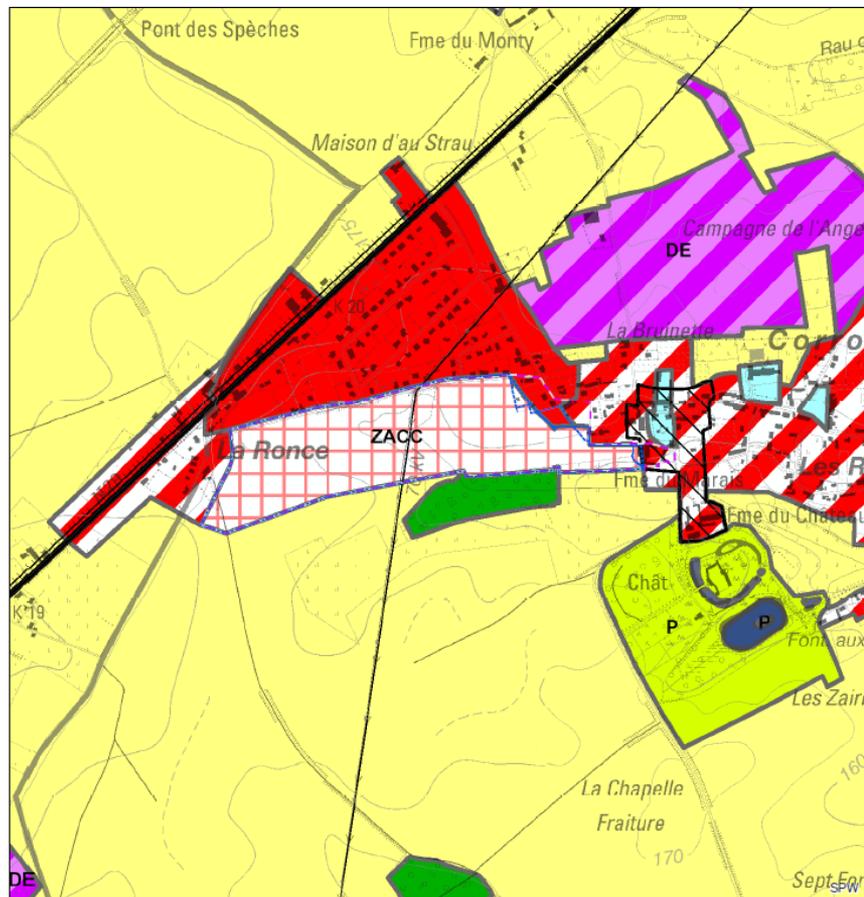
## SURIMPRESSIION

- Stationnement en voirie pour véhicule léger
- Espace de recul par rapport à la limite du domaine public
- Infrastructure technique en sous-sol
- Infrastructure technique en sous-sol à déplacer
- Zone de sécurité sous ligne haute tension
- Cheminement modes actifs
- Alignement d'arbres

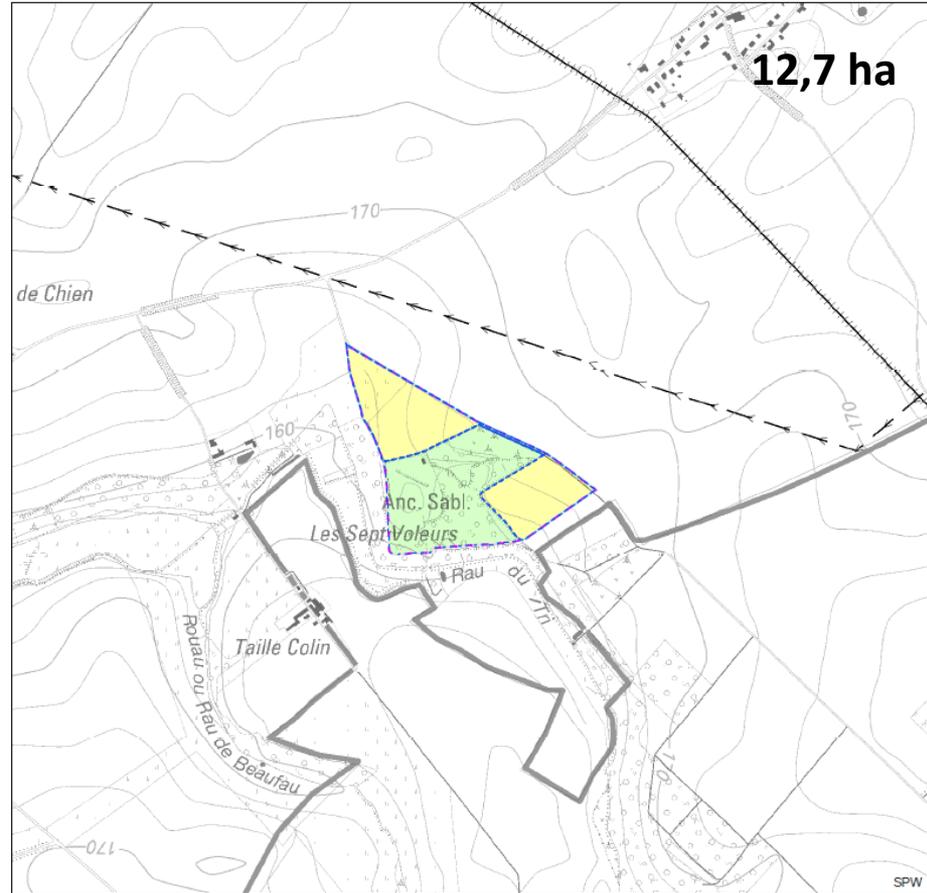
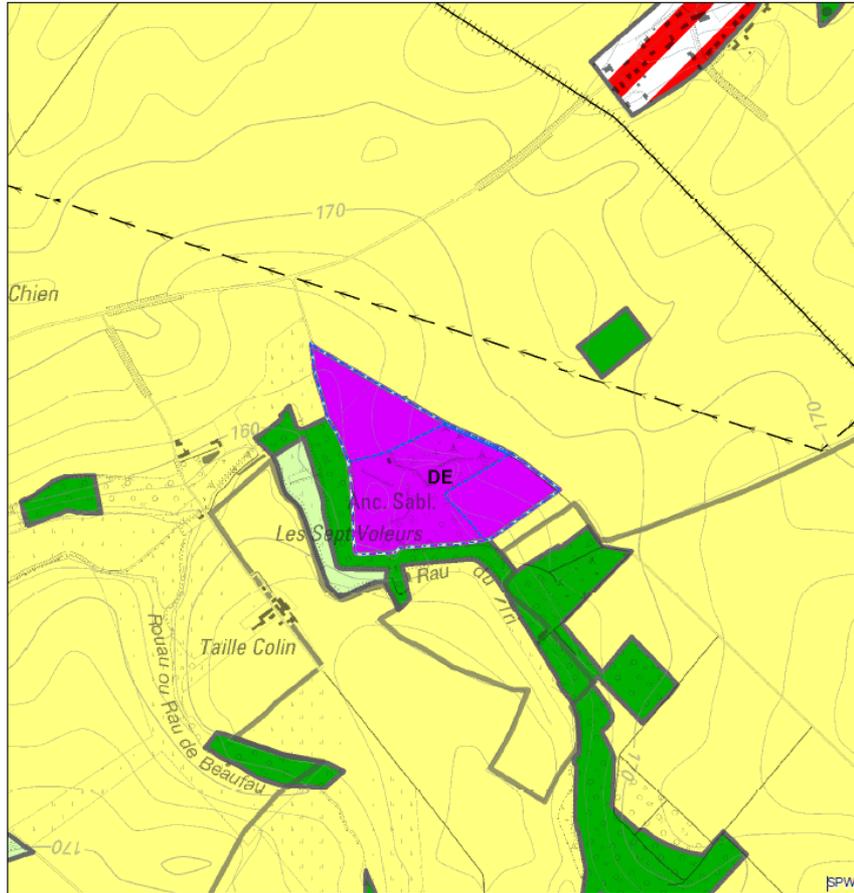




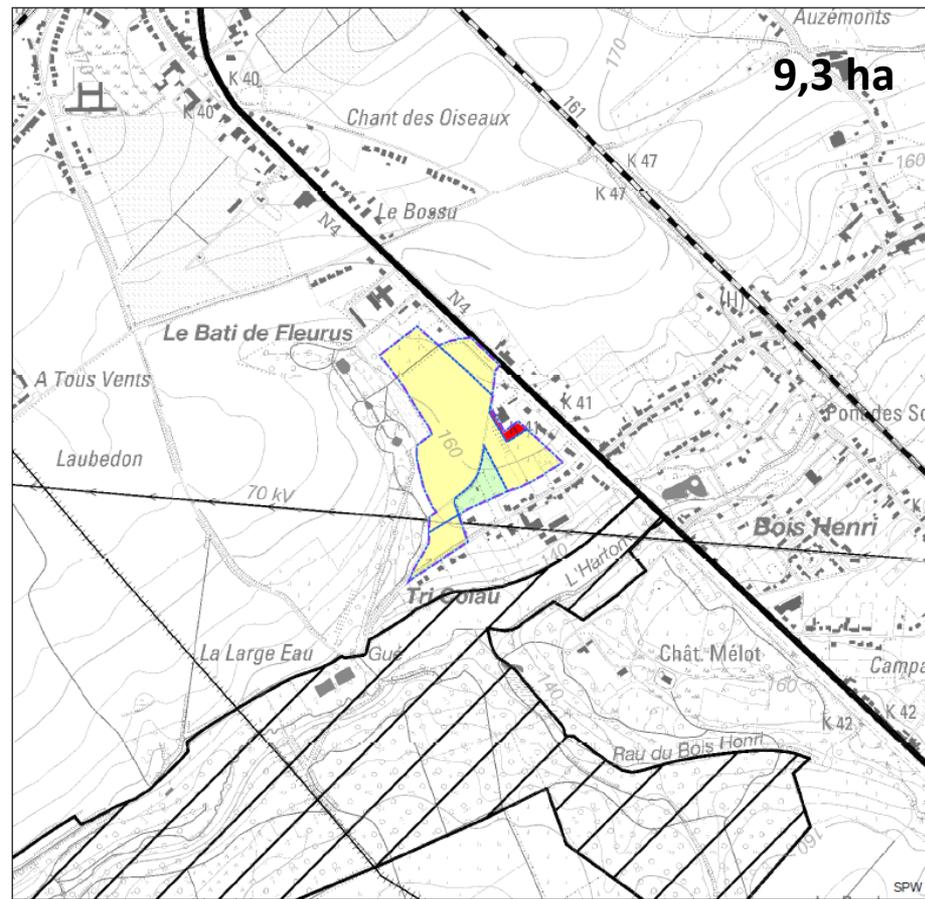
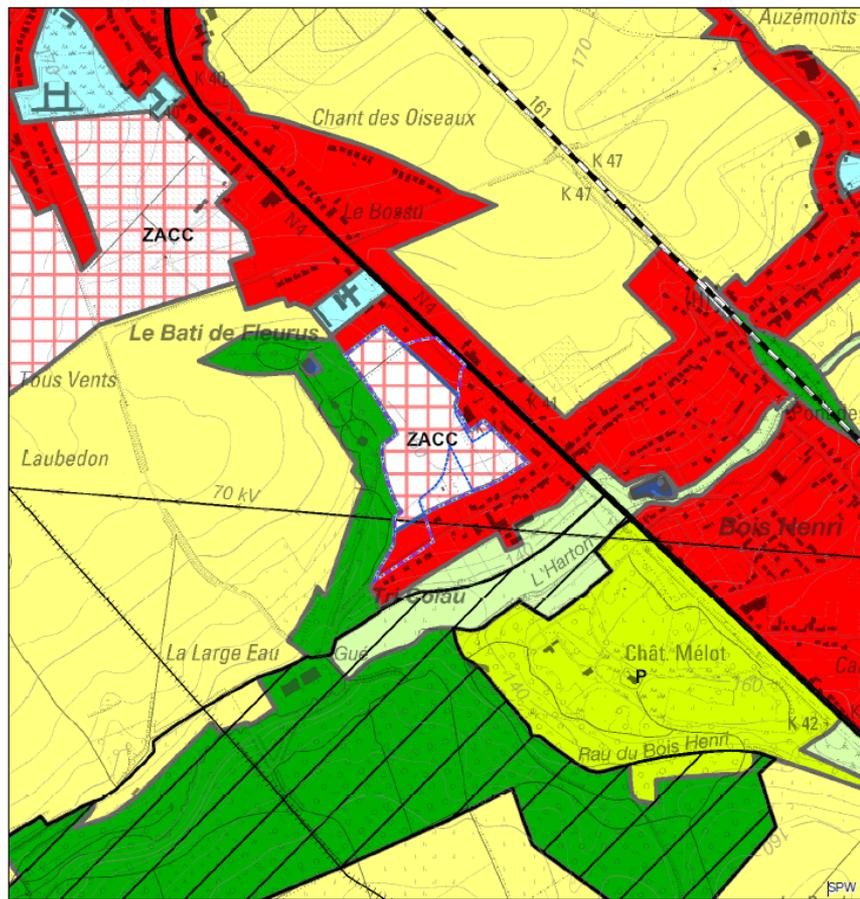
# Périmètre de compensation - Corroy-le-Château



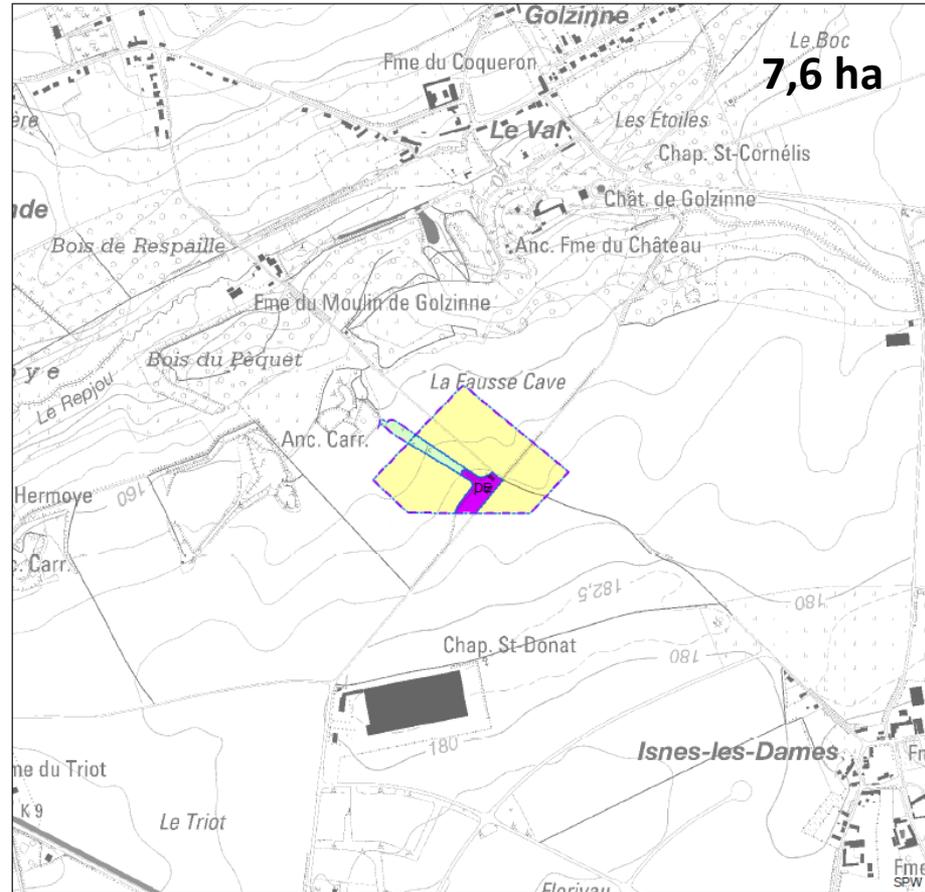
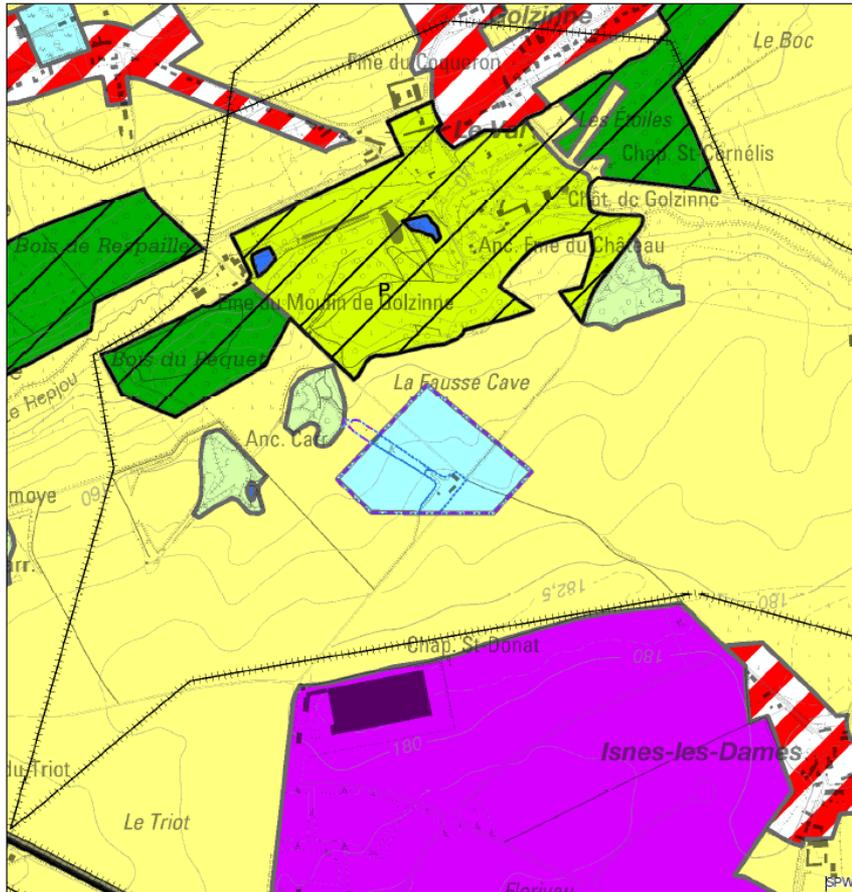
# Périmètre de compensation - Grand-Leez



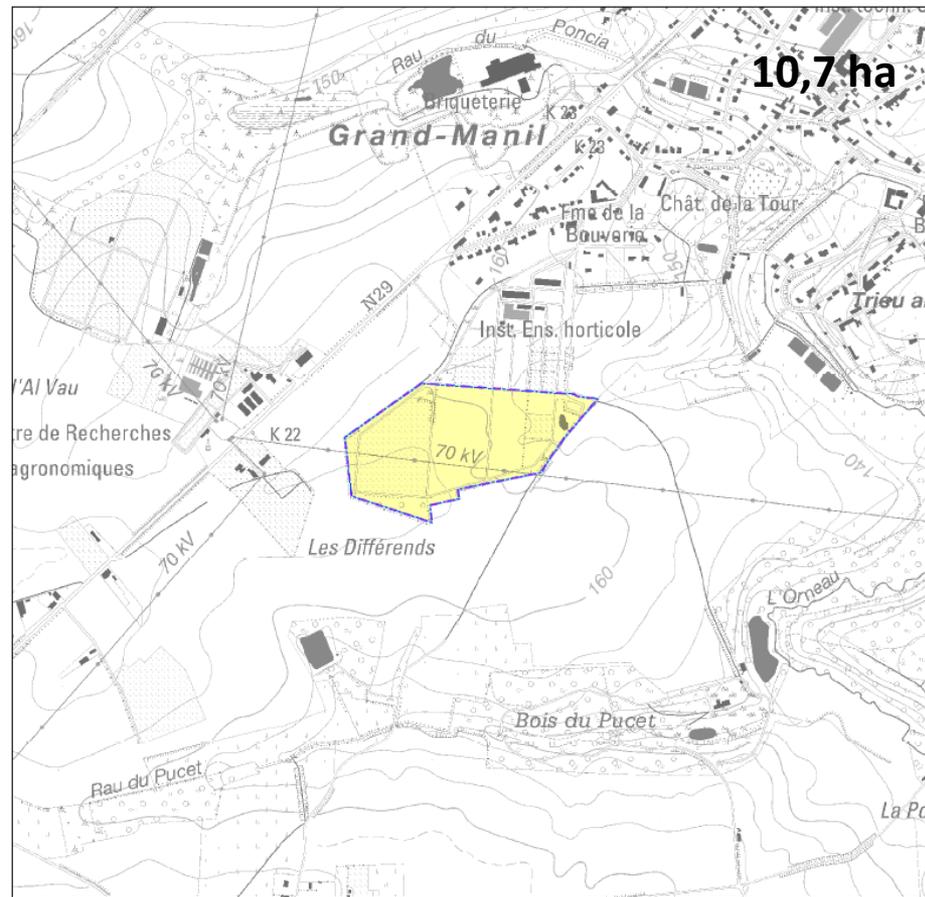
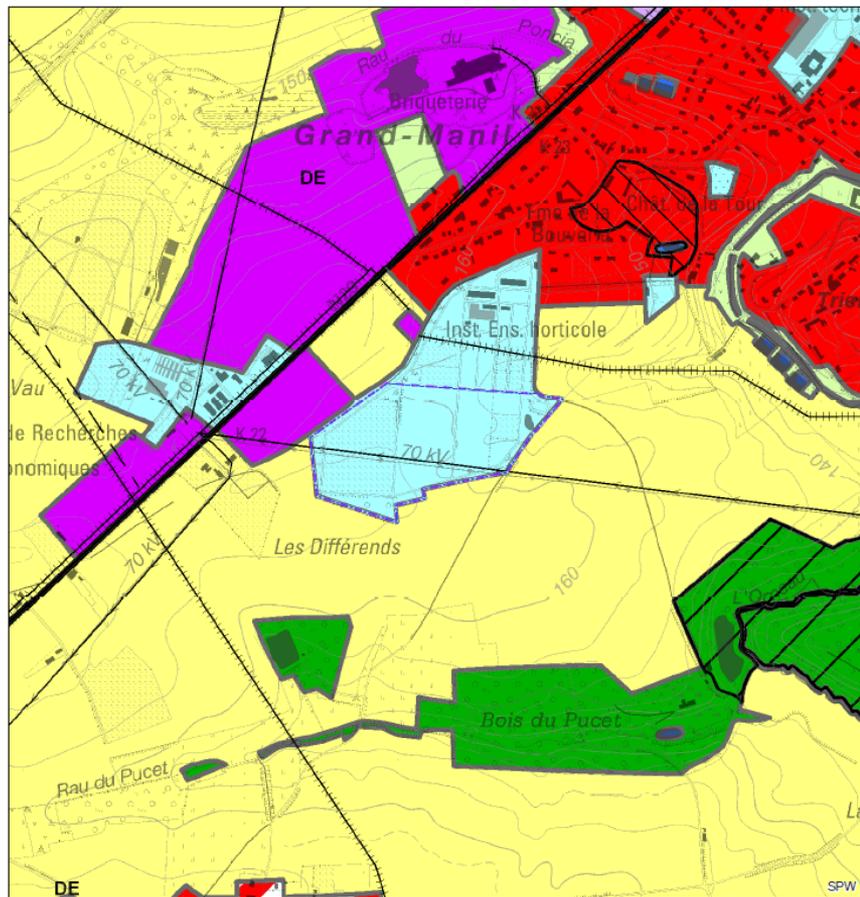
# Périmètre de compensation - Lonzée



# Périmètre de compensation - Bossière



# Périmètre de compensation - Grand Manil



# Suggestions, observations, réclamations...

**Les réclamations et observations écrites sont à adresser au Collège communal au plus tard, le 10 décembre 2021 :**

- par courrier ordinaire à l'adresse suivante :  
Collège communal, Parc d'Epinal n°1 à 5030 GEMBLoux,
- par courrier électronique à l'adresse suivante : [christine.hubert@gembloux.be](mailto:christine.hubert@gembloux.be)

**Le dossier complet et son rapport sur les incidences environnementales peuvent être consultés :**

- du mardi au vendredi de 8h30 à 12h00 ou sur RV (081/62.63.81)
- le jeudi en soirée sur RV (081/62.63.81)



# Merci pour votre attention

## Séance de questions/réponses

Un PV de la réunion sera dressé avec vos observations et suggestions