

Arrêté ministériel relatif à l'adoption du périmètre de reconnaissance du parc d'activités économiques de Wisbeley à Libramont-Chevigny avec expropriation pour cause d'utilité publique de parcelles situées sur le territoire de la Commune de Libramont-Chevigny

Le Vice-président et Ministre du Territoire, des Infrastructures, de la Mobilité et des Pouvoirs locaux ;

Vu la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980 modifiée par la loi spéciale du 8 août 1988 de réformes institutionnelles, l'article 6, § 1^{er}, I, 3°;

Vu le Code wallon du développement territorial (ci-après mentionné « CoDT ») adopté le 20 juillet 2016 et entré en vigueur le 1^{er} juin 2017 ;

Vu le décret du 2 février 2017 relatif au développement des parcs d'activités économiques, les articles 37 à 47 ;

Vu le décret du 22 novembre 2018 relatif à la procédure d'expropriation ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 mai 2017 portant exécution du décret du 2 février 2017 relatif au développement des parcs d'activités économiques, les articles 21 et 22 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 janvier 2019 portant exécution du décret du 22 novembre 2018 relatif à la procédure d'expropriation ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 10 octobre 2024 fixant la répartition des compétences entre les Ministres et portant règlement du fonctionnement du Gouvernement wallon ;

Vu le plan de secteur de Bertrix – Libramont - Neufchâteau adopté par l'arrêté royal du 5 décembre 1984 ;

Considérant la Déclaration de politique régionale 2024 - 2029 ;

Considérant le Schéma de développement territorial (ci-après mentionné « SDT) adopté le 23 avril 2024 et entré en vigueur le 1^{er} août 2024 ;

Considérant le Schéma de développement communal (ci-après mentionné « SDC » – ancien SSC) adopté le 10 février 2016 et entré en vigueur le 30 mai 2016 ;

Considérant le Schéma d'orientation local adopté par arrêté ministériel du 28 décembre 2017 et entré en vigueur le 10 février 2018 ;

Considérant que dans le cadre du développement économique et social, l'article 39 du décret du 2 février 2017 relatif au développement des parcs d'activités économiques autorise les opérateurs de catégorie A à poursuivre l'expropriation de biens immeubles situés dans un périmètre de reconnaissance ou nécessaire à sa viabilisation ;

Considérant que le demandeur IDELUX DÉVELOPPEMENT est une intercommunale qui a dans son objet social le développement économique et est un opérateur de catégorie A au sens du décret du 2 février 2017 relatif au développement des parcs d'activités économiques ;

Considérant la demande unique de périmètre de reconnaissance et d'expropriation introduite par l'intercommunale IDELUX DÉVELOPPEMENT le 6 février 2023 et complétée le 21 février 2023 et, suite à des modifications de la charte urbanistique, le 27 avril 2026,

relative à l'adoption du périmètre de reconnaissance portant sur les terrains délimités par un trait continu bleu repris au plan annexé intitulé « Parc d'activités économiques « Wisbeley » à Libramont - Plan de reconnaissance et d'expropriation » dressé le 6 décembre 2022, et à l'expropriation de terrains situés sur le territoire de la commune de Libramont-Chevigny représentés par un trait discontinu vert au plan ci-annexé ;

Considérant que le fonctionnaire dirigeant a accusé réception du dossier complet en date du 7 mars 2023 ;

Considérant que le périmètre de reconnaissance projeté concerne des terrains affectés principalement en zones d'aménagement communal concerté (ZACC) au plan de secteur ainsi que quelques parcelles partiellement concernées par de la zone d'habitat, zone agricole ou d'espace vert ;

Considérant que le schéma d'orientation local, adopté par arrêté ministériel du 28 décembre 2017 et entré en vigueur le 10 février 2018, affecte la ZACC en zone d'activités économiques mixte ;

Considérant qu'au total, ce périmètre de reconnaissance concerne une superficie de 29 ha 66 a 73 ca ;

Considérant que certaines parcelles sont déjà propriétés d'IDELUX DÉVELOPPEMENT, le périmètre d'expropriation concerne une superficie de 23 ha 63 a 49 ca ;

Considérant que le présent projet se situe au sud-ouest du cœur de Libramont, au croisement de deux voiries structurantes, la N40 reliant Mons à Arlon et la N89 reliant Vielsam à la France ;

Considérant que la Commune de Libramont-Chevigny dispose d'un plan communal de mobilité datant d'octobre 2005 et que celui-ci est en cours d'actualisation mais non encore approuvé ;

Considérant que le périmètre de reconnaissance se situe à l'intersection de deux voiries structurantes, et que le carrefour dit « Carrefour de Recogne » a fait l'objet d'une proposition d'aménagement de deux ronds-points d'accès pour en sécuriser les entrées ;

Considérant que le SOL de Wisbeley en tient compte en proposant une voirie de contournement par l'Ouest qui pourrait se connecter à un de ces ronds-points ;

Considérant que l'accès principal au parc d'activités économiques se fera via la N40 et que cet axe sera sécurisé par une refonte du carrefour via la mise en place d'un carrefour franc avec un tourne à gauche pour les véhicules venant de Libin ;

Considérant que la gare de Libramont se situe à 3 km du périmètre ;

Considérant que la Commune de Libramont-Chevigny a obtenu un subside dans le cadre de la nouvelle programmation FEDER 2021-2027 pour le développement de connexions cyclables depuis les zones d'activités économiques vers la gare et que le parc d'activités économiques prévoit la réalisation de pistes cyclo-piétonnes le long de chaque voirie du parc d'activités ;

Considérant que le périmètre bénéficie d'un réseau important de bus existant à proximité immédiate avec arrêts de bus à moins de 800 m du futur parc et qu'il est prévu l'aménagement d'un arrêt de bus en lien direct avec le parc le long de la N40 ;

Considérant que les travaux d'aménagements projetés dans le cadre de la mise en œuvre du parc d'activités économiques seront les suivants :

- La création d'un carrefour franc sécurisé depuis la rue de Libin (N40) ;
- L'aménagement d'un arrêt de bus en lien avec les cheminements piétons le long de la N40 ;

- Le nivellement de plateformes sur le site (équilibre déblai-remblai) ;
- La réalisation de voiries avec les équipements en accotement se raccordant à l'accotement en béton existant le long de la rue de Libin ;
- L'aménagement des espaces tampons en périphérie de la zone et des habitations ;
- L'aménagement paysager qualitatif le long du ruisseau à l'Ouest du site ;
- L'extension du réseau d'alimentation en eau ;
- La réalisation d'un égouttage séparatif et de dispositifs de rétention des eaux claires collectives (bassins d'orage, noues) ;
- Le raccordement des eaux usées au collecteur aboutissant à la station d'épuration de Lomme-Libramont ;
- Le raccordement des eaux claires avec un rejet dans un milieu naturel autorisé (cours d'eau à l'ouest du site) après passage par les tampons ;
- L'implantation d'une (de plusieurs) cabine(s) haute tension, au départ de laquelle (desquelles) un réseau basse tension équipera l'ensemble des parcelles ;
- Le raccordement au réseau de fibre optique pour l'ensemble du parc ;
- L'enfouissement éventuel de la ligne aérienne de haute tension.

Considérant la charte urbanistique paysagère et environnementale d'IDELUX DÉVELOPPEMENT réalisée pour le parc d'activités économiques de Wisbeley contenue au dossier de demande de reconnaissance ; considérant que celle-ci permettra de cadrer au mieux l'implantation des entreprises afin de veiller à une intégration harmonieuse au sein de leur environnement ;

Considérant que la charte définit des critères visant l'efficacité de l'utilisation du sol au sein du projet de parc d'activités économiques : densification des espaces, verticalité, mutualisation des équipements, recours à la mitoyenneté encouragée, imposition d'une surface de minimum 20% dédié aux espaces verts sur chaque parcelle ;

Considérant que la charte contribue à inscrire le présent projet dans une économie bas carbone et circulaire en localisant le nouveau parc à proximité du noyau urbain de Libramont, en proposant la création de bâtiments de haute performance énergétique, en encourageant l'utilisation d'énergies renouvelables, la valorisation des eaux pluviales et une gestion différenciée, en favorisant les synergies industrielles et les échanges de matières ou de services entre les entreprises qui s'installeront sur le nouveau parc tout en encourageant l'innovation, la mise en place de dispositifs de logistique inversée et la sensibilisation ;

Considérant qu'une convention entre l'opérateur IDELUX DÉVELOPPEMENT et un opérateur de télécommunications relative à la mise à disposition de la tranchée pour le placement et le raccordement des parcelles du parc d'activités économiques à la fibre optique a été annexée au dossier de demande de reconnaissance en vue de permettre un raccordement des entreprises du parc d'activités économiques de Wisbeley au très haut débit en fibre optique ;

Considérant que l'état des lieux des parcs d'activités économiques du territoire de référence constitué des communes de Libramont-Chevigny et Saint-Hubert laisse apparaître que deux des trois parcs d'activités économiques situés sur ce territoire ne sont pas destinés à l'accueil des mêmes entreprises que celles prévues par le présent projet et que le troisième parc ne dispose plus que de deux parcelles disponibles pour un total de 1,8 ha ;

Considérant que hormis ces 3 PAE reconnus, le territoire de référence dispose de 12 zones d'activités économiques mixtes au plan de secteur mais que ces zones sont relativement petites et/ou trop morcelées que pour répondre aux besoins économiques ;

Considérant que sur les 4,5 ha de la ZACC dite de l'Aliénau, dont le plan communal d'aménagement a été adopté le 7 avril 2015, affectés à l'activité économique, 3,5 ha sont déjà occupés montrant la forte demande en terrain ;

Considérant que le PAE de Semel situé en dehors du territoire de référence mais dans le bassin économique global de Libramont-Chevigny, et présentant des terrains similaires au présent projet a connu un taux de remplissage de 1,33 ha/an, taux comparable à la ZACC dite de l'Aliénau ;

Considérant le taux de chômage élevé de la Wallonie de 13,8% (% de demandeurs d'emploi inoccupés-source Forem, janvier 2023) ;

Considérant que la Commune de Libramont-Chevigny présente un taux de chômage de 7,1% en baisse depuis 10 ans, une population en constante augmentation (+10% de 2011 à 2021), tout en présentant un taux d'emploi en baisse ces dernières années, qui atteint 66,1% et qu'il convient de soutenir ;

Considérant les moyennes réalisées à partir des parcs d'activités économiques similaires, on peut considérer que le projet pourrait générer au moins 190 emplois directs sur base de 23,65 ha valorisables ;

Considérant qu'au total, la réalisation de ce projet permettra de générer ou de consolider approximativement 190 emplois directs et 551 emplois indirects, soit au total 741 emplois ;

Considérant que le site accueillera un panel d'entreprises et générera donc des postes de travail aussi bien pour des travailleurs peu qualifiés que pour des profils plus spécialisés ;

Considérant que la création de la zone d'activités économiques de Wisbeley s'inscrit dans ce que prévoit la Déclaration de Politique Régionale pour la Wallonie (DPR 2024-2029) en termes d'emploi :

- De permettre à la Région de se hisser parmi les régions en reconversion industrielle les plus performantes d'Europe ;
- Une augmentation du taux d'emploi de 5 % en 5 ans, s'inscrivant dans un objectif de plein emploi en 2030 ;

Considérant que la DPR précédente souligne également dans son chapitre 7 « *Les entreprises et les indépendants* » que : « *Les PME et indépendants, cœur de la politique économique de la Wallonie [...] Le Gouvernement accordera, dans son action, une place particulière au développement des PME, TPE et travailleurs indépendants wallons, créateurs d'emplois et acteurs importants de l'économie wallonne. La création, le développement et la croissance des entreprises, particulièrement les PME, doivent continuer d'être un point d'attention majeur, notamment par le biais du soutien financier aux investissements, particulièrement ceux générateurs d'emplois, et de l'action des instruments financiers wallons, avec la participation du Fonds européen de développement régional (Feder) [...]* » ;

Que le présent projet de reconnaissance rencontre ces objectifs dans le sens où la création d'espaces d'accueil permettra un accompagnement facilité pour l'implantation des activités économiques et leur accès aux équipements performants nécessaires à leur activité ; que de plus, cette extension de parc ayant pour objectif d'accueillir les activités économiques dites mixtes et de proximité, les PME et artisans pourront potentiellement être accueillis et permettre une création ou un maintien d'emploi ; que le projet participe à la réforme visant à faire des parcs d'activité économique de véritables outils du redéploiement économique de la Wallonie, en les rendant plus performants, davantage en adéquation avec les besoins des entreprises et plus respectueux sur le plan environnemental et urbanistique et intégrant les enjeux de la révolution numérique notamment en les connectant à la fibre optique ;

Considérant que la création de la ZAEM répond au défi de redéploiement économique et social de la Wallonie et à l'objectif de renforcer l'activité industrielle du territoire en lien avec les infrastructures existantes et proches des centralités ; que ce projet répond aussi à une pénurie de terrains disponibles pour les entreprises sur le territoire de Libramont ;

Considérant que suivant le schéma de développement du territoire, la Commune de Libramont est reprise dans l'aire de développement relais Nord-Sud, Est-Ouest et est également reprise comme pôle d'ancrage majeur ;

Considérant que le CoDT, énonce ce qui suit :

« Les objectifs régionaux de développement territorial et d'aménagement du territoire [...] ont pour but :

1° la lutte contre l'étalement urbain et l'utilisation rationnelle des territoires et ressources ».

2° le développement socio-économique et de l'attractivité territoriale ;

Considérant que la DPR de 2024-2029 continue dans le même sens dans son chapitre sur le développement d'un territoire agile, attractif et résilient : *« Pour répondre aux enjeux environnementaux et climatiques, le Gouvernement poursuivra sa politique ambitieuse en matière de lutte contre l'artificialisation des sols et contre l'étalement urbain, et la renforcera. Cette politique sera évaluée à l'horizon 2040 en prenant en compte les objectifs climatique, environnementaux, sociaux et économiques de notre territoire »*

Considérant que *« sur le plan économique, le Gouvernement a pour ambition (...) de soutenir son développement économique et social toujours dans le respect d'une utilisation parcimonieuse et optimisée des sols. Le Gouvernement doit se positionner comme régulateur et facilitateur pour mettre en place une stratégie d'investissements des entreprises belges et étrangères, en ce compris les PME et les TPE » ;*

Considérant que la création de la zone d'activités économiques de Wisbeley s'inscrit dans ce que prévoit la Déclaration de Politique Régionale pour la Wallonie (2024-2029) en terme de développement et de maintien d'entreprises et de l'industrie sur le territoire ;

Considérant que la mise en œuvre d'un parc d'activités économiques participe à la volonté de disposer d'une disponibilité de terrains équipés, localisé à proximité des nœuds de communication et mobilisables rapidement ;

Considérant que le présent projet de reconnaissance rencontre ces objectifs dans le sens où la présente demande est cohérente avec le développement de la zone considérée inscrite en ZAEM au plan de secteur, étant située à proximité immédiate d'autres zones économiques ; qu'il s'agit également d'anticiper les besoins actuels et futurs en matière d'accueil des activités économiques et de l'emploi ; que les terrains concernés accueillent actuellement majoritairement de l'activité agricole de type prairies dans l'attente de la mobilisation de ces derniers, étant inscrits au plan de secteur en zone d'activité économique mixte ;

Considérant que la mise en œuvre du PAE de Wisbeley s'inscrit dans la continuité de la procédure du SOL adopté en 2017 et vise à :

- Faire du capital humain un atout, en valorisant le capital humain via la création d'emplois ;
- Mobiliser le territoire à destination du développement économique, en mettant à disposition des entreprises des terrains équipés pour leur permettre d'implanter leur activité.
- Soutenir l'innovation numérique et plus particulièrement le développement de la connectivité du territoire au travers du raccordement du PAE à la fibre optique. Le

projet s'inscrit dans la logique du décret du 2 février 2017 qui promeut des infrastructures d'accueil de haute qualité, éco-performante et high connected en phase avec l'industrie numérique 4.0 ;

Considérant que le projet de développement du parc d'activités économiques de Wisbeley vise à renforcer l'offre en infrastructures d'accueil (terrains et bâtiments d'accueil) directement activables pour les entreprises en créant une réserve foncière équipée dans une région en manque de superficie pour le développement d'activités économiques mixtes ;

Considérant que le Plan Stratégique 2020-2022 d'IDELUX DÉVELOPPEMENT définit la stratégie territoriale pour le Luxembourg belge se décline actuellement en trois grands objectifs :

- Concevoir et réaliser des infrastructures de type parc d'activités économiques, hall relais, centre d'entreprises, infrastructure publique, logement ;
- Attirer les entreprises et gérer les patrimoines immobiliers ;
- Accompagner la croissance des entreprises ;

Considérant que, compte tenu de ce qui précède, l'intérêt socio-économique de la mise en œuvre du parc d'activités économiques de Wisbeley est amplement justifié ;

Considérant que la réalisation de travaux d'aménagement de la zone nécessaires à l'accueil des entreprises nécessite l'adoption du périmètre de reconnaissance, ceci afin d'ouvrir le droit à des subsides régionaux au bénéfice du demandeur ;

Considérant qu'il est donc nécessaire d'adopter le périmètre de reconnaissance qui permettra l'aboutissement de ce projet cohérent et, au vu de ce qui précède, jugé d'utilité publique ;

Considérant qu'il est indispensable que l'intercommunale IDELUX DÉVELOPPEMENT dispose de la maîtrise foncière des biens nécessaires en vue de commencer les travaux d'équipement et d'accessibilité dès l'obtention des autorisations administratives requises ;

Considérant que les terrains repris au périmètre d'expropriation n'appartiennent pas encore à l'intercommunale IDELUX DÉVELOPPEMENT et qu'il est donc impératif de permettre leur prise de possession ;

Considérant que l'expropriation a pour objet la suppression des droits réels sur les biens repris au plan d'expropriation en vue de permettre à l'IDELUX DÉVELOPPEMENT d'acquérir en pleine propriété un ensemble de parcelles situées sur le territoire de la Commune de Libramont-Chevigny, d'une superficie de 23ha 63a 49ca en droit réel, parcelles qui sont nécessaires pour la mise en œuvre du parc d'activités économiques de Wisbeley ;

Considérant que la prise de possession des terrains repris au tableau des emprises intitulé « Parc d'activités économiques « Wisbeley » à Libramont – Tableau de reconnaissance et d'expropriation » dressé le 6 décembre 2022 est nécessaire, pour cause d'utilité publique, à la mise en œuvre du parc d'activités économiques de Wisbeley ;

Considérant que vu ce qui précède, l'utilité publique à exproprier est motivée par le soutien au développement d'activités économiques pour les TPE/PME créatrices d'activités permettant ainsi de valoriser le capital humain et de réduire le chômage par la création d'emplois ;

Considérant que le projet de PAE de Wisbeley permettra de poursuivre le développement économique et social de la commune et des communes environnantes ; que de plus, il contribuera à l'harmonie sociale et environnementale de la commune de Libramont ; qu'en effet, outre la création d'emplois, le site sera aménagé en tenant compte des aspects paysagers et de mobilité ;

Considérant que le recours à l'expropriation pour cause d'utilité publique est d'autant plus justifié que les immeubles à exproprier sont nécessaires à la mise en œuvre du plan de secteur ; qu'en effet, la majorité du périmètre d'expropriation se trouve en zone d'activité économique mixte au plan de secteur ;

Considérant qu'une enquête publique s'est déroulée du 2 mai 2023 au 31 mai 2023 ;

Considérant que les règles de publicité de l'enquête publique consacrées par le décret du 2 février 2017 ont été respectées ;

Considérant que sept réclamations ont été émises lors de l'enquête publique sur la commune de Libramont-Chevigny ;

Considérant les réclamations du premier requérant qui portent sur les motivations suivantes :

Concernant le projet et l'expropriation

Les terrains dudit requérant, inclus dans le périmètre d'expropriation constituent un fond de jardin voué à la culture d'arbres fruitiers et permettent un accès à l'arrière des terrains où se situent l'habitation principale. Le requérant souhaiterait rester propriétaire ou en garder l'usufruit. De plus, le requérant se voit exproprier de 20 des 22 ares que représente sa parcelle, se retrouvant avec une bande de terre à entretenir qui est scindée du terrain où se situe son habitation.

Considérant que :

Concernant le projet et l'expropriation

Ces terrains sont inscrits au plan de secteur comme zone d'aménagement communal concerté. Adopté par Arrêté ministériel du 28/12/2017 et entré en vigueur le 10/02/2018, le SOL affecte la ZACC en zone d'activité économique mixte. Le projet d'aménagement porté par IDELUX DÉVELOPPEMENT prévoit d'y placer la zone tampon. La prise en possession de ces terrains est nécessaire afin de garantir la création de la zone tampon entre la nouvelle zone d'activités économiques et ces riverains. De plus, des discussions sont en cours entre IDELUX DÉVELOPPEMENT et ce requérant afin de lui permettre de garder l'usufruit de cette zone tampon. Il n'est pas nécessaire de modifier le périmètre d'expropriation.

Considérant les réclamations du deuxième requérant qui portent sur les motivations suivantes :

Concernant le projet et l'expropriation

Les terrains du dit-requérant, inclus dans le périmètre d'expropriation constituent un fond de jardin voué au stockage de bois et de matériel et dans les deux cas, permettent un accès à l'arrière des terrains où se situent l'habitation principale. Le requérant souhaiterait rester propriétaire ou en garder l'usufruit.

Considérant que :

Concernant le projet et l'expropriation

Ces terrains sont inscrits au plan de secteur comme zone d'aménagement communal concerté. Adopté par Arrêté ministériel du 28/12/2017 et entré en vigueur le 10/02/2018, le SOL affecte la ZACC en zone d'activité économique mixte. Le projet d'aménagement porté par IDELUX DÉVELOPPEMENT prévoit d'y placer la zone tampon. La prise en possession de ces terrains sont nécessaires afin de garantir la création de la zone tampon entre la nouvelle zone d'activités économiques et ces riverains. Notons que des discussions

sont en cours entre IDELUX DÉVELOPPEMENT et ce requérant afin de lui permettre de garder l'usufruit de cette zone tampon. Il n'est pas nécessaire de modifier le périmètre d'expropriation.

Considérant les réclamations du troisième requérant qui portent sur les motivations suivantes :

Concernant l'expropriation

Le requérant n'est plus propriétaire de la parcelle pour laquelle il a été contacté. Cependant, son terrain fait partie du périmètre de reconnaissance mais pas d'expropriation. Le requérant signale que la vente d'une partie du terrain s'est faite sur engagement écrit d'IDELUX DÉVELOPPEMENT précisant que :

- Bien que le bien soit intégré au sein du périmètre d'expropriation, ce droit ne sera pas exercé ;
- S'agissant d'une propriété privée, la zone tampon ne sera pas imposée, laissant ainsi l'accès depuis la rue du Wisbeley ;
- IDELUX DÉVELOPPEMENT s'engage à accorder un accès au futur parc d'activités, soit directement si la future voirie est attenante, soit en vendant les mètres carrés nécessaires à cet accès.

Considérant que :

Concernant l'expropriation

Cette personne n'est effectivement plus propriétaire de cette parcelle mais celle-ci n'est pas incluse dans le périmètre d'expropriation.

Considérant les réclamations du quatrième requérant qui portent sur les motivations suivantes :

1 Concernant l'Article 26, §1^{er}, du décret 22/11/2018

Le requérant considère qu'IDELUX DÉVELOPPEMENT a fait fi de son droit de se prononcer sur un possible rachat avant de lancer une procédure d'expropriation.

2 Concernant l'aménagement et les nuisances

Le requérant considère qu'il n'est pas traité sur un pied d'égalité par rapport à ses voisins au vu de la distance entre son habitation et le nouveau parc d'activités économiques. Il s'inquiète de l'impact visuel que ce parc engendrera et la dévaluation de son terrain. Le requérant souhaite que l'administration applique l'article 15 du décret du 22/11/2018 relatif à l'expropriation pour cause d'utilité publique afin de réduire l'étendue du périmètre d'expropriation et éloigner le parc d'activités de son habitation.

3 Concernant l'utilité publique

Le requérant considère que l'utilité publique d'un tel projet a été démontrée par IDELUX DÉVELOPPEMENT à l'aide d'informations erronées, en citant le cas de la ZAEM au nord de Libramont, qui dispose au moins d'un terrain d'une superficie d'un ha.

Considérant que :

1 Concernant l'Article 26, §1^{er}, du décret du 22/11/2018

IDELUX DÉVELOPPEMENT ne pourra lancer une requête en expropriation que si, au préalable, une tentative de cession à l'amiable a eu lieu. La demande de reconnaissance

et d'expropriation, objet de la présente procédure, ne constitue pas en soi une requête en expropriation.

2 Concernant l'aménagement et les nuisances

Les terrains du requérant, repris dans le périmètre d'expropriation, sont situés dans la zone d'aménagement communal concerté et touche le terrain sur lequel se trouve son habitation en dehors de la zone. Adopté par arrêté ministériel 28/12/2017 et entré en vigueur le 10/02/2018, le SOL affecte la ZACC en zone d'activité économique mixte. Une zone tampon sera créée en bordure de sa propriété afin de constituer un écran de protection visuelle vis-à-vis de la nouvelle zone. La zone tampon sera présente sur l'ensemble du périmètre. Cette zone comprend les talus liés aux déblais-remblais du site. Ils seront plantés d'un ensemble végétal constitué de plantations hautes tiges et basses tiges pour permettre un écran visuel et paysager suffisant. De plus, l'impact visuel sera pris en compte au stade de la demande de permis et l'écran végétal est constitué dès la première phase d'aménagement du parc d'activités.

D'autre part, les entreprises amenées à s'implanter au sein du parc d'activités économiques seront de type artisanat, PME, etc. La hauteur des bâtiments érigés devra être limitée (deux à trois niveaux maximum). De plus, une entreprise pourra se voir refuser sa demande de permis, permis qui sera par ailleurs soumis à enquête publique si son activité ou le projet de construction de bâtiment est incompatible avec la proximité des habitations. Les nuisances sonores et visuelles seront donc limitées et devront être compatibles avec l'habitat.

3 Concernant l'utilité publique

La disponibilité en terrain dans la région de Libramont pour l'accueil d'activités économiques mixtes est très réduite. Le présent projet permet de créer 23,65 ha de terrains utiles pour l'accueil de petites et moyennes entreprises. A l'inverse, la ZAEM citée par le requérant présente une superficie de 1,56 hectares ne permettant pas le développement d'un parc d'activité économique capable de répondre aux besoins en accueil des entreprises. L'imprécision relevée ne remet pas en cause l'évaluation et le bien-fondé du dossier.

Considérant les réclamations du cinquième requérant qui portent sur les motivations suivantes :

Concernant l'inclusion des terrains situés à côté de la zone commerciale au parc d'activités économiques

Le requérant considère qu'il s'agit d'une absurdité économique de vouer ces terrains à l'activité économique plutôt qu'à l'activité commerciale.

Considérant que :

Concernant l'inclusion des terrains situés à côté de la zone commerciale au parc d'activités économiques

Ces terrains ont été affecté à de l'activité économique mixte suite à l'arrêté ministériel du 28 décembre 2017 approuvant le rapport urbanistique et environnemental dit « ZACC du Wisbeley » à Libramont. Les prescriptions du SOL ne permettent pas le développement de commerces de détail au sein de la zone pour éviter de déformer le centre de Libramont.

Considérant les réclamations du sixième requérant qui portent sur les motivations suivantes

1 Concernant la procédure

Le requérant mentionne que la durée de l'enquête publique n'a pas été respectée, il manquerait 8h30.

2 Concernant l'aspect qualitatif et écologique du projet

Le requérant considère que le projet de parc d'activités manque de modernité et ne répond pas aux meilleurs critères écologiques.

3 Concernant la procédure de RUE

Le requérant indique ne pas avoir été contacté et ne pas avoir pu participer à l'enquête publique sur le Rapport Urbanistique Environnemental pour la mise en œuvre de la ZACC dite de « Wisbeley » et invoque un non-respect de cette procédure mettant à mal la présente.

4 Concernant le prix offert par IDELUX DÉVELOPPEMENT pour le rachat de son indivision

Le requérant signale qu'il est le dernier des indivisaires à avoir été contacté par IDELUX DÉVELOPPEMENT et que le prix proposé lui semble inférieur à la valeur réelle de ses terrains.

Considérant que :

1 Concernant la procédure

Suivant l'article D.29-13 §1^{er} du Code de l'Environnement applicable à la présente procédure vu l'article 42 du décret du 2 février 2017, la durée de l'enquête publique est de trente jours pour les plans de catégorie B. L'enquête publique ayant commencé le 2 mai pour se terminer le 31 mai, les requérants disposaient bien de trente jours pour envoyer leurs remarques. De plus, le requérant a pu envoyer son courrier le 27 mai, dans les temps de l'enquête publique.

2 Concernant l'aspect qualitatif et écologique du projet

La charte urbanistique, paysagère et environnementale définit des critères visant l'efficacité de l'utilisation du sol au sein du projet de parc d'activités économiques : taux d'occupation du sol de la parcelle fixé à 70 % minimum sauf dérogation, mutualisation des équipements (bassin d'orage par exemple), verticalisation et le recours à la mitoyenneté encouragée.

Les options de la charte reprennent les différentes mesures et dispositifs prévus pour intégrer le parc d'activités économiques à son environnement humain et naturel en matière de mobilité, d'intégration paysagère et de gestion des espaces verts.

De plus, chaque projet de construction sera soumis à une demande de permis et devra répondre aux impositions ou rencontrer les objectifs fixés par les normes et textes en vigueur.

3 Concernant la procédure de RUE

L'arrêté ministériel approuvant le rapport urbanistique et environnemental dit « ZACC de Wisbeley » à Libramont a été approuvé le 28 décembre 2017 après une enquête publique du 22 mai 2017 au 22 juin 2017. Le requérant a eu l'occasion de s'exprimer cette fois sur l'enquête publique relative à la procédure de reconnaissance et d'expropriation de la ZACC de Wisbeley du 2 mai 2023 au 31 mai 2023.

4 Concernant le prix offert par IDELUX DÉVELOPPEMENT pour le rachat de son indivision

IDELUX DÉVELOPPEMENT a déjà commencé l'achat à l'amiable de parcelles ou de parties d'indivision de parcelles avant que la procédure d'expropriation soit aboutie. Cela n'empêche nullement de continuer à procéder à l'instruction de ce dossier de

reconnaissance et d'expropriation. Quant au prix de rachat, une fois que le Ministre aura signé l'arrêté ministériel d'expropriation, le Comité d'acquisition prendra contact avec les expropriés pour procéder à l'estimation des valeurs vénale immobilières et acquérir les biens immeubles utiles au développement du parc d'activités de Wisbeley.

Le prix offert en procédure amiable correspond à l'estimation du Comité d'Acquisition, conformément au décret du 2 février 2017 relatif au développement des parcs d'activités économiques. Le Comité d'Acquisition n'a aucune obligation de transmettre son rapport. Le propriétaire a le droit de prendre son expert pour réaliser une expertise et de transmettre le rapport au Comité d'Acquisition pour lui demander une éventuelle révision de son estimation. En procédure amiable, l'Intercommunale devra se conformer à l'avis du Comité d'Acquisition. En procédure judiciaire, un expert judiciaire est désigné par le juge pour évaluer les biens. Les offres amiables préalables au dépôt de la requête ne seront alors plus d'actualité.

Considérant les réclamations du septième requérant portant sur les motivations suivantes :

Concernant les nuisances sonores et visuelles

Le requérant s'inquiète que le développement du parc d'activité mette à mal la quiétude des lieux et ait un impact négatif sur son activité « Gîtes à la Ferme », située à 200 m du futur parc d'activité. Il s'inquiète aussi de la protection visuelle qui sera mise en place autour du site et sur le délai avant que celle-ci soit mise en place.

Considérant que :

Concernant les nuisances sonores et visuelles

Une zone tampon sera présente sur l'ensemble du périmètre. Cette zone comprend les talus liés aux déblais-remblais du site. Ils seront plantés d'un ensemble végétal constitué de plantations hautes tiges et basses tiges pour permettre un écran visuel et paysager suffisant.

D'autre part, les entreprises amenées à s'implanter au sein du parc d'activités économiques seront de type artisanat, PME, etc. et peuvent être refusées si elles sont incompatibles avec la proximité des habitations. Les nuisances sonores et visuelle seront donc limitées et compatibles avec l'habitat. Une entreprise pourra se voir refuser sa demande de permis, permis qui sera par ailleurs soumis à enquête publique si son activité ou le projet de construction de bâtiment est incompatible avec la proximité des habitations.

Considérant l'avis du SPW Territoire Logement Patrimoine Energie – Département de l'Aménagement et de l'Urbanisme – Direction du Luxembourg – Fonctionnaire délégué du 7 avril 2023, n'ayant pas de remarque à formuler quant au périmètre de reconnaissance et d'expropriation, celui-ci correspondant à la zone économique à développer couverte par un schéma d'orientation local, il attire toutefois l'attention sur le plan des infrastructures en ce qu'il s'écarte du schéma d'orientation local et qu'il n'existe pas à ce stade de permis d'urbanisme validant cette proposition, permis dont l'issue ne peut être garantie compte tenu des écarts constatés ;

Considérant l'avis du SPW Territoire Logement Patrimoine Energie – Direction de l'Aménagement local du 6 avril 2023 qui indique que le schéma des voiries n'est pas conforme au schéma prévu au sol mais respecte les objectifs du SOL ;

Considérant qu'en date du 25 mai 2021, la Direction Provinciale de l'Urbanisme a émis un avis de principe favorable sur les écarts au SOL qu'implique l'esquisse des infrastructures du parc d'activités économiques projeté aux conditions suivantes :

- Le SOL reprend la voirie projetée en bordure ouest du PAE comme hiérarchiquement supérieure aux autres voiries du PAE. Dès lors il convient que son tracé (direct afin de liaisonner à terme N40 et la rue Wisbeley) et son traitement (arbres d'alignement, infrastructures pour les modes actifs, ect.) expriment ce statut ;
- Une réservation spatiale pour une prolongation au nord de cette voirie principale sera garantie dans l'optique de son éventuelle liaison future avec la rue de Wisbeley tel que prévu au plan d'affectation du SOL.

Ces éléments ont bien été pris en compte par IDELUX DÉVELOPPEMENT dans le schéma d'aménagement et la charte urbanistique, paysagère et environnementale ;

Considérant l'avis favorable conditionnel du SPW Mobilité Infrastructures – Département des routes du Luxembourg du 6 avril 2023 dont les remarques s'énoncent comme suit : afin d'éviter les problèmes de sécurité actuels qui se posent aux accès à la rue de Wisbeley sur la N40 et plus encore sur la N89, il semble essentiel, dans le cadre de la création de ce PAE, de créer une liaison directe entre les voiries du PAE et la rue de Wisbeley. Cette liaison offre l'avantage de permettre aux résidents de la rue de Wisbeley d'entrer et sortir dans leur lotissement via un accès sécurisé car l'entrée du PAE sera équipée d'un tourne-à-gauche à créer sur la N40 (décision de la CPSR du 25 janvier 2023). Afin d'éviter des phénomènes de by-pass, l'accès à la rue de Wisbeley de et vers la N89 serait condamné ;

Considérant qu'une réservation spatiale pour une prolongation au nord de la voirie principale sera garantie dans l'optique de son éventuelle liaison future avec la rue de Wisbeley tel que prévu au plan d'affectation du SOL, et considérant que des discussions sont en cours entre le SPW MI, la Commune et IDELUX DÉVELOPPEMENT pour la création de l'accès à la rue de Wisbeley via le PAE et la N40, vu qu'une partie de la nouvelle voirie devrait se faire sur l'emprise communale ;

Considérant l'avis favorable par défaut du SPGE ;

Considérant l'avis favorable par défaut du SPW Agriculture Ressources naturelles Environnement – Département de l'environnement et de l'eau ;

Considérant que le Collège communal de Libramont-Chevigny n'a pas souhaité remettre d'avis ;

Considérant les réponses faites aux remarques émises par les requérants et par les différentes administrations ;

Considérant que le contenu du dossier de reconnaissance justifie clairement l'intérêt général et l'utilité publique de la mise en œuvre du parc d'activités économiques de Wisbeley situé sur le territoire de la commune de Libramont-Chevigny ;

Considérant que la pertinence économique de ce projet ressort clairement des justifications apportées dans le dossier ;

Considérant que la procédure, telle que décrite dans le décret du 2 février 2017 et son arrêté d'applications visant l'obtention d'un arrêté de reconnaissance et d'expropriation pour la création du parc d'activités économiques de Wisbeley situé sur le territoire de la commune de Libramont-Chevigny a été respectée intégralement quant au fond et dans sa forme prescrite et permet à l'autorité de statuer en parfaite connaissance de cause ;

ARRÊTE :

Article 1er

La mise en œuvre, au bénéfice d'activités économiques, des terrains délimités par un trait continu bleu repris au plan ci-annexé intitulé « Parc d'activités économiques « Wisbeley » à Libramont – Plan de reconnaissance et d'expropriation » dressé le 6 décembre 2022 et situés sur le territoire de la commune de Libramont-Chevigny est reconnue d'utilité publique.

Article 2

Le périmètre de reconnaissance économique du parc d'activités économiques de Wisbeley, délimité par un trait continu bleu repris au plan ci-annexé intitulé « Parc d'activités économiques « Wisbeley » à Libramont – Plan de reconnaissance et d'expropriation » dressé le 6 décembre 2022 est arrêté.

Article 3

Le périmètre d'expropriation du parc d'activités économiques de Wisbeley représenté par un trait discontinu vert au plan ci-annexé intitulé « Parc d'activités économiques « Wisbeley » à Libramont – Plan de reconnaissance et d'expropriation » dressé le 6 décembre 2022 est arrêté.

Article 4

La prise de possession immédiate des parcelles contenues au périmètre d'expropriation représenté par un trait discontinu vert au plan ci-annexé « Parc d'activités économiques « Wisbeley » à Libramont – Plan de reconnaissance et d'expropriation » dressé le 6 décembre 2022 est indispensable, pour cause d'utilité publique. En conséquence, l'intercommunale IDELUX DÉVELOPPEMENT est autorisée à procéder à l'expropriation de ces terrains conformément aux dispositions du décret du 22 novembre 2018 relatif à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 5

Le présent arrêté est publié dans son intégralité durant trente jours sur le site internet de la Commune de Libramont-Chevigny s'il existe ou, à défaut, affiché aux endroits habituels d'affichage.

Article 6

Le présent arrêté entre en vigueur à la date de sa publication au Moniteur belge.

Namur, le

17 SEP. 2026

François DESQUESNES

Les plans peuvent être consultés auprès du Service public de Wallonie, Direction de l'équipement des parcs d'activités, place de la Wallonie, 1, à 5100 Jambes ou auprès du bénéficiaire, IDELUX DÉVELOPPEMENT, Drève de l'Arc-en-Ciel, 98 à 6700 ARLON.