

22 avril 2004

Arrêté du Gouvernement wallon adoptant définitivement la révision des planches 43/1 et 43/2 du plan de secteur de Verviers-Eupen en vue de l'extension de zones d'activité économique sur le territoire des communes de Baelen, Eupen, Lontzen et Welkenraedt

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, notamment les articles 22, 30, 31, 35, 42, 43, 44, 45, 46;

Vu l'arrêté royal du 23 janvier 1979 établissant le plan de secteur de Verviers-Eupen;

Vu l'arrêté de l'Exécutif Régional wallon du 19 mars 1992 décidant la révision partielle du plan de secteur de Verviers-Eupen en vue de l'inscription d'une zone industrielle au lieu-dit « Herbesthalerbaum » à Lontzen;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 24 juillet 2003 adoptant provisoirement la révision des planches 43/1 et 43/2 du plan de secteur de Verviers-Eupen en vue de l'extension de zones d'activité économique sur le territoire des communes de Baelen, Eupen, Lontzen et Welkenraedt, qui visait à inscrire:

a) sur le territoire de Baelen

- l'inscription, au lieu-dit Garnstock, d'un périmètre de réservation, de part et d'autre de la route N 61,
- la conversion d'une partie de zone d'activité économique industrielle en 7 Ha de zone d'activité économique mixte,
- l'inscription, au lieu-dit Ferme Horren, de 8,5 Ha de zone d'activité économique industrielle,
- l'inscription de 6 Ha de zone d'activité économique mixte, assortie d'une prescription supplémentaire n'autorisant pas les commerces de détail ni les services à la population, en bordure sud de l'autoroute E40, à l'ouest de la route N67, au nord de la zone d'activité économique mixte existante;

b) sur le territoire d'Eupen

- la conversion partielle d'une zone agricole et d'une zone d'aménagement différé, au lieu-dit Gemehret, en 9,5 Ha de zone d'activité économique industrielle spécialisée dans les activités liées au rail, en 29,5 Ha de zone d'activité économique mixte phasée, assortie d'une prescription supplémentaire n'autorisant pas les commerces de détail ni les services à la population, dont 6,5 Ha de zone d'activité économique mixte réservée à la constitution d'un périmètre d'isolement,
- la conversion de la zone d'aménagement différé à caractère industriel, au lieu-dit Lommerich, en 27 Ha de zone d'activité économique mixte,
- la conversion de la zone d'activité économique industrielle et de la zone d'activité économique mixte, au lieu-dit Lommerich, en 10 Ha de zone d'activité économique mixte et en 9,5 Ha de zone d'activité économique spécifique avec la surimpression « GD »,
- la conversion de la zone d'habitat à caractère rural et d'une partie de la zone d'activité économique industrielle, situées le long de la bordure ouest de la route N67, en 14,5 Ha de zone d'activité économique mixte;

c) sur le territoire de Lontzen

- la conversion de 10,5 Ha de zone de services publics et d'équipements communautaires, au lieu-dit Herbesthal-Tivoli, en zone d'activité économique mixte,
- l'inscription, au lieu-dit Herbesthaler Baum, de 6,5 Ha de zone d'activité économique industrielle spécialisée dans les activités liées au rail, de 33,5 Ha de zone d'activité économique mixte, assortie d'une prescription supplémentaire n'autorisant pas les commerces de détail ni les services à la population, dont 10,5 Ha phasés et 7,5 Ha de zone d'activité économique mixte réservée à la constitution d'un périmètre d'isolement;

d) sur le territoire de Welkenraedt

- la conversion de la zone d'aménagement différé à caractère industriel, au lieu-dit Lançaumont, en 6,5 Ha de zone d'activité économique industrielle et en 32,5 Ha de zone agricole,

– l'inscription au lieu-dit Hemesels de 34 Ha (dont 15,5 Ha phasés) de zone d'activité économique industrielle, principalement destinée aux activités de logistique routière et de 3 Ha de zone d'activité économique mixte;

Vu les réclamations et observations émises par les particuliers, les associations de personnes, les organismes publics et d'intérêt public ainsi que les autorités compétentes des régions voisines lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22 septembre 2003 au 5 novembre 2003 inclus dans les communes de Welkenraedt et Lontzen et du 26 septembre 2003 au 9 novembre 2003 inclus dans les communes de Baelen et d'Eupen;

Vu les réunions de concertation qui se sont tenues les 6, 8, 12 et 13 novembre 2003 respectivement dans les communes de Welkenraedt, Lontzen, Baelen et Eupen;

Vu l'avis favorable assorti de remarques du conseil communal de Lontzen du 1^{er} décembre 2003;

Vu l'avis favorable assorti de remarques du conseil communal de Welkenraedt du 9 décembre 2003;

Vu l'avis favorable assorti de remarques du conseil communal de la ville d'Eupen du 11 décembre 2003;

Vu l'avis favorable assorti de remarques du conseil communal de Baelen du 18 décembre 2003;

Vu l'avis favorable du Conseil wallon de l'Environnement pour le Développement durable du 8 mars 2004 et les recommandations qui y sont émises;

Vu l'avis favorable de la Commission régionale d'Aménagement du Territoire du 1^{er} avril 2004, les recommandations qu'il comporte et les réponses apportées aux réclamations formulées lors de l'enquête publique;

Considérant que le Gouvernement se rallie aux réponses apportées par la Commission régionale d'Aménagement du Territoire;

Considérant que la demande de la ville d'Eupen, visant à inscrire une zone d'habitat à caractère rural dans la partie nord ouest de la zone d'activité économique mixte de Lommerich, conduirait à réduire de manière trop importante le dispositif d'isolement prévu par le schéma directeur, constitué non seulement d'un merlon, mais également d'un recul par rapport à la zone d'habitat à caractère rural de Gemehret;

Considérant que pour permettre l'extension d'entreprises, il y a lieu de convertir en 2,5 Ha de zone d'activité économique mixte le solde de l'actuelle zone d'activité économique industrielle d'Eupen, comprise entre l'extrémité sud de la nouvelle zone d'activité économique mixte sise à l'ouest de la route N67 et la zone d'activité économique mixte existante jouxtant la zone d'habitat de Hochstrasse;

Considérant qu'il s'indique de ramener la zone d'activité économique spécifique GD sur Eupen aux limites de l'occupation actuelle des implantations commerciales, ce qui correspond à 2,5 Ha;

Considérant que l'article 31 *bis* du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine rend obligatoire, préalablement à la mise en oeuvre de toute nouvelle zone d'activité économique, l'approbation d'un cahier de charges urbanistique et environnemental;

Considérant que, pour autant que la constitution des périmètres d'isolement et le phasage de l'occupation des zones soient bien pris en compte dans le cahier des charges urbanistique et environnemental, il n'est plus nécessaire de maintenir ni la prescription *R.1.5 visant à définir planologiquement les terrains réservés à la constitution d'un périmètre d'isolement, ni la prescription *R.2.1 visant à définir planologiquement le phasage de la mise en oeuvre des zones d'activité économique;

Considérant que la carte accompagnant l'arrêté adoptant le projet de révision était entachée d'une erreur graphique en ce que la prescription *R1.1 attachée à la zone d'activité économique mixte inscrite sur le territoire d'Eupen au lieu-dit « Lommerich » portait indûment sur la zone d'activité économique industrielle préexistant au plan de secteur; qu'il s'indique de corriger cette erreur en limitant la portée de ladite prescription à la zone d'activité économique mixte qui résulte de la conversion de la zone d'aménagement différé à caractère industriel de Lommerich;

Considérant que l'article 46, §1^{er}, al. 2, 3^o 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^{er}, al. 2, 3^o 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^{er}, al. 2, 3^o 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 (Sprimont - Louveigné, Seraing - Liège, Soumagne - Blégny, Hannut, Geer et Visé - Navagne);

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

- | | |
|---------|---------------------|
| – ANS | Paire Bouille |
| – DISON | Laiterie Interlac |
| – DISON | Rue des 600,83 |
| – DISON | Rue des 600,50/52 |
| – DISON | Entrepôt Pisseroule |
| – DISON | Machines Paulus |

- DURBUY	Briqueterie de Rome
- ESNEUX	Texter
- LIEGE	Mercier G.
- LIEGE	Etablissements Sacré
- LIEGE	Usine à tuyaux en béton
- LIEGE	Société CE plus T
- LIEGE	Entrepôt militaire
- LIEGE	Etablissements Balteau
- LIEGE	n°4 St-Nicolas
- LIEGE	Entrepôt Elias fauteuils Yvonne
- LIEGE	Clinique du Valdor
- LIEGE	Colgate Palmolive
- LIEGE	Armurerie Francotte
- MARCHIN	Papeterie
- OUPEYE	Hangar Communal
- OUPEYE	Al Paveye
- PEPINSTER	Textile Pepinster
- PEPINSTER	Textile Pepinster 2
- PEPINSTER	Usine Ransy
- SERAING	Sualem
- SERAING	Cimenterie
- SERAING	Taillerie n°7 du Val St-Lambert
- SERAING	Bois impérial de St-Jean
- SERAING	Meubles Femina

- SOUMAGNE Société coopérative
- SOUMAGNE Menuiserie Biemar
- VERVIERS Station service Apna oil
- VERVIERS Teinturerie Burhenne-Simonis
- VERVIERS Usine Bouchoms
- VERVIERS Usine textile Petit-Stevens (Hodimont)
- VERVIERS Lanolin Westbrook
- VERVIERS Magasin de motos Helios
- VERVIERS GRAU CLARISSES
- VERVIERS Laines Schmid

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

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 janvier 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;

Sur la proposition du Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement;

Après délibération,

Arrête:

Art. 1^{er}.

Le Gouvernement wallon arrête définitivement la révision du plan de secteur de VERVIERS-EUPEN, selon le plan ci-annexé (planches 43/1 et 43/2), qui comprend l'inscription:

- sur Baelen, au lieu-dit Garnstock, d'un périmètre de réservation,
- sur Baelen, au lieu-dit Ferme Horren, d'une zone d'activité économique industrielle,
- sur Baelen, d'une zone d'activité économique mixte assortie de la prescription supplémentaire *R1.1 en bordure sud de l'autoroute E40, à l'ouest de la route N67 et au nord de la zone d'activité économique mixte existante,
- sur Eupen et Baelen le long de la bordure ouest de la route N 67, d'une zone d'activité économique mixte, s'étirant au sud jusqu'à l'actuelle zone d'activité économique mixte,
- sur Eupen, au lieu dit Gemehret, d'une zone d'activité économique mixte assortie de la prescription supplémentaire *R1.1 et d'une zone d'activité économique industrielle assortie de la prescription supplémentaire *R1.6,
- sur Eupen, au lieu dit Lommerich, d'une zone d'activité économique mixte partiellement assortie de la prescription supplémentaire *R1.1 et d'une zone d'activité économique spécifique comportant la surimpression « GD »,
- sur Lontzen, au lieu-dit Herbesthal-Tivoli, d'une zone d'activité économique mixte,
- sur Lontzen, au lieu-dit Herbesthaler Baum, d'une zone d'activité économique mixte assortie de la prescription supplémentaire *R1.1 et d'une zone d'activité économique industrielle comportant la prescription supplémentaire *R1.6,
- sur Welkenraedt, au lieu-dit Lançaumont, d'une zone d'activité économique industrielle et d'une zone agricole,
- sur Welkenraedt, au lieu dit Hemesels, d'une zone d'activité économique industrielle et d'une zone d'activité économique mixte.

Art. 2.

§1^{er}. La prescription supplémentaire suivante est d'application dans les zones d'activité économique mixtes repérées *R1.1 inscrites par le présent arrêté: « Les commerces de détail et les services à la population ne sont pas autorisés à s'établir dans la zone d'activité économique, sauf s'ils constituent des services auxiliaires aux activités autorisées. »

§2. La prescription supplémentaire suivante est d'application dans les zones d'activité économique repérées *R1.6 inscrites par le présent arrêté:

« Seules les entreprises dont l'acheminement des matières premières ou des produits finis se fait par le rail peuvent être autorisées à s'établir dans cette zone d'activité économique; il peut néanmoins être dérogé à cette prescription lorsque plus aucune zone inscrite par le présent arrêté ne dispose de superficies disponibles pour l'accueil de nouvelles implantations. »

Art. 3.

§1^{er}. Le cahier des charges urbanistique et environnemental prescrit par l'article 31 *bis* du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine devra déterminer la configuration des nécessaires dispositifs d'isolement pour:

- la zone d'activité économique mixte Gemehret sur Eupen;
- la zone d'activité économique mixte et la zone d'activité économique industrielle Herbesthaler Baum sur Lontzen.

§2. Le cahier des charges urbanistique et environnemental prescrit par l'article 31 *bis* du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine devra déterminer la programmation, tant dans l'espace que dans le temps, de l'occupation de:

- la zone d'activité économique mixte Gemehret sur Eupen;
- la zone d'activité économique mixte Herbesthaler Baum sur Lontzen;
- la zone d'activité économique industrielle Hemesels, sur Welkenraedt.

Art. 4.

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](#)