

AVIS

AT.25.168.AV

Révision du plan de secteur de VERVIERS-EUPEN en vue de l'inscription de deux zones d'activité économique industrielle en extension de la zone d'activité économique industrielle de Lançaumont à WELKENRAEDT – Demande de révision

Avis adopté le 22/12/2025

DONNEES INTRODUCTIVES**Demande :**

- *Initiateur :* Heylen Warehouses
- *Autorité compétente :* Gouvernement wallon

Avis :

- *Référence légale :* D.II.48 § 4 du Code du développement territorial (CoDT)
- *Date d'envoi du dossier :* 24/11/2025
- *Délai de remise d'avis :* 60 jours
- *Audition :* 16/12/2025

Projet :

- *Localisation & situation au plan de secteur :* Au lieu-dit « Lançumont », zone agricole
- *Affectations proposées :* Zone d'activité économique industrielle
- *Compensations :* Zone agricole, zone de parc, zone d'espaces verts

Brève description du projet et de son contexte :

Cette demande de révision vise l'inscription au plan de secteur de deux zones d'activités économique industrielle (7,3ha et 0,54 ha) en lieu et place de terrains affectés en zone agricole au plan de secteur, en extension du parc d'activités économiques existant dit « East Belgium Park ».

Elle est introduite par la Société Heylen Warehouses, société d'investissement et de promotion dans le secteur logistique, en vue de mettre en conformité le plan de secteur au regard de la situation de fait et de pérenniser son activité. Cette société est propriétaire des terrains et bâtiments occupés par l'entreprise de logistique GXO, dont une partie se trouve en zone agricole au plan de secteur. L'initiateur de la demande souhaite sécuriser de cette façon la situation de droit de l'entreprise, en vue de demandes de permis ultérieures.

Concernant les compensations planologiques, plusieurs propositions ont été faites dans le dossier de base puis revues suite aux remarques formulées durant la réunion d'information préalable. Celles finalement retenues sont les suivantes :

- Une zone de parc ou d'espaces verts en lieu et place d'une zone d'aménagement communal concerté, d'une zone d'habitat à caractère rural et d'une zone d'habitat au lieu-dit « Le Bosquet », au nord du périmètre de la demande. L'objectif est d'intégrer ce périmètre au parc dit « Le Bosquet » pour renforcer son rôle structurant au cœur de son territoire. Deux variantes sont proposées pour ce périmètre couvrant une superficie de 3,93ha (variante A) à 4,79 ha (variante B).
- Une zone agricole d'une superficie de 3,97 ha en lieu et place d'une zone de dépendances d'extraction au nord du village de Welkenraedt.

Les deux périmètres proposés totalisent 7,90 ha pour la variante A et 8,76 ha pour la variante B.

AVIS

Le Pôle Aménagement du territoire a pris connaissance de la demande de révision du plan de secteur de VERVIERS-EUPEN en vue de l'inscription de deux zones d'activité économique industrielle en extension de la zone d'activité économique industrielle de Lançaumont à WELKENRAEDT. Il est favorable à la poursuite de la procédure pour autant que les éléments expliqués ci-dessous soient pris en compte dans le RIE.

Le Pôle salue la volonté du demandeur de mettre en conformité la situation de droit au regard de la situation de fait et de pérenniser l'activité existante.

Toutefois, il constate que le périmètre tel que proposé ne concerne que la régularisation de l'activité sans réflexion générale sur la ZAEI jouxtant la demande et sans évaluation concrète des besoins en activité économique.

Le Pôle demande dès lors que le RIE à réaliser porte une attention particulière sur :

- l'analyse des besoins en activité économique afin de vérifier si le périmètre proposé permet de répondre à ceux-ci à long terme,
- la délimitation du périmètre de révision, cela afin de vérifier la pertinence ou non de modifier /d'agrandir celui-ci.

Le Pôle demande également que le RIE porte une attention particulière sur les compensations planologiques :

- la délimitation, l'ampleur et la pertinence des affectations des périmètres de compensation proposés,
- les éventuelles réserves de gisement au niveau de la zone de dépendances d'extraction,
- la prise en compte du crématorium,
- l'impact de la compensation sur la ZACC non encore mise en œuvre,
- l'impact sur les exploitations agricoles.

En ce qui concerne l'ampleur des compensations précitées, le Pôle rappelle l'article D.II.45 § 3 du CoDT :
« Dans le respect du principe de proportionnalité, l'inscription de toute nouvelle zone destinée à l'urbanisation et susceptible d'avoir des incidences non négligeables sur l'environnement en lieu et place d'une zone non destinée à l'urbanisation, est compensée, pour au moins quatre-vingt-cinq pour cent de sa superficie, par la modification d'une zone existante destinée à l'urbanisation ou d'une zone d'aménagement communal concerté en zone non destinée à l'urbanisation ».

Enfin, étant donné que le dossier est en début de procédure, le Pôle tient à préciser que le présent avis ne présuppose pas des avis qui seront émis par le Pôle dans la suite de la procédure relative à ce dossier.



Yves HANIN
Président