

22 avril 2004

Arrêté du Gouvernement wallon adoptant définitivement la révision du plan de secteur de Verviers-Eupen en vue de l'inscription d'une zone d'activité économique mixte à Theux au lieu-dit « Laboru » en extension de la zone économique existante (planche 42/8S) et de la désaffectation partielle de la zone d'activité économique mixte existante à Pepinster et Theux au lieu-dit « Maison-Bois » et son inscription en zone de parc d'intérêt paysager (planches 42/8S)

Cet arrêté a été annulé par l'arrêt n° 166.256 du Conseil d'Etat du 21 décembre 2006 (M.B. du 07/02 /2007, p. 6215).

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, notamment les articles 22, 23, 30, 35, 37 et 41, 42, 43, 44, 45, 46 et 115;

Vu le Schéma de développement de l'espace régional (SDER) adopté par le Gouvernement le 27 mai 1999;

Vu l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 23 janvier 1979 établissant le plan de secteur de Verviers Eupen;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 18 octobre 2002 décidant la révision du plan de secteur de Verviers-Eupen et adoptant l'avant-projet de modification de plan en vue de l'inscription d'une zone d'activité économique mixte à Theux au lieu-dit « Laboru » en extension de la zone d'activité économique existante (planche 42/8S) et de la désaffectation de la zone d'activité économique mixte existante à Pepinster et Theux au lieu-dit « Maison-Bois » (planches 42/8S);

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 18 septembre 2003 adoptant le projet de révision du plan de secteur de Verviers-Eupen en vue de l'inscription d'une zone d'activité économique mixte à Theux au lieu-dit « Laboru » en extension de la zone d'activité économique existante (planche 42/8S) et de la désaffectation de la zone d'activité économique mixte existante à Pepinster et Theux au lieu-dit « Maison-Bois » (planches 42/8S);

Vu les réclamations et observations, émises lors de l'enquête publique qui s'est déroulée à Theux entre le 15 octobre et le 28 novembre 2003 et à Pepinster entre le 20 octobre et le 3 décembre 2003, qui portent sur les thèmes suivants:

- l'évaluation des besoins;
- les alternatives de localisation et de délimitation;
- l'impact foncier;
- l'économie et l'emploi;
- l'accessibilité et la mobilité;
- l'impact sur la fonction agricole;
- l'impact sur la fonction forestière;
- l'impact paysager;
- les nuisances environnementales (sonores, olfactives, visuelles et biologiques);
- l'impact sur le tourisme;
- la conformité avec les articles 1^{er} et 46 du CWATUP;
- le relief du site;
- la gestion des eaux;
- le type d'activités admises sur le site;
- la création d'un comité d'accompagnement;
- l'information et l'enquête publique;

Vu l'avis défavorable assorti de remarques du conseil communal de Pepinster du 12 janvier 2004;

Vu l'avis favorable assorti de conditions du conseil communal de Theux du 23 décembre 2004;

Vu l'avis défavorable relatif à la révision du plan de secteur de Verviers-Eupen en vue de l'inscription

d'une zone d'activité économique mixte à Theux au lieu-dit « Laboru » en extension de la zone d'activité économique existante (planche 42/8S) et de la désaffectation de la zone d'activité économique mixte existante à Pepinster et Theux au lieu-dit « Maison-Bois » (planches 42/8S) émis par la CRAT le 19 mars 2004;

Vu l'avis défavorable relatif à l'inscription d'une zone d'activité économique mixte à Theux au lieu-dit « Laboru » en extension de la zone d'activité économique existante (planche 42/8S) et l'avis favorable relatif à la désaffectation de la zone d'activité économique mixte existante à Pepinster et Theux au lieu-dit « Maison-Bois » (planches 42/8S), rendu par le Conseil wallon de l'environnement pour le développement durable en date du 4 mars 2004;

Validation de l'étude d'incidences

Considérant que, dans sa décision du 18 septembre 2003, le Gouvernement a estimé que l'étude d'incidences comprenait la totalité des éléments nécessaires à l'appréciation de l'opportunité et de l'adéquation du projet et l'a dès lors considérée comme complète;

Considérant que la CRAT estime que l'auteur a livré une étude de qualité satisfaisante, même si elle regrette certaines faiblesses, erreurs et lacunes;

Considérant que le CWEDD a considéré que l'étude était de très bonne qualité;

Considérant que les critiques formulées par la CRAT ne sont pas de nature à vicier l'appréciation du projet, l'ensemble des éléments indispensables à la décision du Gouvernement étant mis à sa disposition;

Considérant que l'étude d'incidences rencontre le prescrit de l'article 42 du CWATUP et du cahier des charges; que le Gouvernement est suffisamment informé pour statuer en connaissance de cause;

Adéquation du projet aux besoins

Considérant que l'objectif du Gouvernement est de répondre, à bref délai, aux besoins d'espace nécessaire à l'activité économique, estimés à l'horizon 2010;

Considérant que, sur la base d'un rapport établi par la DGEE et de l'analyse qu'il en a faite, le Gouvernement a, par son arrêté du 18 octobre 2002, considéré que le territoire de la S.C. Services Promotion Initiatives en Province de Liège (SPI+) devait être divisé en six sous-espaces: le centre, le Nord-Est (région de Verviers et d'Eupen), le Sud-Est (région de Malmédy et Saint-Vith), le Nord-Ouest (région de Waremme et Hannut), le Sud-Ouest (région de Huy) et le Sud (région d'Aywaille); qu'il a considéré que la région Nord-Est du territoire de la SPI+, présentait, globalement, des besoins à dix ans en terrains destinés à l'activité économique estimés à quelque 50 hectares de superficie nette, auxquels il convenait d'ajouter forfaitairement 10% de superficie nécessaire à l'équipement technique de la zone, soit une superficie de quelque 55 hectares à inscrire en zone d'activité économique;

Considérant que l'étude d'incidences a remis en cause cette analyse aux motifs que:

- le découpage de la DGEE était flou et se basait sur la carte « synthèse des résultats économiques » de l'atlas de Wallonie préparé par la CPDT;

- il n'était pas judicieux de ne pas prendre en compte les communes du Nord de la communauté germanophones dans le territoire de référence;

Considérant que l'étude d'incidences a dès lors proposé que le territoire de référence comprenne les communes suivantes: Eupen, Lontzen, Kelmis, Raeren, Aubel, Baelen, Dison, Herve, Jalhay, Limbourg, Malmédy, Pepinster, Plombières, Spa, Stavelot, Stoumont, Theux, Thimister-Clermont, Trois-Ponts, Verviers, Waimes, Welkenraedt;

Considérant que la CRAT se rallie à cette proposition de territoire de référence l'estimant plus appropriée;

Considérant que plusieurs réclamants estiment que les besoins ne sont pas établis, que la plupart des zones d'activité économique de la région pourraient encore accueillir des entreprises et qu'il n'y aurait pas de candidats investisseurs pour s'implanter sur le site;

Considérant que la CRAT estime qu'il est difficile d'affirmer la nécessité de créer de nouvelles zones d'activité économique dans le territoire de référence; que concernant le site de Theux en particulier, elle estime l'inscription de la zone « totalement superflue »;

Considérant que la CRAT fonde son avis sur l'étude d'incidences;

Considérant, cependant, que l'étude d'incidences confirme l'existence des besoins socio-économiques du territoire de référence qu'elle détermine, dans l'horizon de temps défini par le Gouvernement; que quant à

l'ampleur de ces besoins, elle les majore, par rapport à l'évaluation initiale du Gouvernement pour les porter à 310 à 360 hectares de superficie brute;

Considérant donc que, contrairement à la lecture qu'en donne la CRAT, l'étude d'incidences valide l'existence de besoins dans le territoire de référence qu'elle redéfinit;

Considérant, de plus, comme la CRAT le relève dans l'analyse de l'auteur de l'étude d'incidences, que le Gouvernement estime que doit aussi être prise en compte sa politique volontariste de promouvoir un rééquilibrage économique du territoire, et en particulier de la Région Nord-Est de la SPI+;

Considérant qu'il y a lieu de prendre simultanément en considération, pour l'examen de la pertinence des réponses apportées par le présent arrêté aux besoins estimés par la DGEE et par l'étude d'incidences, la volonté du Gouvernement d'étendre le parc d'activité de Stavelot au lieu-dit « Ster » par l'inscription en zone d'activité économique mixte de 16 hectares et de réviser le plan de secteur à Welkenraedt-Baelen-Lontzen-Eupen pour y créer 133 hectares de superficie brute de zone d'activité économique; que, de plus, il convient, comme l'indique l'étude d'incidence, de prendre également en considération la disponibilité de terrains dans le territoire de référence estimée à 81,8 hectares;

Validation du projet

Considérant que l'arrêté du 18 octobre 2002 est fondé sur la considération qu'il s'impose, au vu de la réalité de terrain, de faire une dissociation, dans la partie Nord-Est du territoire de la SPI+, entre la région verviétoise et la partie Nord de la Communauté germanophone; que si l'étude d'incidences remet en cause cette analyse, elle confirme cependant l'opportunité de créer dans ce territoire de nouveaux espaces consacrés à l'activité économique pour répondre aux besoins qu'elle y a identifiés;

Examen des alternatives de localisation

Considérant que, conformément à l'article 42, alinéa 2, 5° du Code wallon et au cahier spécial des charges, l'étude d'incidences a procédé à la recherche d'alternatives; que ces alternatives peuvent porter sur la localisation, la délimitation ou encore la mise en oeuvre de la zone à inscrire au projet de plan de secteur;

Considérant que deux alternatives de localisation ont été dégagées: l'inscription d'une zone d'activité économique mixte à Verviers au lieu-dit « Cheval Blanc » sur une superficie de 27 hectares et l'inscription d'une zone d'activité économique mixte à Verviers à l'ouest de l'autoroute et au sud de la RN 657;

Considérant que la seconde alternative ne peut être retenue de l'avis même de l'auteur de l'étude d'incidences et de la CRAT, notamment du fait de la présence d'un aérodrome sur le site qu'il ne convient pas de remettre en cause;

Considérant, par contre, que la CRAT et le CWEDD estiment qu'il faut préférer la première alternative de localisation au site retenu par le Gouvernement dans ses arrêtés du 18 octobre 2002 et du 18 septembre 2003;

Considérant que la CRAT estime que le site dispose des atouts suivants:

- il se situe dans le territoire de référence,
- il se greffe sur un urbanisation existante,
- l'implantation d'une zone d'activité économique y serait conforme avec le SDER,
- il est aisément accessible,
- il n'y existe pas de biotopes naturels intéressants,
- il n'y existe pas de périmètre d'intérêt paysager et le paysage du site est déjà dévalorisé par l'autoroute, les habitations proches et la ligne à haute tension,
- il est quasiment plat avec une légère pente vers la N657.

Considérant que le site présente effectivement quelques intérêts; que cependant, il présente aussi des inconvénients importants:

- il est proche de zones habitées, sans possibilité d'accès par voies lentes sécurisées, des aménagements routiers seront nécessaires;
- il entraîne la perte de terres à vocation agricole;
- il existe des infrastructures sportives et un projet d'extension sur le site. La ZAE impliquerait son déplacement vers un autre lieu;

– le site se situe à proximité d'une drève de qualité.

Considérant que la CRAT estime, encore, que l'auteur de l'étude d'incidences n'a pas correctement procédé à la recherche d'alternative de localisation dans des sites d'activité économique désaffecté;

Considérant qu'il ressort de l'étude d'incidences que l'auteur a recherché toutes les alternatives possibles capables de rencontrer les objectifs du Gouvernement; qu'il n'a pas pu trouver de SAED pouvant constituer une alternative de localisation admissible au regard de ces conditions;

Considérant que la présente révision emporte aussi la désaffectation de terrains aujourd'hui classés en zone d'activité économique sur le territoire de Pepinster et Theux, au lieu-dit « Maison-Bois »;

Considérant que cette désaffectation se justifie compte tenu des qualités paysagères du site concerné; qu'en conséquence, le Gouvernement, dans ses arrêtés du 18 octobre 2002 et du 18 septembre 2003 a proposé de réaffecter ces terrains en zone de parc d'intérêt paysager;

Considérant que le CWEDD émet un avis favorable sur cette partie du projet;

Considérant que la CRAT relaie certaines réclamations demandant que l'ensemble de la zone d'activité économique soit désaffectée;

Considérant cependant que la partie de zone dont l'affectation n'est pas modifiée est déjà partiellement urbanisée; qu'il ne convient pas de mettre en péril l'exploitation qui est faite de ces terrains; que pour le solde des terrains, ils sont contigus à la nouvelle zone inscrite au plan et pourront bénéficier des travaux de viabilisation qui seront réalisés pour elle; qu'il ne convient donc pas de les désaffecter;

Examen des alternatives de délimitation et de mises en oeuvre

Considérant que l'étude d'incidences a mis en évidence que des inconvénients présentés par la projet en projet pourraient être partiellement atténués, si sa délimitation était modifiée de façon à, sans en réduire sensiblement la superficie, lui donner une configuration adéquate, dont résulterait une réduction des nuisances visuelles pour le voisinage par la création de périmètres d'isolement le long de la N657, d'une part, et une diminution de la superficie en évitant son implantation dans les zones d'habitat Natura 2000;

Considérant qu'il résulte donc de cette étude comparative que la solution la meilleure pour rencontrer les objectifs poursuivis par le Gouvernement consiste à retenir le projet tel qu'il a été défini dans l'arrêté du 18 septembre 2003, en ayant revu son périmètre initial selon les suggestions formulées par l'auteur de l'étude d'incidences;

Considérant que, concernant la désaffectation, la CRAT estime qu'il serait préférable de réaffecter ces terrains en zone agricole pour concilier au mieux l'activité agricole présente sur le site et la qualité paysagère du site;

Considérant, cependant qu'au vu des qualités paysagères du site, il convient de s'en tenir à la modification de la zone telle que définie par le projet du Gouvernement; que, de plus, l'exploitation agricole des parcelles pourra être maintenue après la modification du zonage;

Prise en considération des recommandations générales du CWEDD

Considérant que le CWEDD a émis, dans ses différents avis, une série de considérations générales relatives à la procédure de révision et de recommandations générales relatives à la mise en oeuvre éventuelle des projets;

Considérant que, tout d'abord, il estime que le travail d'évaluation effectué pour la réalisation du plan prioritaire ne sera pertinent que si l'implantation des infrastructures est conditionnée par une nouvelle évaluation des incidences propre au groupement des entreprises; qu'il demande que, lors de l'implantation des établissements, une évaluation environnementale soit réalisée par phase d'occupation de la zone d'activité afin d'avoir une vision globale à l'échelle de celui-ci;

Considérant que le CCUE dont la réalisation est imposée par l'article 31 *bis* du CWATUP aura une durée de validité de dix années maximum; que son renouvellement impliquera nécessairement un nouvel examen de la situation et permettra d'adapter ses dispositions à l'évolution qui aura été constatée sur le terrain et aux données complémentaires qui auront été recueillies dans l'intervalle; que, le cas échéant, ce réexamen sera l'occasion d'initier les procédures de réaffectation ou de changement d'affectation qui apparaîtraient opportunes; que cette procédure permettra donc de rencontrer largement la suggestion formulée par le CWEDD;

Considérant que, ensuite, le CWEDD rappelle ses recommandations relatives aux relations entre la

mobilité, les transports et l'aménagement du territoire; qu'il se réjouit de l'imposition, par la voie du CCUE, de la réalisation de plans de mobilité, qui permettront de favoriser l'usage de modes doux et des transports en commun; qu'il insiste pour que la circulation piétonne et cycliste soit sécurisée dans les nouvelles zones d'activité économique;

Considérant que cette suggestion paraît opportune; qu'il y a lieu d'imposer que cette sécurisation fasse partie des impositions que devra contenir le CCUE;

Considérant, pour le surplus, que le souhait de voir les nouvelles zones d'activité économique desservies par les transports en commun n'est pas en contradiction avec la politique menée par le Gouvernement; que le réseau des TECs wallons est organisé de telle manière que soient desservis les principaux lieux du territoire générateurs de trafic et que, comme il est essentiellement routier, il est aisément adaptable en fonction de l'évolution des lieux générateurs de flux, sans investissements significatifs; que, d'autre part, vu son coût structurel, le chemin de fer n'est une solution pertinente aux problèmes de mobilité que pour les longues distances et pour des volumes importants; que, dès lors, pour la plupart des besoins individuels de transport des PME qui seront appelées à s'établir dans les nouvelles zones d'activité économique créées, le chemin de fer ne peut être utilisé que combiné avec d'autres moyens de transport, utilisant essentiellement la route; que c'est donc par une intermodalité rail-route, qui sera intégrée dans les plans de mobilité imposés par les CCUE, que les objectifs de mobilité durable définis par le CWEDD pourront être atteints;

Considérations particulières

Considérant qu'il convient d'avoir égard aux éléments particuliers suivants:

– Impact foncier

Des réclamants ont dénoncé les conséquences patrimoniales qu'aurait, pour eux, la désaffectation de la zone d'activité économique de « Maison-Bois ».

A cet égard, il convient de rappeler que le CWATUP organise l'indemnisation des dommages de plan.

D'autres réclamants craignent une dévaluation foncière de leur bien du fait de l'implantation de la nouvelle zone d'activité économique;

Les revendications pour dépréciation d'excédents seront rencontrées dans le cadre des procédures d'expropriation.

L'évolution de la valeur des terrains semble difficile à prévoir; les possibilités de réalisation d'un bien sont variées et, pour une même affectation, des caractéristiques différentes peuvent être appréciées de façon variable.

– Economie et emplois

La CRAT relaie certaines réclamations qui dénoncent la variabilité de l'évaluation des emplois qui seront créés dans la zone, selon les estimations du Gouvernement, et de l'auteur de l'étude d'incidences qui varie, lui-même, à plusieurs reprises, au cours de l'étude.

L'évaluation précise des emplois qui seront créés est impossible. Les chiffres avancés par le Gouvernement et l'auteur de l'étude d'incidences constituent des fourchettes établies sur la base de différents modes de calcul qui permettent de donner une idée des emplois qui seront créés. Il n'est pas possible de définir plus précisément ce chiffre, tant la nature des entreprises qui s'implanteront sur le site est, à cet égard, déterminante.

Quant aux variations de l'étude d'incidences, elles s'expliquent par le souci de l'auteur d'évaluer le plus concrètement possible les conséquences de la zone, ce qui implique de prendre des fourchettes variables de création d'emplois pour apprécier des éléments différents (augmentation du trafic, quantité d'eaux à épurer...).

– Accessibilité et mobilité

Dans l'avant-projet, le Gouvernement avait estimé que:

– le site bénéficiait d'une excellent accessibilité à l'autoroute l'E42, via la N657;

– si la zone en projet n'était pas raccordée au rail, il était pratiquement exclu de trouver des terrains de surface suffisante situés à proximité immédiate du chemin de fer, en raison de la concentration de l'urbanisation dans les vallées de la Vesdre et de la Högne, qu'emprunte le réseau ferroviaire dans la région verviétoise;

– le réseau autoroutier, plus récemment implanté sur le plateau, est généralement éloigné du réseau ferroviaire, et il est dès lors pratiquement exclu d'implanter, en région verviétoise, une zone d'activité économique dotée d'une desserte bimodale;

– les entreprises admises à s'implanter dans la zone pouvaient utilement bénéficier des services de la plateforme multimodale de Liège-Renory, située à une distance raisonnable du site en projet;

L'étude d'incidences a relevé le risque de renforcement du trafic vers l'accès à l'autoroute et la nationale N657.

La CRAT relaie cette analyse et les remarques des réclamants.

Concernant l'organisation de l'accès routier à la zone, elle se rallie à l'analyse de l'auteur de l'étude d'incidences et propose la création d'un rond-point qui pourrait donner accès à la zone par une voirie perpendiculaire à la N657. La zone à l'ouest de la voirie servirait de zone tampon entre la zone d'activité économique et le village d'Oneux. Le rond-point permettrait aussi d'améliorer l'accès au parc à conteneur. Dans la foulée, la sortie 7 de l'autoroute serait supprimée et tout le trafic renvoyé vers la sortie 7bis. Un second rond-point serait réalisé à cette sortie.

Concernant les modes doux, la CRAT regrette l'absence de cheminements sécurisés. Elle regrette également la faiblesse de la desserte en transport en commun.

Le CWEDD souligne, lui aussi, l'accessibilité monomodale du site.

Le CCUE étudiera la façon la plus adéquate de résoudre les problèmes de circulation, déjà présents sur et à l'extérieur du site, en permettant l'adjonction du trafic supplémentaire généré par l'implantation de la ZAE, tenant compte des recommandations de l'auteur de l'étude d'incidences et de la CRAT.

– Impact sur les fonctions agricole et sylvicole

Dans l'avant-projet, le Gouvernement avait estimé que le projet ne mettait pas en péril d'exploitation agricole existante.

La CRAT relaie des réclamations qui nuancent cette appréciation. Un agriculteur estime que la disparition de terres agricoles va mettre en péril son exploitation et l'avenir de ses enfants. Un autre réclamant fait valoir que son exploitation forestière et ses droits de chasse seront mis à mal. Concernant son exploitation forestière, il demande que la parcelle de feuillus soit la dernière enlevée pour laisser place à la zone d'activité économique.

Le CWEDD, dans ses considérations générales, demande que les agriculteurs bénéficient d'un suivi lors de la mise en oeuvre de la zone d'activité sur les terres qu'ils exploitent.

L'étude d'incidences n'a, elle, pas remis en cause l'analyse, même si elle a précisé la situation. De même, la Direction Générale de l'Agriculture a estimé qu'aucune exploitation n'était mise en péril par le projet.

De manière générale, l'ensemble du plan prioritaire ZAE entraînera l'affectation, en zone d'activité économique, d'un maximum de 1200 hectares, dont une partie significative actuellement classés en zone agricole, soit environ 1,5 promille de la superficie agricole utile en Région wallonne (selon les données publiées par la DGA, 756.567 hectares en 2002, dernière année pour laquelle les chiffres sont disponibles). Compte tenu du temps nécessaire à la réalisation de ces nouvelles affectations et du phasage qui est imposé par les CCUE, on peut estimer que ce processus de modification de l'affectation s'étalera sur une dizaine d'années.

La perte de ces superficies ne peut dès lors avoir qu'un impact tout à fait marginal sur l'exploitation agricole, envisagée au niveau régional.

Tout d'abord, compte tenu de l'augmentation de la productivité agricole, la perte de terres cultivées sera largement compensée: si Inter-Environnement-Wallonie et la CRAT indiquent que la perte de terres agricoles devrait entraîner une baisse de production de blé de quelques 7.800 tonnes par an, on peut observer que la hausse de productivité (selon la DGA, un gain de productivité moyenne de 100 KG/ha/an) est telle que, vu le nombre d'hectares affectés à cette culture dans la Région (190.000), la hausse de production (190.000 tonnes sur dix ans) devrait représenter près de 2,5 fois la perte dénoncée.

Ensuite, si on peut craindre un effet négatif de certaines modifications de plan de secteur sur des exploitations particulières, il convient de mettre en parallèle de la perte de terres qu'elles subiront, la superficie de terres agricoles qui fait l'objet de mutation immobilière chaque année, soit 9.000 hectares.

Comme énoncé ci-dessus, la mise en oeuvre du Plan Prioritaire ZAE devrait soustraire à l'exploitation

agricole environ 120 hectares par an, durant 10 ans. La compensation de ces pertes pour les agriculteurs concernés ne représentera donc que 1,3 % de l'ensemble des mutations immobilières de terres agricoles annuelles qui s'inscrivent, d'ailleurs dans un contexte général de regroupement des terres exploitées dans de plus vastes ensembles.

En conséquence, on peut estimer que les agriculteurs préjudiciés par les modifications des plans de secteurs pourront trouver des terres pour rencontrer les besoins de leurs exploitations.

Même si elles ne présenteront, peut-être pas, les mêmes caractéristiques, de commodité d'exploitation notamment, elles devraient permettre la survie, dans des conditions acceptables, d'un grand nombre d'exploitations. Le solde du dommage causé sera compensé par les indemnités d'expropriation.

En l'occurrence, pour limiter au mieux les conséquences dommageables du projet sur les exploitations agricoles et sylvicoles, le Gouvernement impose que le CCUE apporte des solutions adéquates pour garantir l'utilisation des parcelles à usage agricole aussi longtemps que la mise en oeuvre de la zone d'activité économique n'impose pas qu'il y soit mis fin. Au titre de mesure favorable à l'environnement naturel et humain, il devra contenir une note détaillant les ressources qui peuvent être mises à la disposition des agriculteurs dont la pérennité de l'exploitation est menacée par le projet. Cette mesure est de nature à rencontrer les objectifs du CWEDD énoncés ci-dessus.

– Impact paysager, impact sur le tourisme et contraintes environnementales

Dans l'avant-projet, le Gouvernement avait estimé que:

* le projet ne portait atteinte

– ni à un élément protégé par la législation sur la conservation de la nature,

– ni à un élément classé du patrimoine culturel immobilier,

* le projet s'inscrivait dans une zone d'intérêt paysager au plan de secteur et des mesures d'aménagement de la zone devraient être adoptées pour limiter, autant que faire se peut, l'impact du projet sur le paysage.

Des réclamants ont estimé que la zone entraînerait une dévalorisation paysagère. La zone serait visible depuis de nombreux endroits à partir de tout le territoire proche, mais aussi de lieux plus lointains.

Des réclamants ont demandé que soient suivies les recommandations de l'auteur de l'étude relatives au maintien de plantation de feuillus le long de la route d'Oneux pour préserver la continuité boisée le long de la voirie régionale, le maintien de tout ou partie de plantations feuillues sur le site en tant que moyen d'intégration paysagère autour des bâtiments, et, au nord, la création d'une zone tampon destinée à améliorer l'impact paysager vers la vallée du Sohan.

La CRAT relaie ces remarques.

Le CCUE déterminera les mesures permettant une intégration paysagère adéquate de la zone, tenant compte des recommandations de l'auteur de l'étude d'incidences.

– Nuisances sonores, visuelles et olfactives

Dans l'avant-projet, le Gouvernement avait estimé que:

– le projet, vu sa localisation, ne présentait pas de nuisances importantes pour le voisinage dans la mesure où le site retenu n'est proche d'aucune zone d'habitat et où le charroi induit par la zone n'est pas susceptible d'emprunter de voirie longeant les zones d'habitat.

Des réclamants ont contesté cette analyse, faisant valoir leur crainte de nuisances sonores, olfactives et affectant la qualité de l'air.

La CRAT se réfère à l'étude d'incidences pour considérer que les éventuelles nuisances que la zone pourrait créer ne seront pas significatives, même s'il convient de tenir compte des vents dominants d'ouest qui soufflent de la zone en direction du village d'Oneux.

Elle estime, pour le surplus, que le CCUE déterminera les mesures adéquates pour limiter les nuisances de la zone sur les zones urbanisées proches.

Le Gouvernement se rallie à cette analyse.

– Relief du site

L'étude d'incidences a relevé que le site de l'avant-projet présentait une forte dénivellation (pente de 8 à 10 %).

Un des intérêts de l'alternative de délimitation que le Gouvernement a retenue dans son arrêté du 18 septembre 2003 était d'exclure du périmètre de la zone les terrains les plus pentus.

Les autres terrains ne présentent pas de dénivelés tels que leur urbanisation serait remise en question.

– Régime des eaux

Dans l'arrêté du 18 octobre 2002, le Gouvernement avait estimé que:

– le site en projet se situait à proximité de plusieurs points de captage; que cependant ces captages n'étaient pas en activité.

L'étude d'incidences a complété cette information en relevant l'existence de plusieurs points de captage à proximité du site destinés à un usage agricole, industriel ou domestique, sauf pour les captages de l'administration de Theux qui sont normalement destinés à la distribution publique d'eau.

Des réclamants ont également attiré l'attention sur la proximité du site de Spa et de ses sources.

Il n'existe cependant pas de zones de protection de captage dans le périmètre de la zone.

L'étude d'incidences a également étudié le ruissellement des eaux de pluie et leur intégration dans les eaux de surfaces.

Pour éviter toute pollution en aval, l'auteur préconise des mesures de protection et d'épuration appropriées.

Concernant l'épuration des eaux usées, l'étude d'incidences identifie un éventuel problème de saturation du réseau existant.

Des réclamants relaient cette crainte en faisant état des problèmes déjà existant aujourd'hui.

Enfin, concernant des risques d'inondation liés à l'imperméabilisation du site et à sa pente, l'étude d'incidences conclut que le drainage du site est correct sauf dans sa partie Est. Il propose quelques aménagements pour s'assurer de juguler toute difficulté.

Le CCUE devra déterminer:

– les éventuelles mesures de protection utiles pour sauvegarder les captages présents à proximité du site,
 – les mesures de protection et de gestion à respecter vu la très bonne qualité des cours d'eau, afin de garantir la maîtrise du rejet des eaux de ruissellement et des eaux usées, tenant compte des recommandations de l'auteur de l'étude d'incidences.

– Recentrage de l'urbanisation

Des réclamants ont contesté le fait que le projet ne participe pas au recentrage de l'urbanisation.

Le CWEDD relaie cette critique.

Si cette remarque ne manque pas totalement de pertinence, il convient de noter que la zone s'inscrit en extension d'une zone d'activité économique déjà partiellement urbanisée.

– Compatibilité avec le CWATUP

Des réclamants ont contesté la compatibilité du projet avec le CWATUP et particulièrement avec les principes énoncés à l'article 46, §1 d'attenance et de non-linéarité.

Ces remarques ne peuvent être retenues.

Comme énoncé ci-dessus, la zone d'activité économique à laquelle la zone en projet est attenante est déjà partiellement urbanisée. L'attenance n'est donc pas fictive.

Quant au caractère linéaire, la zone ne constitue pas un enrurbanement autour d'une voirie. Elle n'est pas linéaire au sens de l'article 46, §1, 2°.

– Intérêt biologique

Dans l'arrêté du 18 octobre 2002, le Gouvernement avait estimé que des mesures spécifiques d'aménagement de la zone devraient être adoptées pour assurer la protection de l'intérêt biologique du site et, notamment, le ruisseau qui en est proche.

L'étude d'incidences a révélé:

– la présence de landes sèches qui est un habitat Natura 2000;

– la destruction de biotopes naturels par la mise en oeuvre de la zone.

Des réclamants ont contesté la pertinence de l'inscription de la nouvelle zone d'activité économique parce que le site constitue un biotope naturel, unique massif boisé d'importance reliant Verviers à Theux, à l'extrémité d'un vaste paysage qui a su conserver la vaste dépression semi-naturelle qui enserme l'intéressante faille de Theux. Cette dépression constitue également un couloir de déplacement pour la faune naturelle entre les vallées de Polleur et de Heusy-Pepinster. La zone mettrait également à mal le couloir écologique venant des Hautes Fagnes, des forêts jalhaytoises et spadoises, du massif Staneux qui se prolonge par le Laboru et Sohan jusqu'aux deux versants boisés de la Vesdre en aval de Verviers

jusqu'à Embourg et Beaufays.

Ils ont également fait état de l'existence, à proximité de la zone, d'un site Natura 2000 et d'une large zone naturelle dont le PCDN de la Ville de Verviers prévoit la protection.

Le Gouvernement souligne, tout d'abord, que l'alternative de délimitation retenue dans son arrêté du 18 septembre 2003, permet de limiter l'impact de la zone sur les habitats protégés.

Pour le surplus, le CCUE examinera la manière adéquate de sauvegarder les couloirs de liaisons écologiques présents sur le site et de limiter les éventuels impacts résiduels sur les habitats protégés.

Mesures d'accompagnement

Considérant que l'article 46, §1, al. 2, 3° du CWATUP prévoit que l'inscription d'une nouvelle zone d'activité économique implique soit la réaffectation de sites d'activités économiques désaffectés, soit l'adoption d'autres mesures favorables à la protection de l'environnement, soit une combinaison de ces deux modes d'accompagnement;

Considérant que les mesures d'accompagnement doivent être fonction, d'une part, de la qualité environnementale intrinsèque du périmètre affecté à l'urbanisation et, d'autre part, de l'apport objectif de ces mesures d'accompagnement;

Considérant que la réhabilitation de sites d'activité économique désaffectés reste une partie importante de ces mesures d'accompagnement environnementales;

Considérant que le Gouvernement retient, dans le cadre des mesures d'accompagnement à la présente révision du plan de secteur, la réaffectation d'un certain nombre de sites d'activité économique désaffectés;

Considérant que, dans l'évaluation de la proportion entre les mesures d'accompagnement et les projets d'inscription de nouvelles zones d'activités économiques, il est raisonnable de tenir compte, d'une part, de l'impact différencié de la réhabilitation des sites d'activité économique désaffectés selon leur localisation et leur contamination, d'autre part, de l'impact environnemental de la création d'une nouvelle zone d'activité économique, qui varie selon ses caractéristiques et sa situation; qu'ainsi, il apparaît que, dans le respect du principe de proportionnalité, une réhabilitation lourde doit peser plus que la réhabilitation d'un site moins pollué, que l'impact des mesures favorables à l'environnement doit être apprécié en fonction de l'effet que l'on peut raisonnablement en attendre et que ces mesures doivent être d'autant plus, ou moins, importantes, que la création de la zone nouvelle a des impacts considérables, ou moins considérables, sur son environnement;

Considérant qu'en l'occurrence, à défaut de disposer des éléments permettant d'objectiver les facteurs permettant d'apprécier complètement ces poids et impacts, le Gouvernement juge opportun, à la fois pour respecter sûrement les prescriptions de l'article 46, §1, al. 2, 3° du CWATUP et dans le souci qui est le sien de promouvoir, autant que cela est raisonnablement possible, la réaffectation de sites d'activité économique désaffectés, d'adopter une interprétation stricte de ce texte, et de respecter une clé correspondant approximativement à un m² de réaffectation de SAED pour un m² d'espace non urbanisable dorénavant affecté à l'activité économique (sous déduction cependant des surfaces antérieurement affectées à l'activité économique et qui sont reclassées en zones non urbanisables);

Considérant que l'accompagnement prévu par l'article 46, §1, al. 2, 3° du CWATUP peut s'apprécier au niveau régional; que le présent projet s'inscrivant dans un plan prioritaire visant à doter l'ensemble de la Région d'espaces nouveaux destinés à l'activité économique, la clé susdite peut donc être appliquée de façon globale, la compensation pouvant s'effectuer entre l'ensemble des surfaces distraites de zones non urbanisables pour être affectées à l'activité économique (sous déduction cependant des surfaces antérieurement affectées à l'activité économique et qui sont reclassées en zones non urbanisables), d'une part, et l'ensemble des surfaces de SAED réaffectés, d'autre part;

Considérant cependant, que, dans un souci d'équité géographique distributive, il paraît opportun, comme les nouveaux espaces que le plan prioritaire destine à l'activité économique sont répartis sur le territoire de toute la Région, de veiller à ce que les SAED soient aussi répartis de façon équilibrée;

Considérant que, pour assurer cet objectif, la Région a été divisée en cinq secteurs équilibrés et géographiquement homogènes; que le présent projet a donc été versé dans un ensemble de projets (Stavelot - Ster, Amblève - Recht, Saint-Vith, Neufchâteau - Longlier et La Roche-en-Ardenne - Beausaint);

Considérant qu'au titre de mesures d'accompagnement, le Gouvernement décide de prendre en compte la réaffectation des sites suivants:

– ARLON	Etablissements Neu
– BERTRIX	Atelier SNCB
– BOUILLON	Centre de santé
– EUPEN	Abattoir d'Eupen
– EUPEN	Filature Peters
– LIERNEUX	Ateliers de réparation SNCV
– MALMEDY	Cinéma Europe
– MALMEDY	Brasserie Lepique
– MANHAY	Gare vicinale
– MARCHE-EN-FAMENNE	Carrosserie Delooz
– MARTELANGE	Ardoisière « an der Laach »
– NEUFCHATEAU	Moulin Klepper
– STAVELOT	Embouteillage Duk'eau
– STAVELOT	Tannerie la Foulerie
– THEUX	Moulin Buche
– THEUX	Bodart et Gonay
– THEUX	Courroierie Lemoine
– THEUX	Tannerie Dubois
– TROIS-PONTS	Marché couvert à bestiaux
– VIELSALM	Les Doyards
– WAIMES	Gare de Sourbrodt
– WELKENRAEDT	Céramic
– LA LOUVIERE	Sars Longchamps 3 et atelier ferroviaire

– LA LOUVIERE	Tôleries louviéroises
– LA LOUVIERE	Constructions métalliques Charly Gobert
– LA LOUVIERE	Ateliers Henin SPRL Spiltoir Rappez Hecq
– LA LOUVIERE	Fosse du Bois
– LA LOUVIERE	St-Patrice
– LA LOUVIERE	Moulin Dambot
– LA LOUVIERE	Ateliers de La Louvière-Bouvy
– LA LOUVIERE	Usine Ubell
– LA LOUVIERE	Boulonnerie Boël
– LA LOUVIERE	Chemin de fer des verreries
– LA LOUVIERE	Ligne SNCV 82 Houdeng-Maurage
– LA LOUVIERE	Ligne SNCV 90 SNCB 114 Trivières-St Vaast
– LA LOUVIERE	Plastiques de la Louve
– LA LOUVIERE	Glaverbel
– LA LOUVIERE	Idéal standard
– LA LOUVIERE	Régies communales
– LA LOUVIERE	(Verreries du Mitant des Camps)
– PONT-A-CELLES	Arsenal SNCB
– LA LOUVIERE	St-Julien
– CHARLEROI	n°4 Martinet (cour)
– CHARLEROI	n°4 Martinet
– CHARLEROI	Aciérie Léonard Giot

qui totalisent une surface au moins équivalente;

Considérant qu'en ce qui concerne les mesures favorables à la protection de l'environnement, comme le CWEDD l'a souligné, l'article 46, §1^{er}, alinéa 2, 3^o du CWATUP ne permet pas d'y inclure les mesures de protection qui s'imposent en application soit du CWATUP, soit d'une autre réglementation en vigueur; que le Gouvernement tient néanmoins à souligner que, dans le souci d'assurer la protection de

l'environnement, il a adopté, parallèlement à la réalisation du plan prioritaire dans le cadre duquel le présent arrêté s'inscrit, un nouvel article 31 *bis* du CWATUP, imposant que toute nouvelle zone d'activité économique soit accompagnée d'un CCUE qui assure la compatibilité de la zone avec son environnement; Considérant que, dans le cas présent, le CCUE sera complété par des mesures spécifiques, allant au delà du prescrit de l'article 31 *bis* du CWATUP et de sa circulaire d'application du 29 janvier 2004, pour assurer une meilleure protection de l'environnement:

Considérant que, de plus, le présent arrêté modifie la désaffectation de terrains affectés en zone d'activité économique dont la mise en oeuvre doit être évitée pour les motifs évoqués ci-dessus;

Considérant que ces mesures spécifiques doivent être considérées comme des mesures favorables à l'environnement, qui viennent compléter les mesures de réaffectation de SAED, en application de l'article 46, §1^{er}, alinéa 2, 3^o, du CWATUP;

Considérant qu'il est ainsi plus que largement satisfait à l'obligation imposée par cet article; CCUE

Considérant qu'en exécution de l'article 31 *bis* du CWATUP, un CCUE sera établi préalablement à la mise en oeuvre de la zone, suivant les lignes directrices de la circulaire ministérielle du 29 janvier 2004;

Considérant que le CWEDD a émis, dans ses différents avis, une série de recommandations générales relatives à la mise en oeuvre éventuelle des projets, notamment en matière de gestion des eaux, de l'air, des déchets des mouvements de terre, de suivi des exploitations agricoles affectées par les projets, de mobilité et d'accessibilité, d'intégration paysagère et d'intégration de la végétation;

Considérant que le Gouvernement avait largement anticipé ces recommandations, d'abord en proposant au Parlement l'adoption de l'article 31 *bis* du CWATUP, qui prévoit que les nouvelles zones d'activité économique feront l'objet d'un CCUE, ensuite en définissant le contenu de ce CCUE par la circulaire qu'il a adoptée le 29 juillet 2004;

Considérant que certaines des recommandations formulées par le CWEDD apportent des précisions qui paraissent opportunes, soit de façon générale, soit pour le présent projet, en fonction des caractéristiques qui viennent d'être décrites; qu'elles devront y être intégrées par le rédacteur du CCUE;

Considérant, en conséquence, que le CCUE devra en tout cas contenir les différents éléments ci-dessous énumérés:

- les éventuelles mesures de protection utiles pour sauvegarder les captages présents à proximité du site;
- les mesures de protection et de gestion à respecter vu la très bonne qualité des cours d'eau, afin de garantir la maîtrise du rejet des eaux de ruissellement et des eaux usées, tenant compte des recommandations de l'auteur de l'étude d'incidences;
- les mesures adéquates pour limiter les nuisances de la zone sur les zones urbanisées proches;
- la manière adéquate de sauvegarder les couloirs de liaisons écologiques présents sur le site et de limiter les éventuels impacts résiduels sur les habitats protégés;
- les mesures permettant une intégration paysagère adéquate de la zone, tenant compte des recommandations de l'auteur de l'étude d'incidences;
- les mesures relatives à la mobilité, interne et externe à la zone, des biens et des personnes, en ce compris la sécurisation des espaces réservés à la circulation cycliste et piétonne et la façon la plus adéquate de résoudre les problèmes de circulation, déjà présents sur et à l'extérieur du site, en permettant l'adjonction du trafic supplémentaire généré par l'implantation de la ZAE, tenant compte des recommandations de l'auteur de l'étude d'incidences et de la CRAT;
- un plan d'occupation progressive de la zone, secteur par secteur, en tenant compte de l'occupation actuelle du site par les exploitants;
- une note détaillant les ressources qui peuvent être mises à la disposition des agriculteurs et sylviculteurs dont la pérennité de l'exploitation est menacée par le projet.

Conclusion

Considérant qu'il résulte de l'ensemble de ces développements que le présent projet est le plus apte à pourvoir, dans le respect des objectifs énoncés par l'article 1 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, aux besoins d'espaces destinés à l'activité économique, dans le territoire de référence concerné;

Après délibération,
Sur proposition du Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement,
Arrête:

Art. 1^{er}.

Le Gouvernement adopte définitivement la révision du plan de secteur de Verviers - Eupen qui comprend l'inscription, sur le territoire de la commune de Theux au lieu-dit « Laboru » (planche 42/8S):

- d'une zone d'activité économique mixte en extension de la zone d'activité économique existante;
- la désaffectation de la zone d'activité économique mixte existante au lieu-dit « Maison-Bois » (planche 42/8S) et son inscription en zone de parc d'intérêt paysager.

Art. 2.

La prescription supplémentaire suivante, repérée *R 1.1, est d'application dans la zone d'activité économique mixte inscrite au plan par le présent arrêté:

« Les commerces de détail et les services à la population ne sont pas autorisés à s'implanter dans la zone repérée *R 1.1, sauf s'ils sont l'auxiliaire des activités admises dans la zone ».

Art. 3.

La révision est adoptée conformément au plan annexé.

Art. 4.

Le CCUE, établi conformément à l'article 31 *bis* du CWATUP, comprend en tout cas les différents éléments suivants:

- les éventuelles mesures de protection utiles pour sauvegarder les captages présents à proximité du site;
- les mesures de protection et de gestion à respecter vu la très bonne qualité des cours d'eau, afin de garantir la maîtrise du rejet des eaux de ruissellement et des eaux usées, tenant compte des recommandations de l'auteur de l'étude d'incidences;
- les mesures adéquates pour limiter les nuisances de la zone sur les zones urbanisées proches;
- la manière adéquate de sauvegarder les couloirs de liaisons écologiques présents sur le site et de limiter les éventuels impacts résiduels sur les habitats protégés;
- les mesures permettant une intégration paysagère adéquate de la zone, tenant compte des recommandations de l'auteur de l'étude d'incidences;
- les mesures relatives à la mobilité, interne et externe à la zone, des biens et des personnes, en ce compris la sécurisation des espaces réservés à la circulation cycliste et piétonne et la façon la plus adéquate de résoudre les problèmes de circulation, déjà présents sur et à l'extérieur du site, en permettant l'adjonction du trafic supplémentaire généré par l'implantation de la ZAE, tenant compte des recommandations de l'auteur de l'étude d'incidences et de la CRAT;
- un plan d'occupation progressive de la zone, secteur par secteur, en tenant compte de l'occupation actuelle du site par les exploitants;
- une note détaillant les ressources qui peuvent être mises à la disposition des agriculteurs et sylviculteurs dont la pérennité de l'exploitation est menacée par le projet.

Art. 5.

Le Ministre de l'Aménagement du Territoire est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Namur, le 22 avril 2004.

Le Ministre-Président,

J.-Cl. VAN CAUWENBERGHE

Le Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement,

M. FORET

Le plan peut être consulté auprès de la Direction générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine, rue des Brigades d'Irlande 1, à 5100 Jambes, et auprès de l'administration communale concernée.

[Plan modifié](#)
[Avis de la CRAT](#)