

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 :

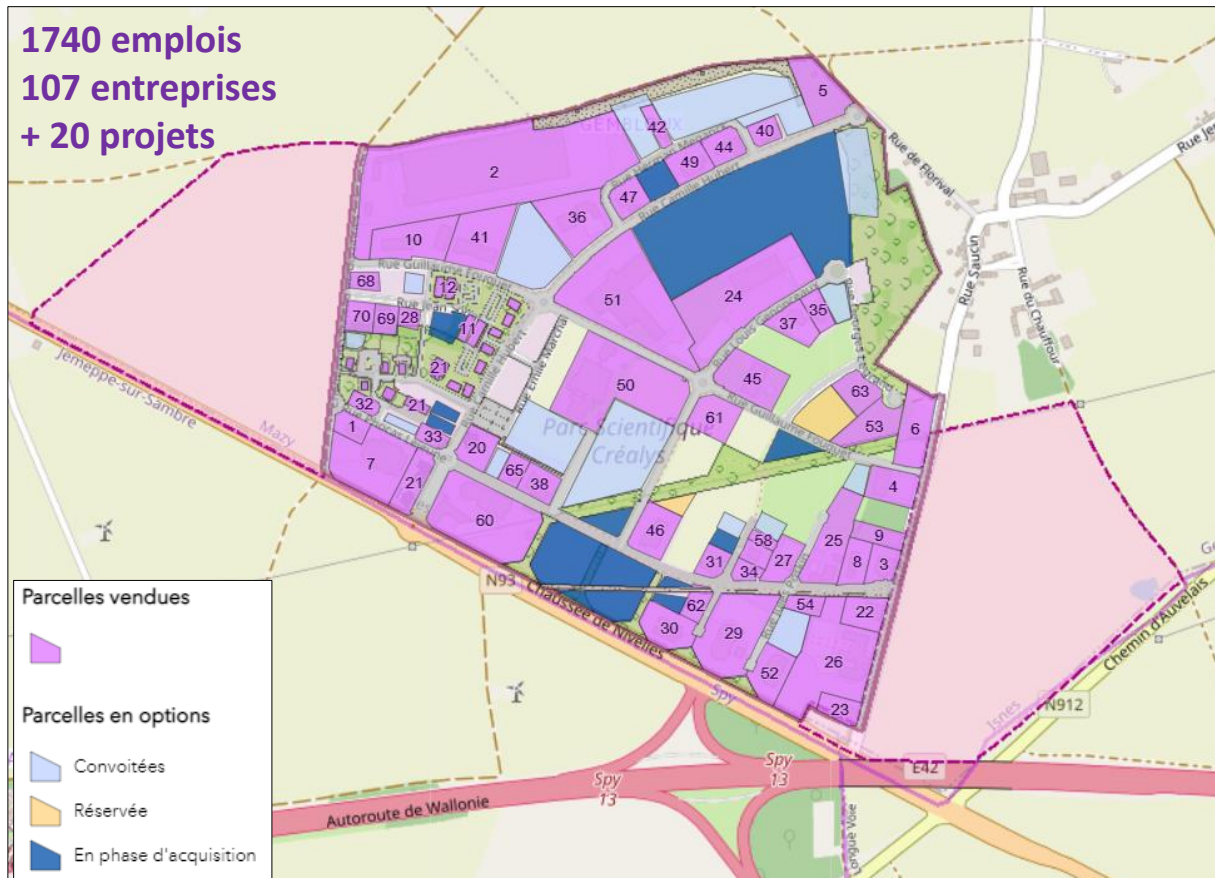
→ Validation des besoins en zone d'activité économique : 55 ha compte tenu de la saturation programmée du PAE et des besoins pour entreprises

- 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 :**



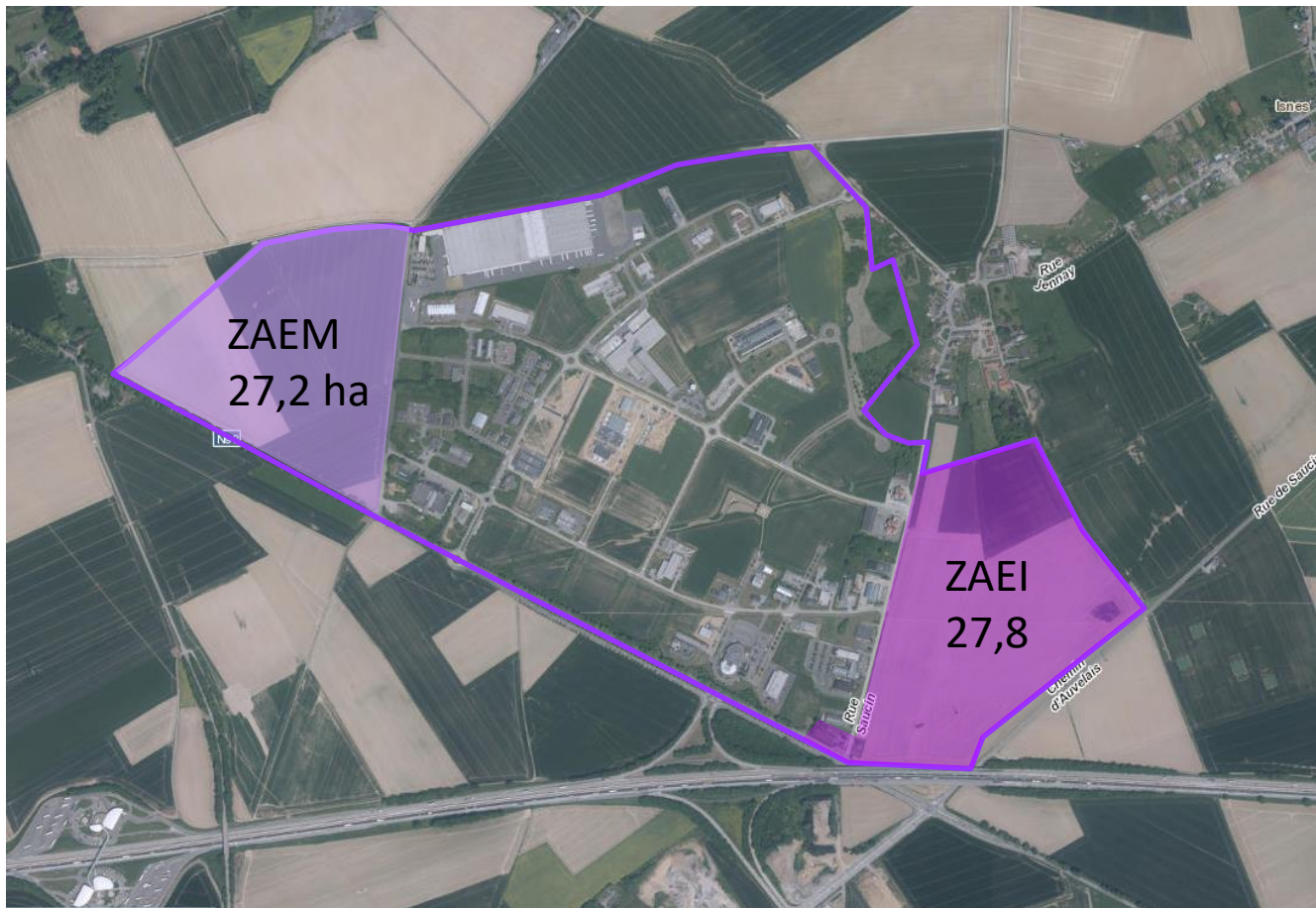
Arrêté d'autorisation d'élaboration du PCA

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)

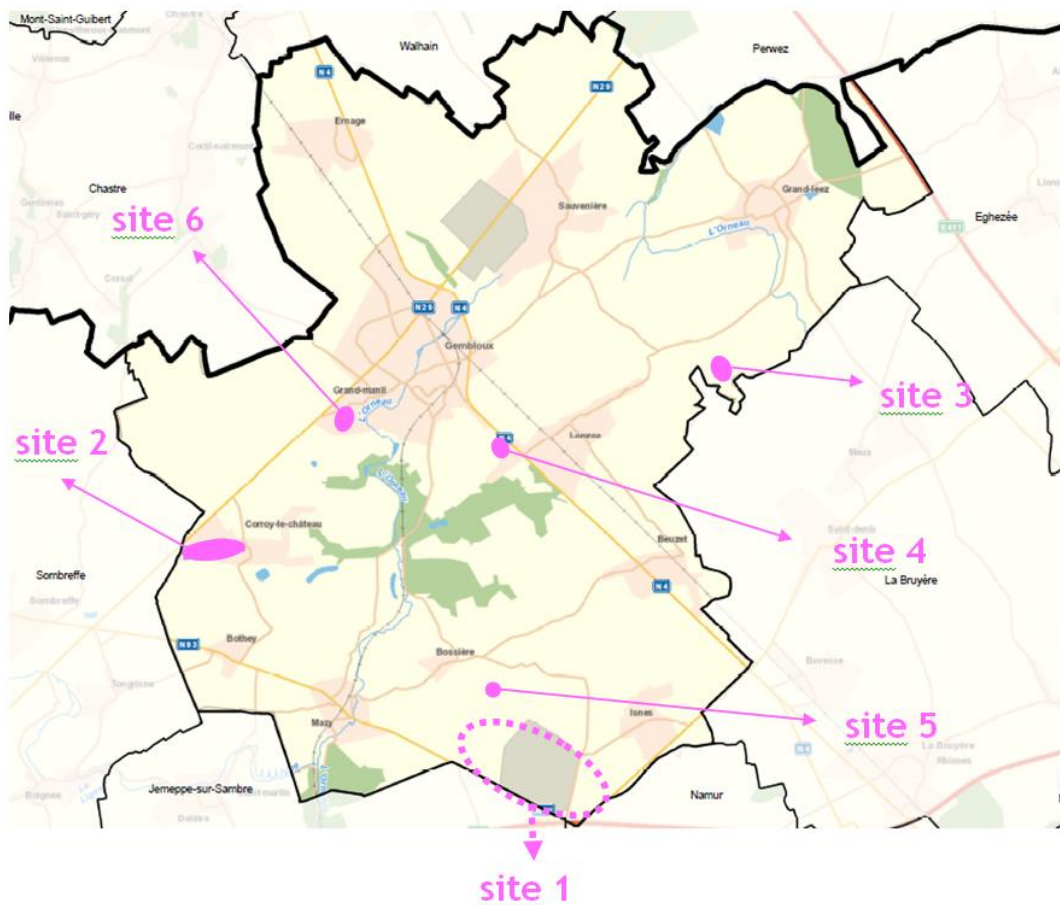
Projet d'extension du PAE de CREALYS en 2015



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

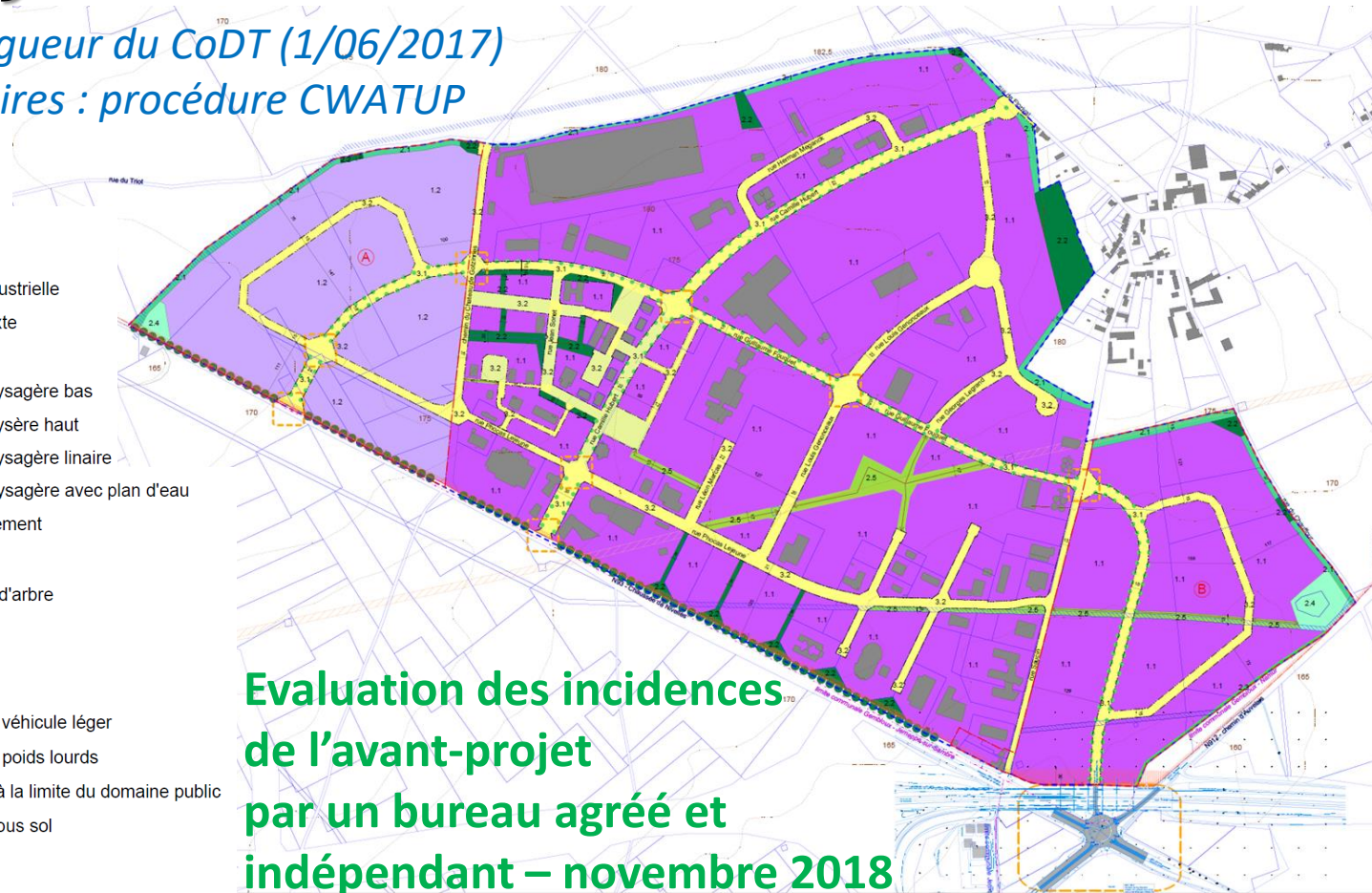
- 2.1 Espace d'intégration paysagère bas
- 2.2 Espace d'intégration paysagère haut
- 2.3 Espace d'intégration paysagère linéaire
- 2.4 Espace d'intégration paysagère avec plan d'eau
- 2.5 Espace verdurisé d'agrément

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**

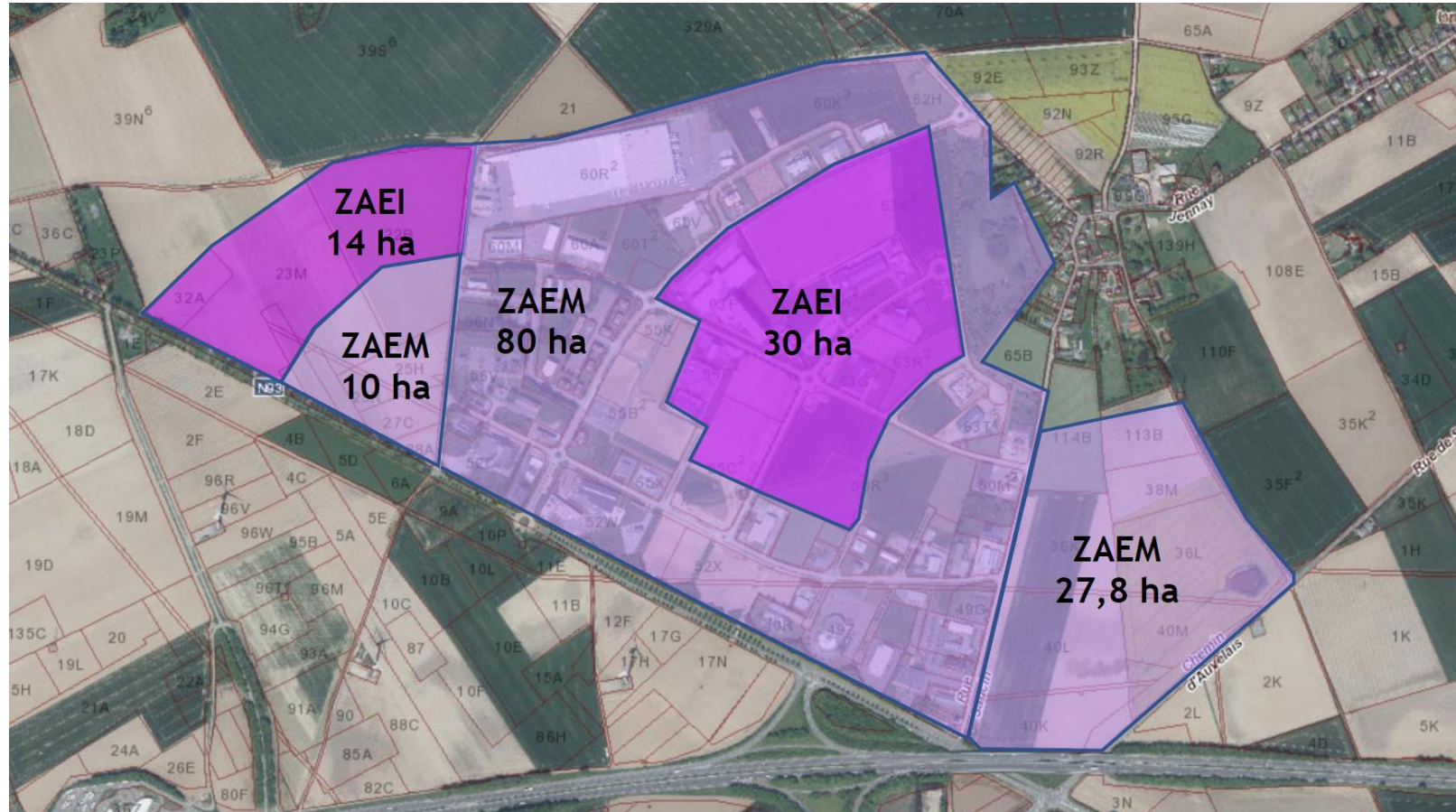
Situation de fait

Peu d'industries
au sens strict
MAIS ZAEI actuellement

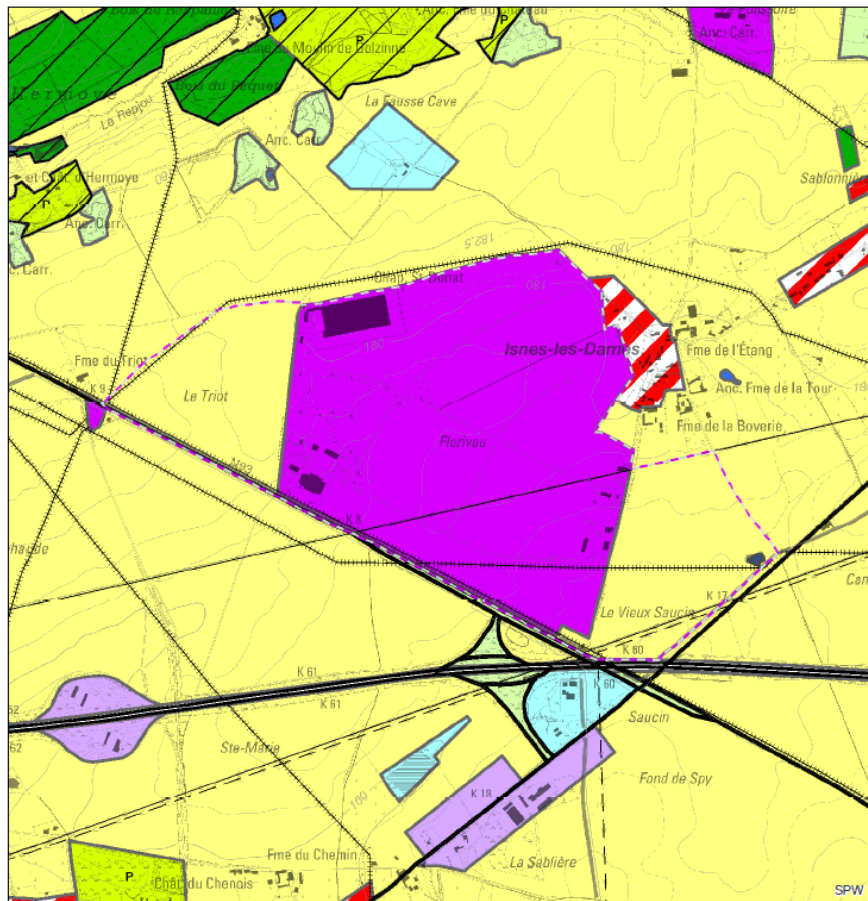
Relevé des fonctions économiques

-  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



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

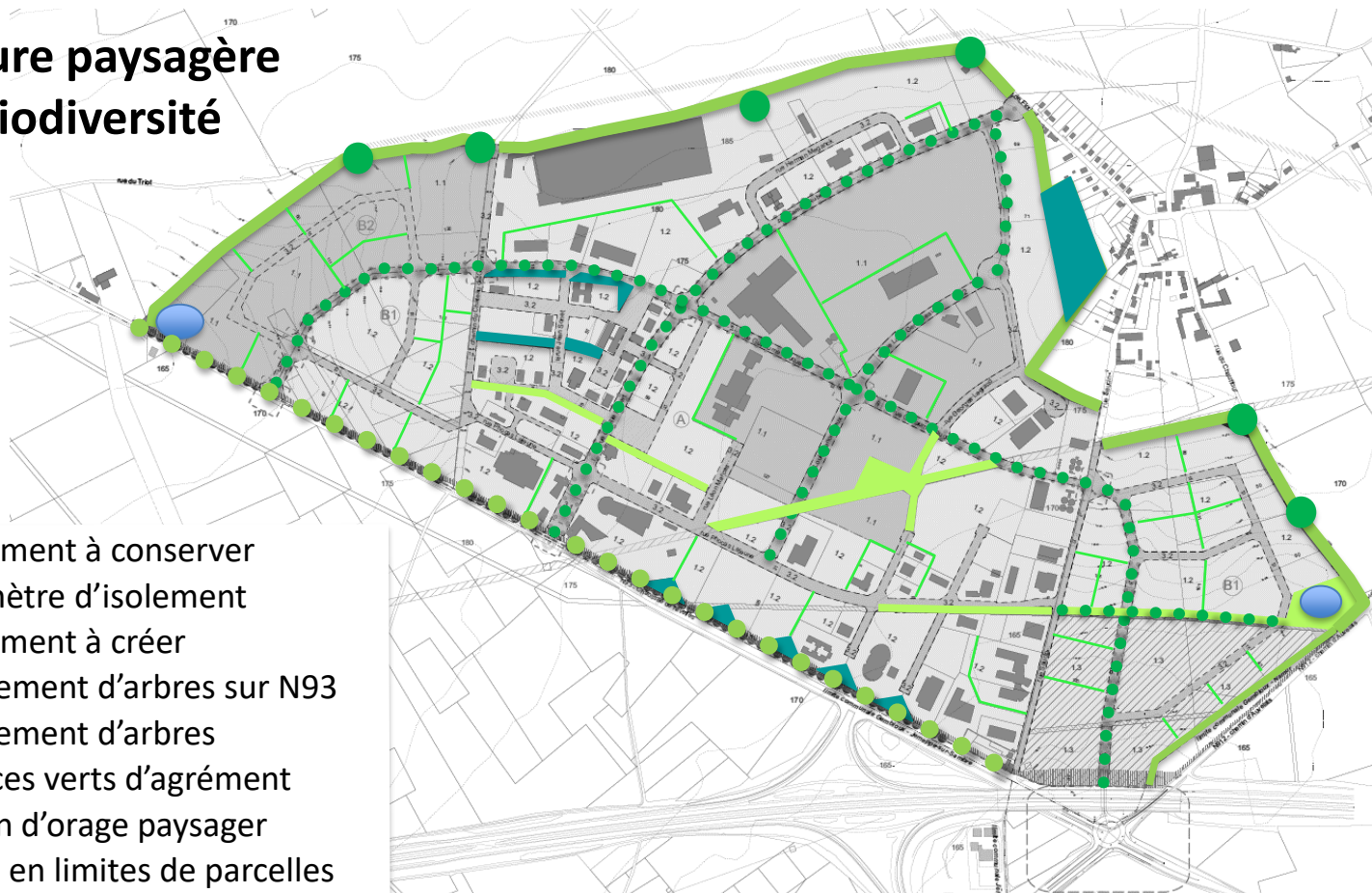
- Paysage :

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

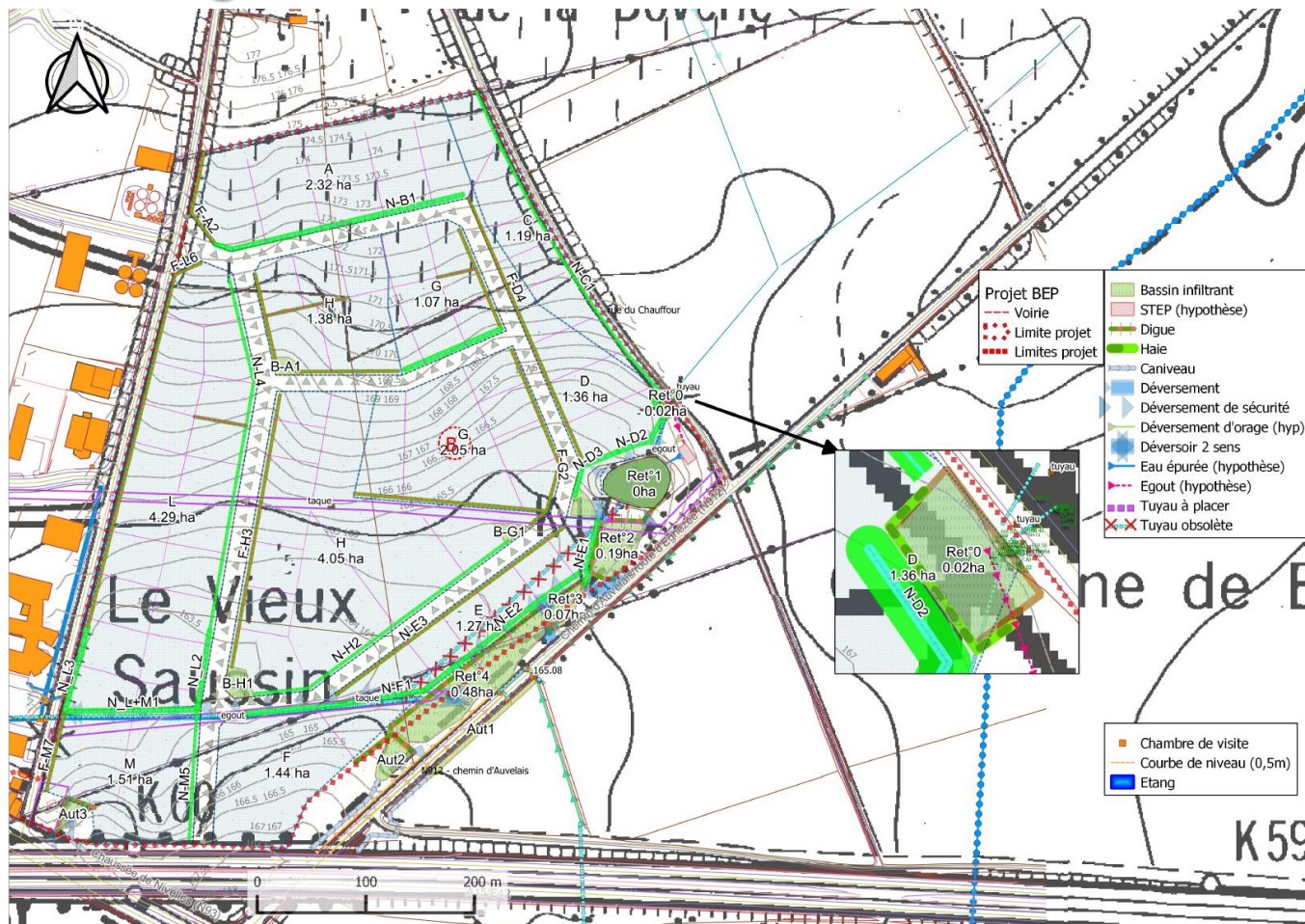
Projet d'extension du PAE de CREALYS

Structure paysagère et biodiversité

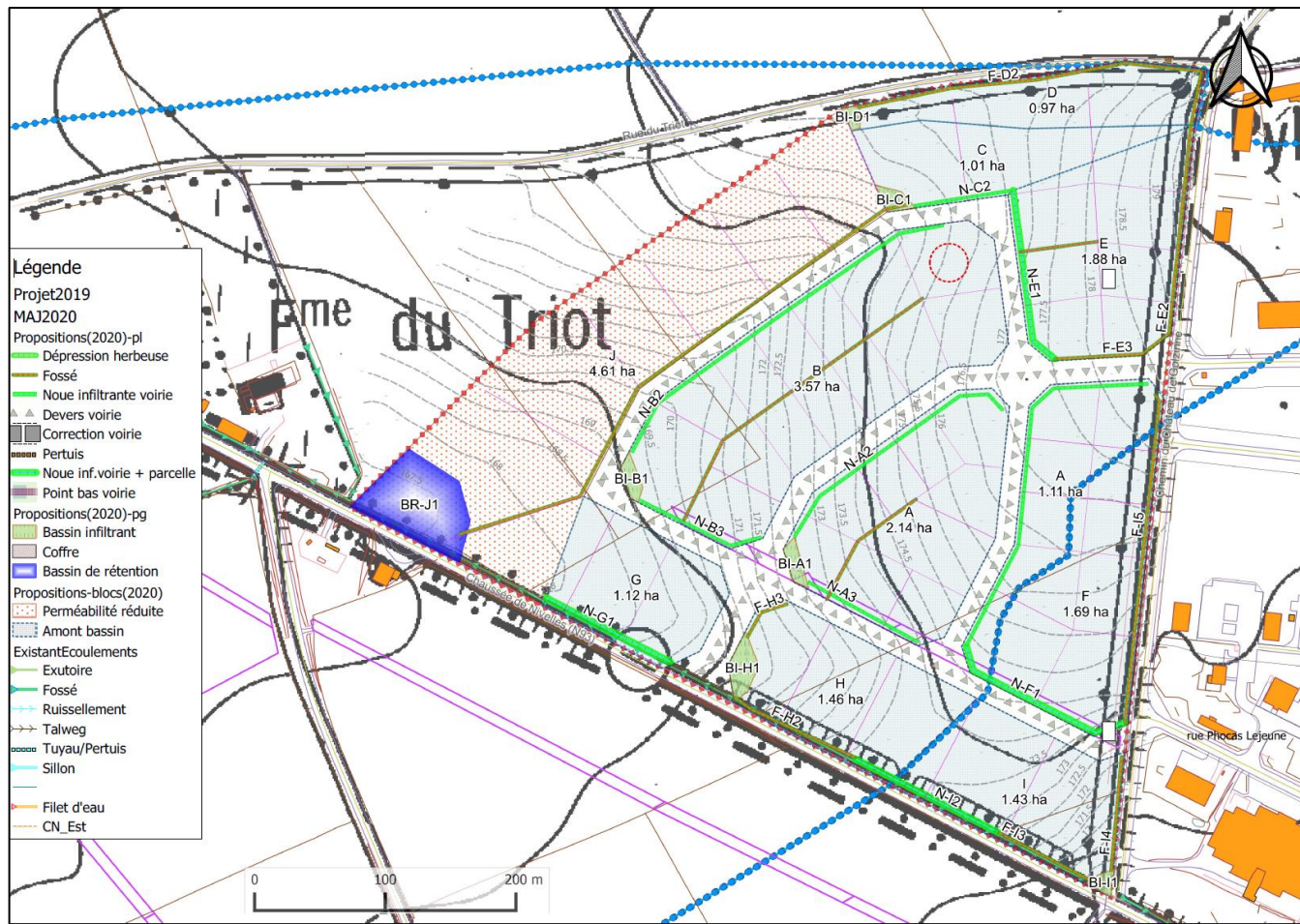
-  Boisement à conserver
-  Périmètre d'isolement
-  Boisement à créer
-  Alignement d'arbres sur N93
-  Alignement d'arbres
-  Espaces verts d'agrément
-  Bassin d'orage paysager
-  Haies en limites de parcelles



Etude de gestion des eaux - GEOLYS



Etude de gestion des eaux - GEOLYS



Rapport sur les incidences environnementales

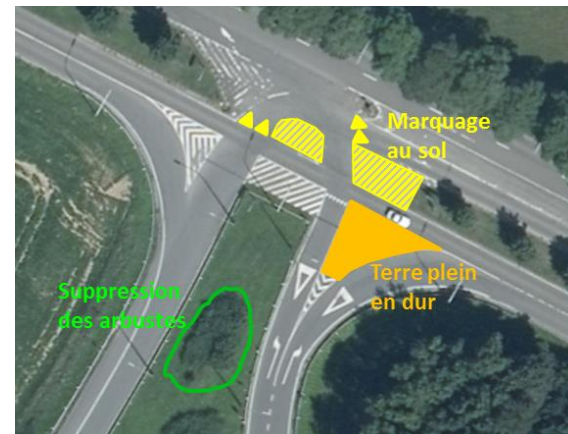
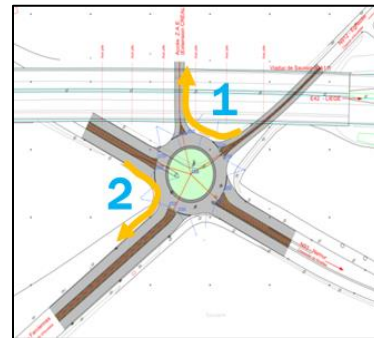
Analyse en détail de différents aspects :

- 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

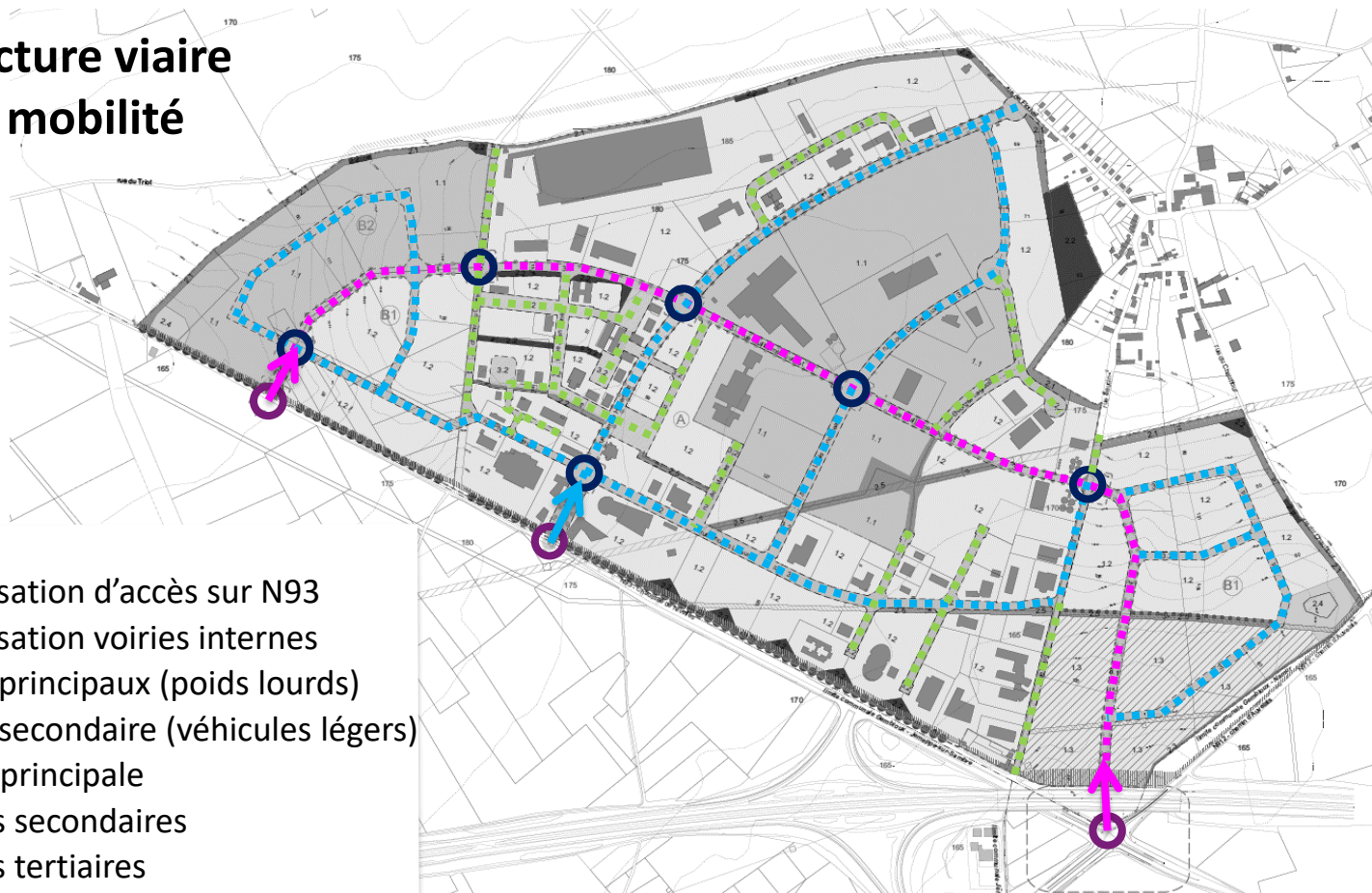
- Activité humaines :

- 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

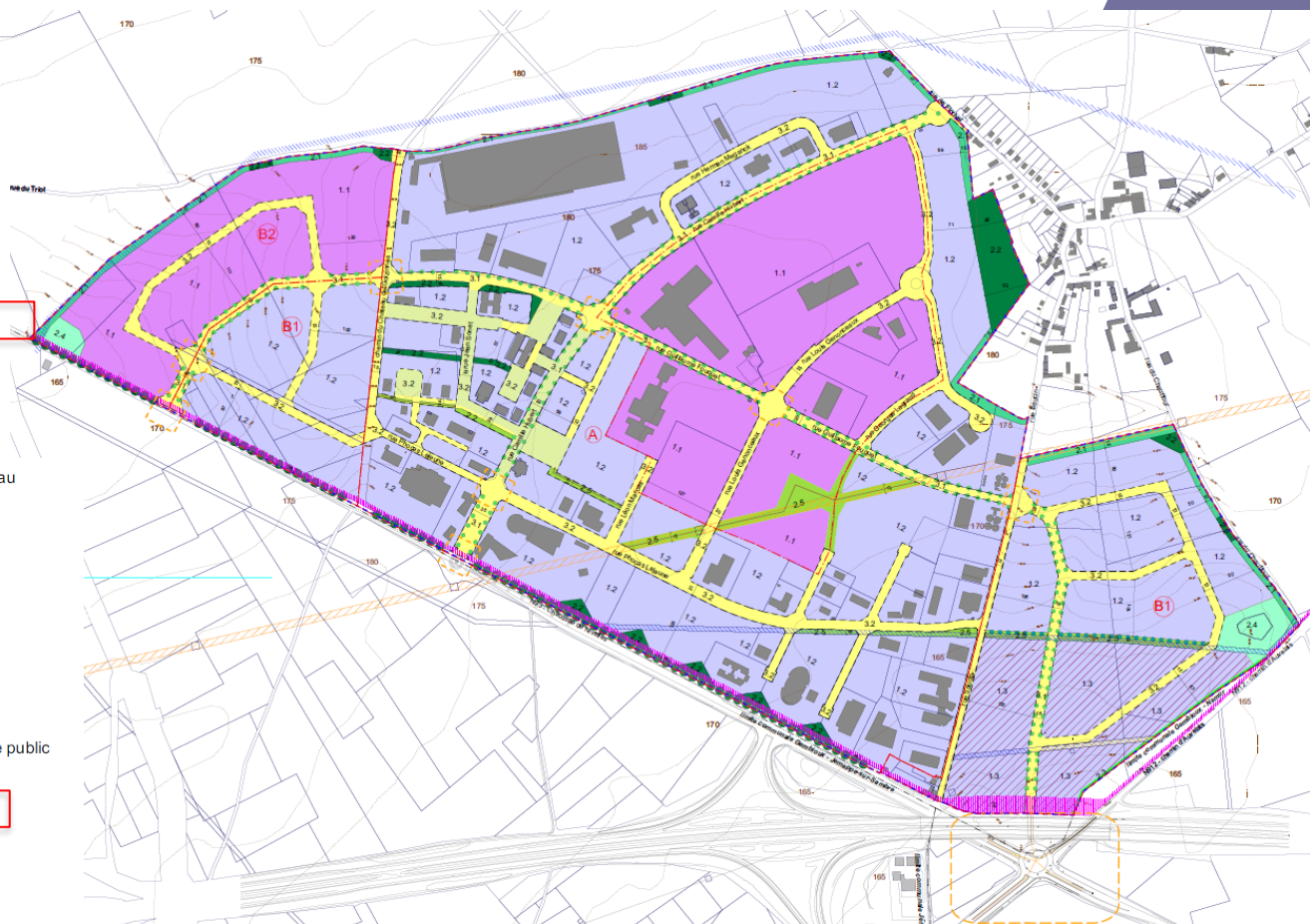
- 2.1 Espace d'intégration paysagère bas
- 2.2 Espace d'intégration paysère haut
- 2.3 Espace d'intégration paysagère linéaire
- 2.4 Espace d'intégration paysagère avec plan d'eau
- 2.5 Espace vert d'agrément

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



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

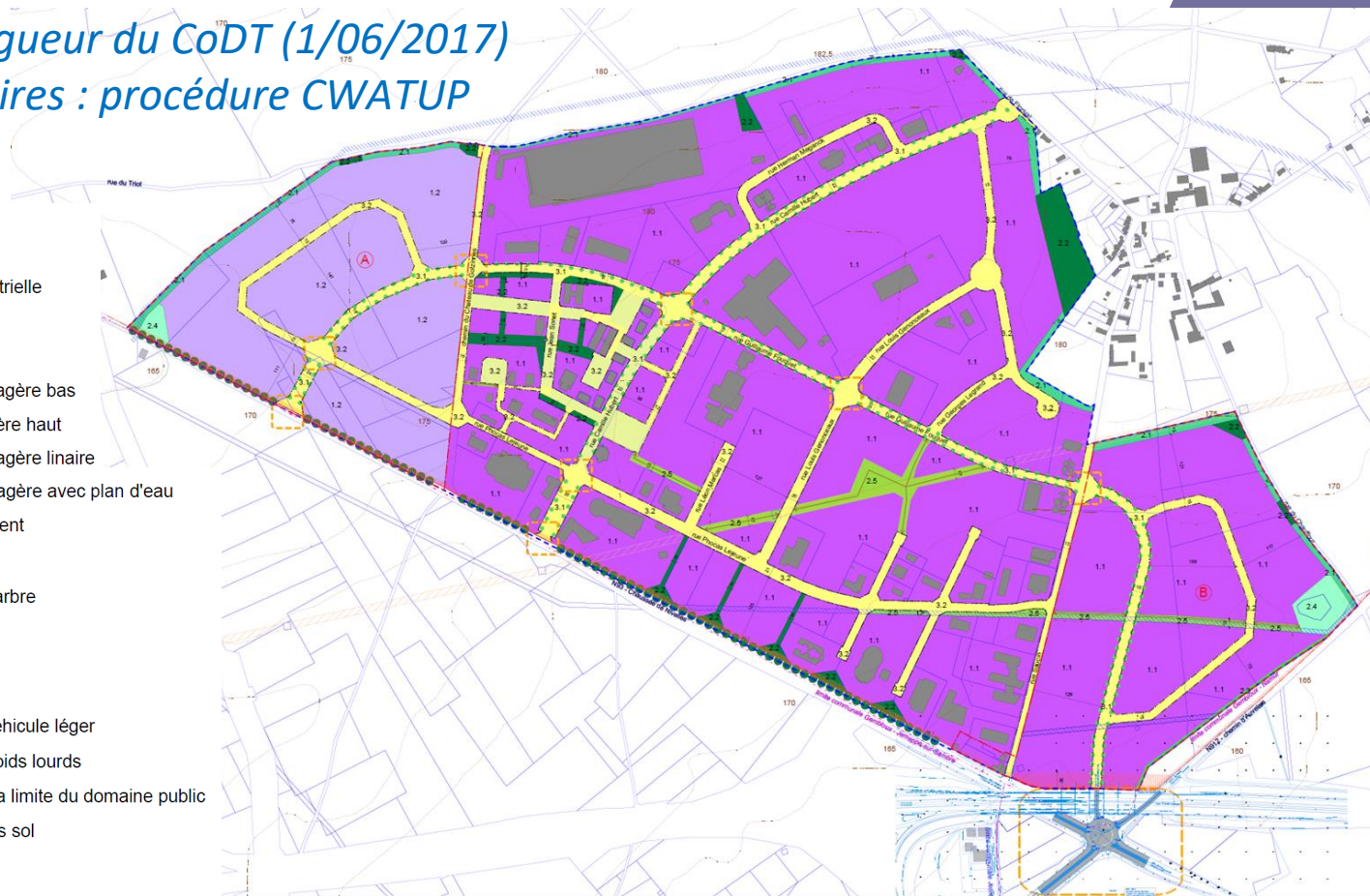
- 2.1 Espace d'intégration paysagère bas
- 2.2 Espace d'intégration paysagère haut
- 2.3 Espace d'intégration paysagère linéaire
- 2.4 Espace d'intégration paysagère avec plan d'eau
- 2.5 Espace verdurisé d'agrément

Espace de voirie

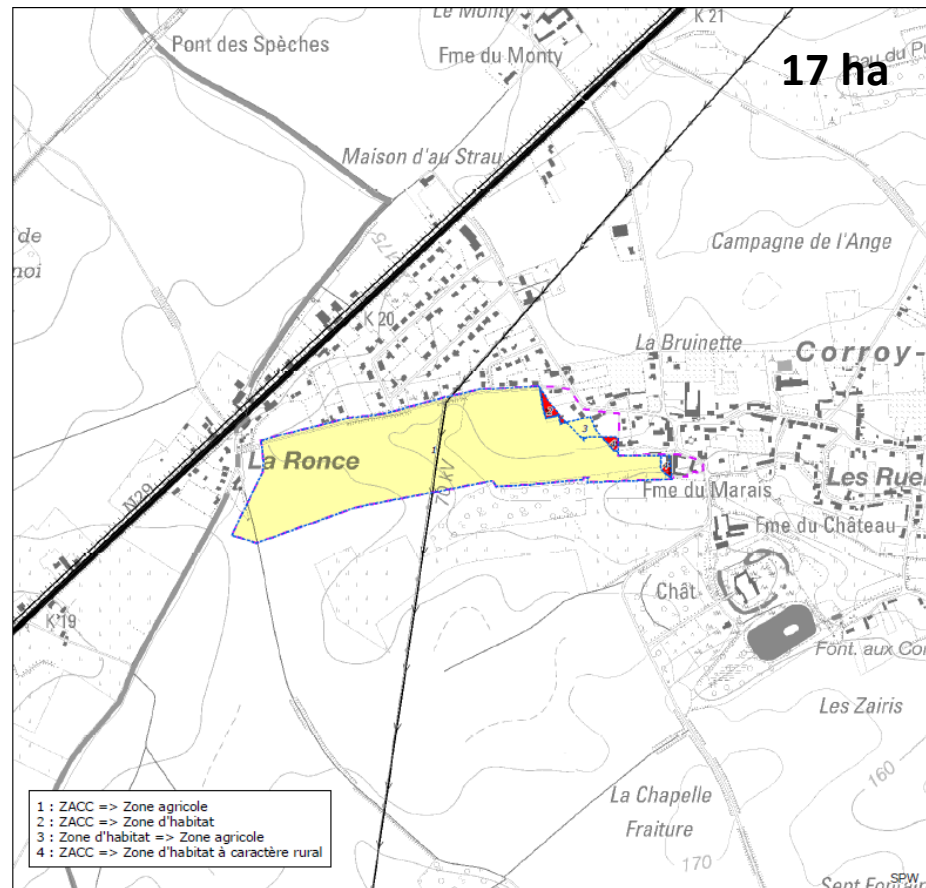
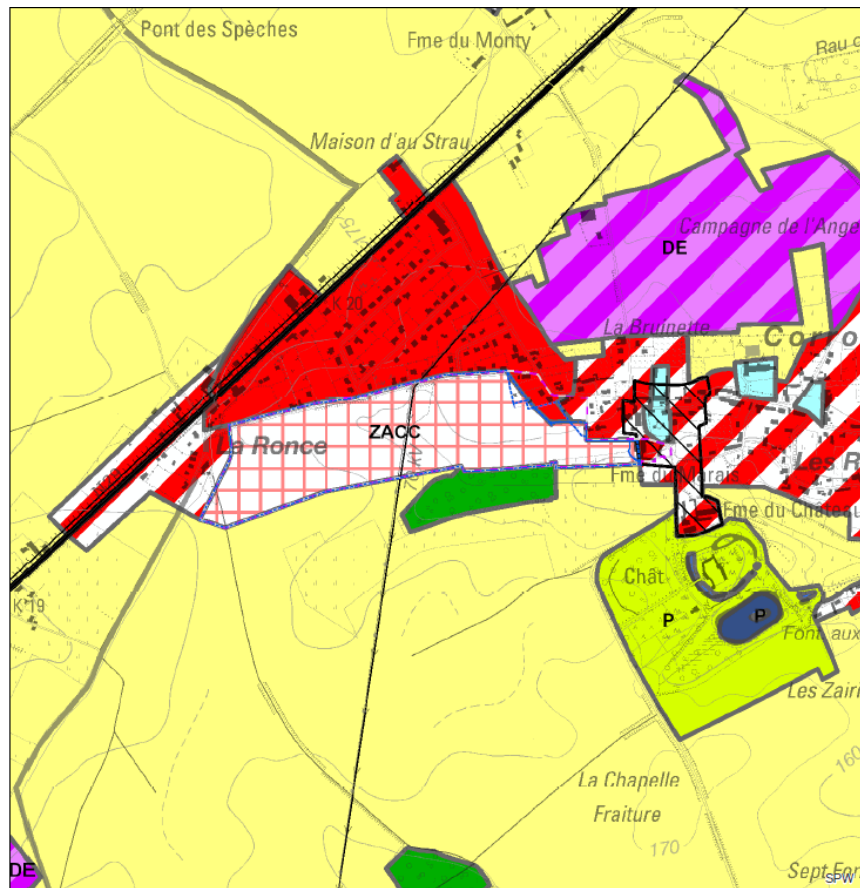
- 3.1 Voirie avec alignement d'arbre
- 3.2 Voirie

SURIMPRESSION

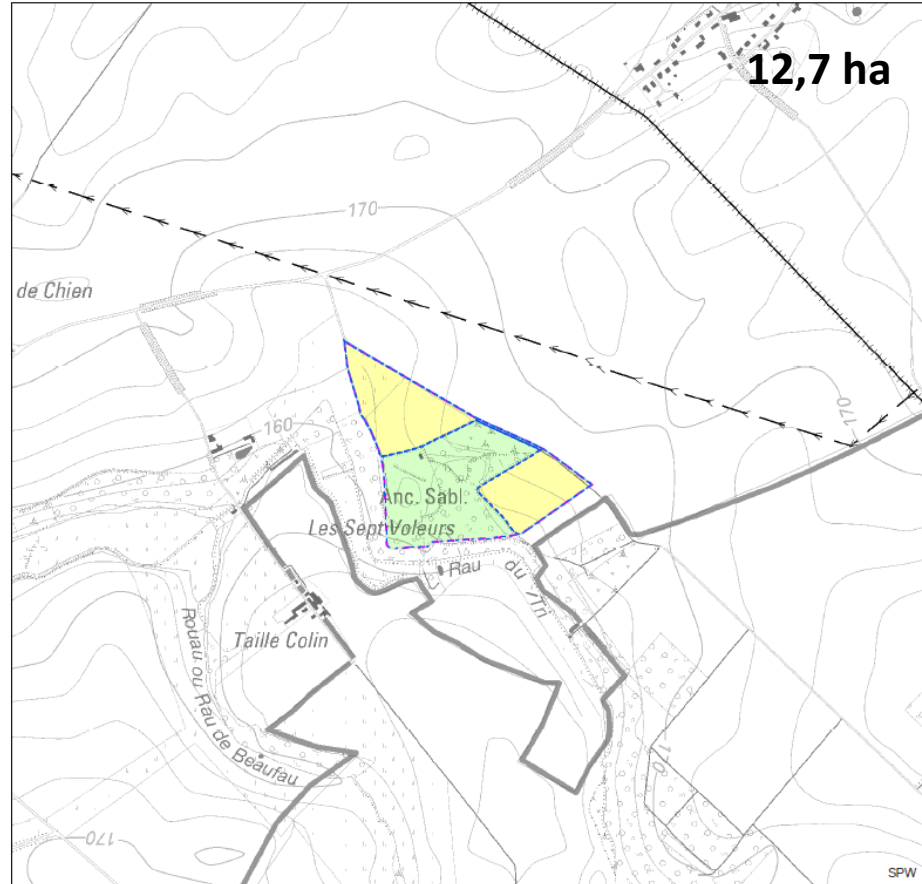
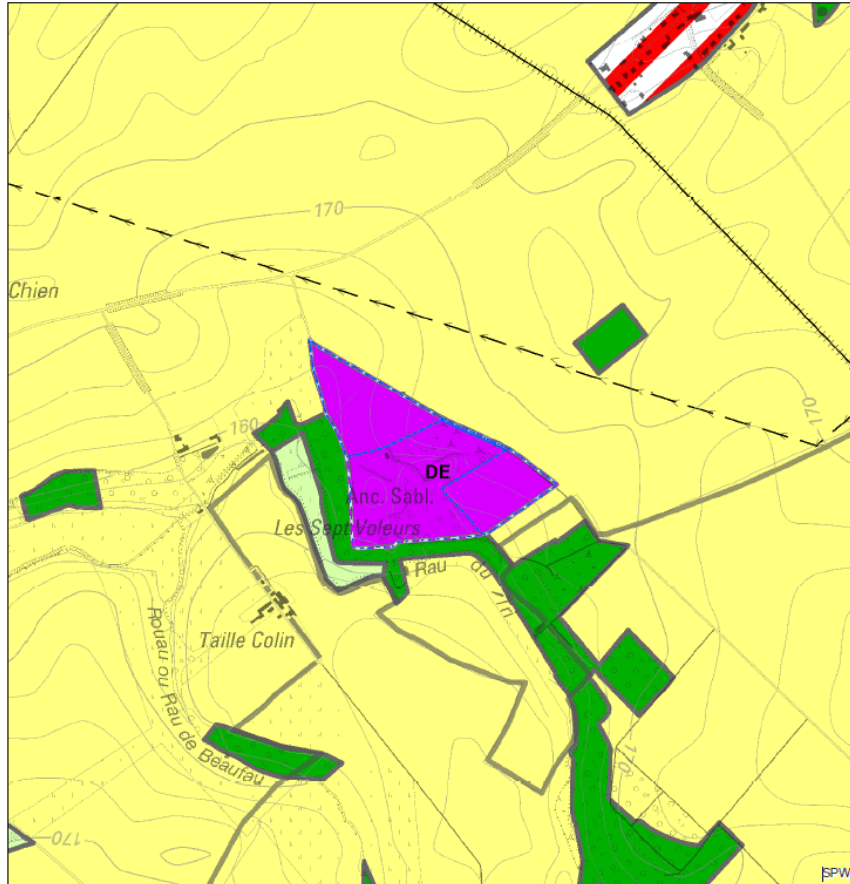
- Stationnement en voirie pour véhicule léger
- Stationnement en voirie pour poids lourds
- Espace de recul par rapport à la limite du domaine public
- Infrastructure technique en sous sol
- Ligne haute tension
- Cheminement mode doux



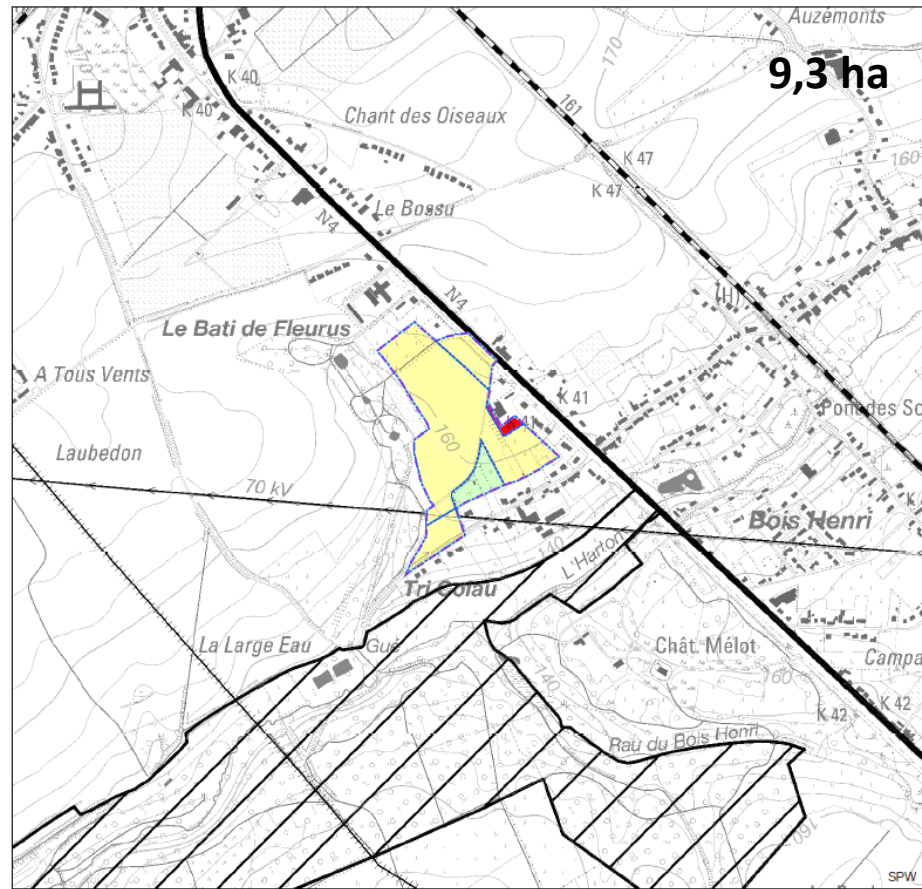
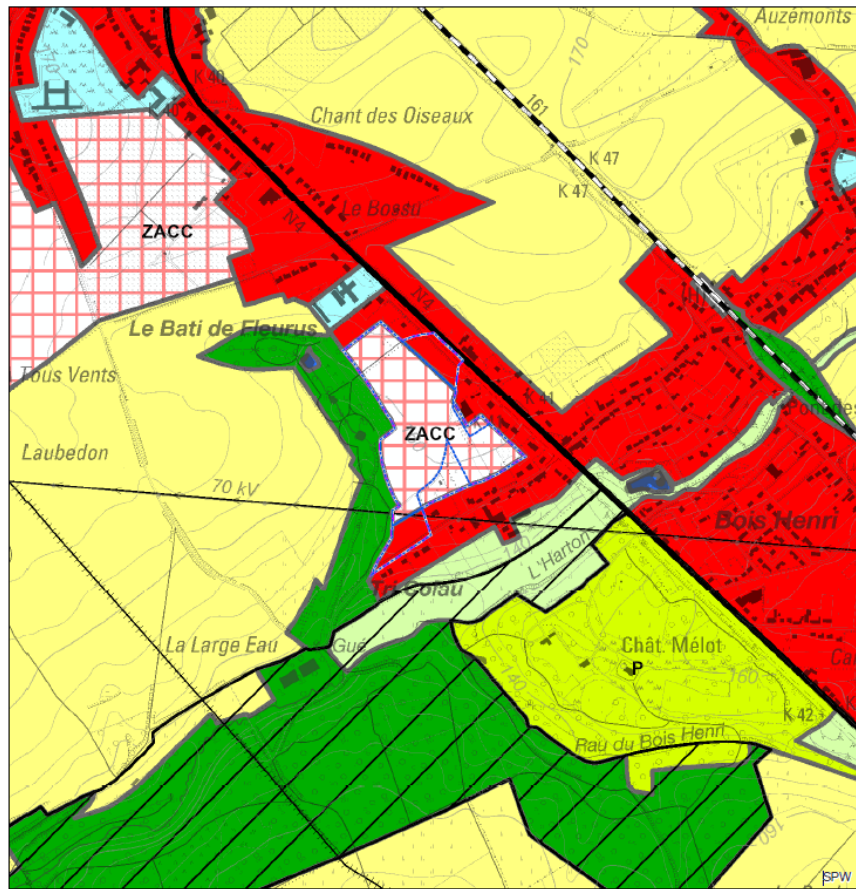
Périmètre de compensation - Corroy-le-Château



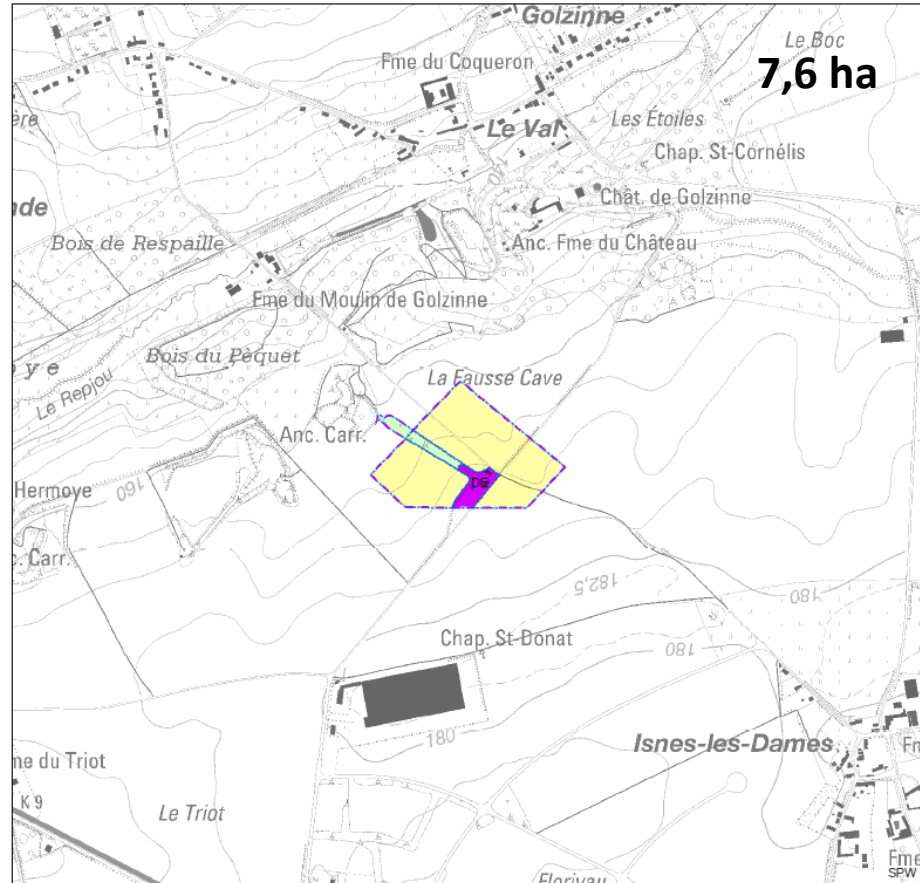
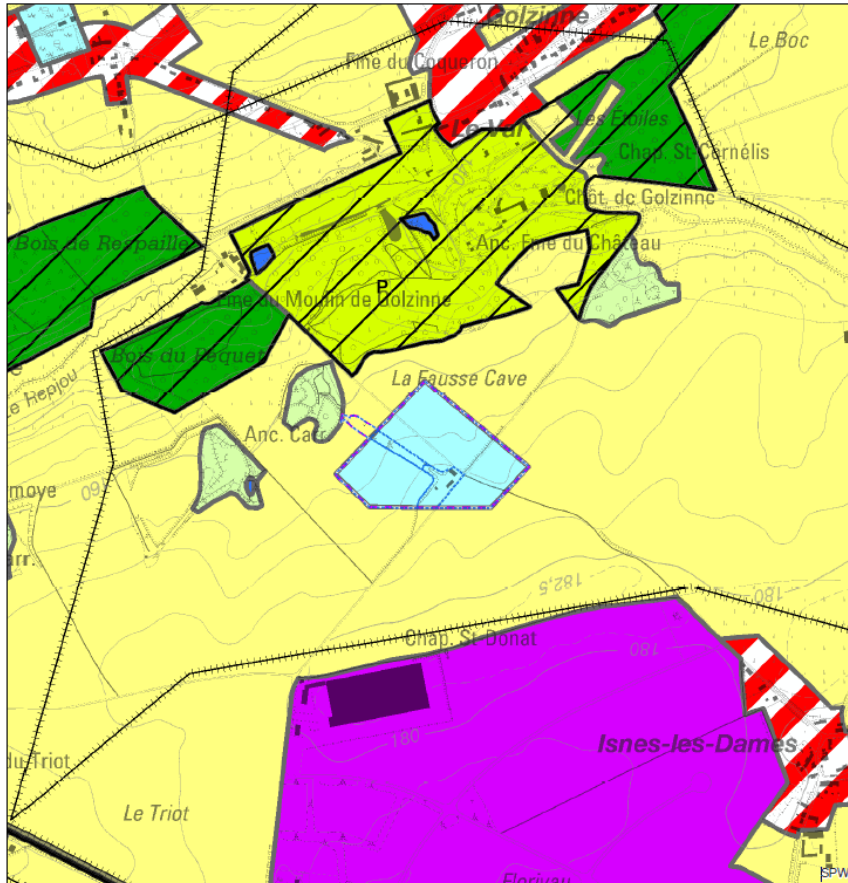
Périmètre de compensation - Grand-Leez



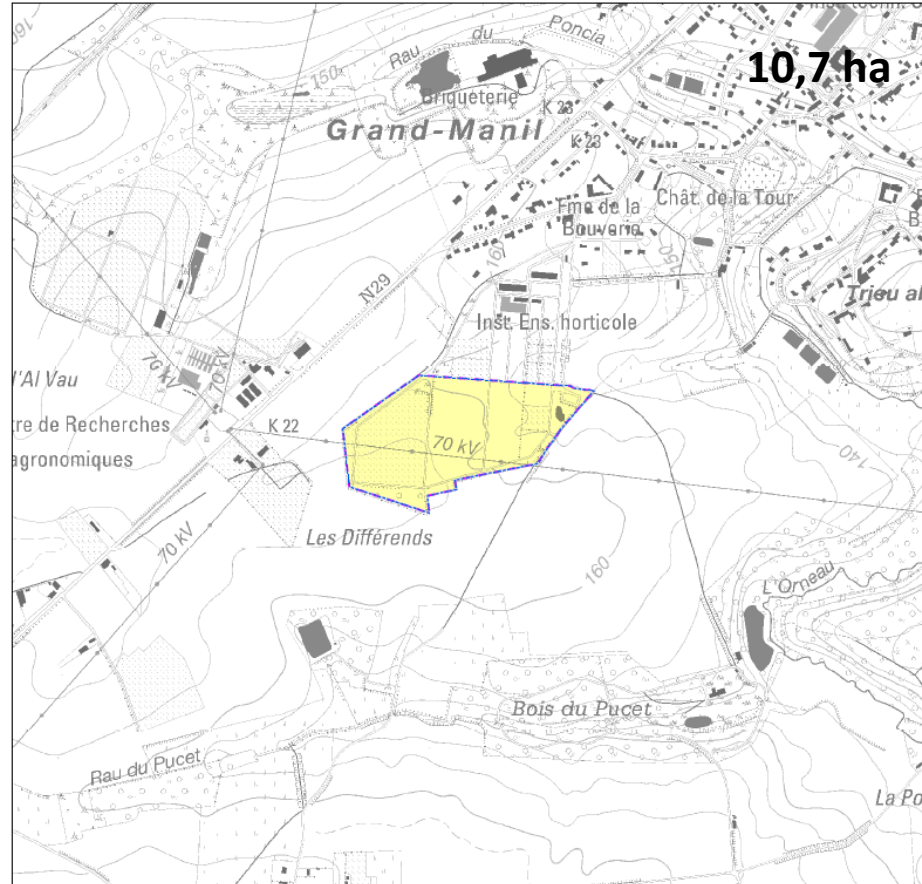
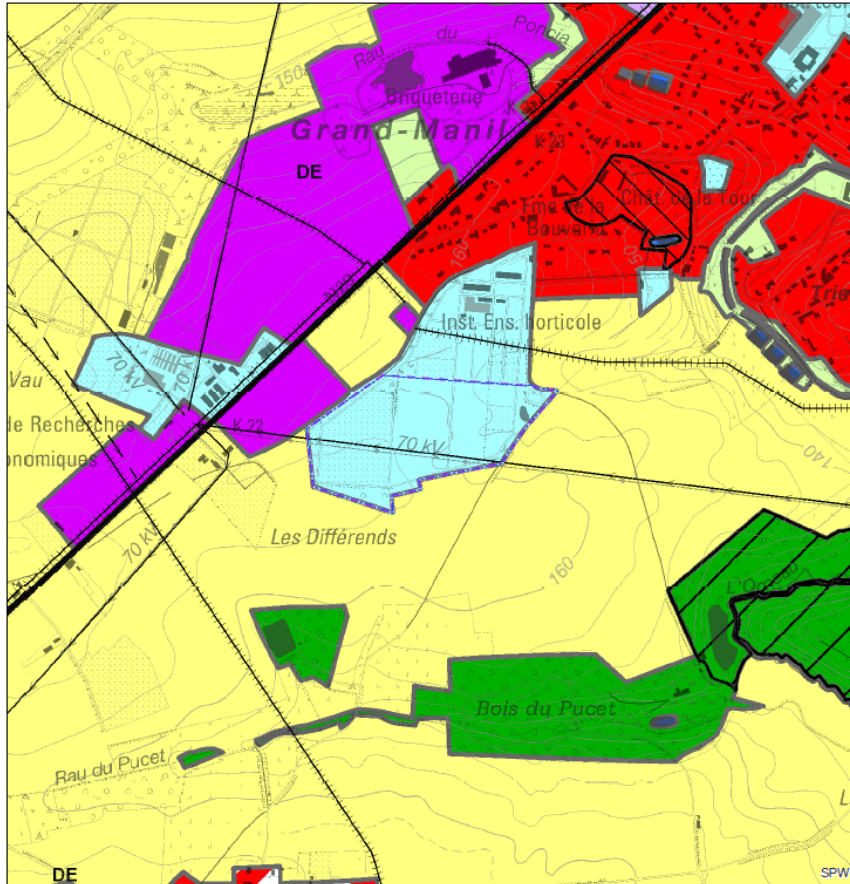
Périmètre de compensation - Lonzée



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

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