



CESE Wallonie

Pôle Aménagement  
du territoire

## AVIS

AT.24.85.AV

Révision du plan de secteur de BERTRIX-LIBRAMONT-NEUFCHATEAU en vue de l'inscription d'une zone d'enjeu communal au lieu-dit « Les Lilas », NEUFCHATEAU –  
Demande de révision

Avis adopté le 30/08/2024

Rue du Vertbois, 13c  
B-4000 Liège  
T 04 232 98 97  
pole.at@cesewallonie.be  
[www.cesewallonie.be](http://www.cesewallonie.be)

## DONNEES INTRODUCTIVES

### Demande :

- *Initiateur :* Conseil communal
- *Autorité compétente :* Gouvernement wallon

### Avis :

- *Référence légale :* D.II.47§2 du Code du développement territoriale (CoDT)
- *Date d'envoi du dossier :* 24/07/2024
- *Délai de remise d'avis :* 60 jours
- *Audition :* 20/08/2024

### Projet :

- *Localisation & situation au plan de secteur :* Quartier nord/nord-ouest du centre-ville de Neufchâteau (au lieu-dit "Les lilas" - zone agricole, zone d'habitat, zone d'aménagement communal concerté (ZACC), zone de services publics et d'équipements communautaires (ZSPEC)
- *Affectation proposée :* Zone d'enjeu communal
- *Compensations :* Zone forestière, zone agricole, zone d'espaces verts, zone de parc

### Brève description du projet et de son contexte :

Cette révision vise l'inscription d'une zone d'enjeu communal (ZEC) de 41,58 hectares dans le quartier nord/ nord-ouest du centre-ville de Neufchâteau (au lieu-dit « Les Lilas »), à la place d'une zone agricole (18,42 ha), d'une zone d'habitat (11,95ha), d'une zone d'aménagement communal concerté (8,78ha) et d'une zone de services publics et d'équipements communautaires (2,42 ha). La Ville de Neufchâteau souhaite anticiper et planifier le développement de son territoire à moyen et long terme et cadrer celui-ci en proposant en priorité une nouvelle offre de logements et de services de proximité en lien direct avec le centre-ville de Neufchâteau, permettant de pérenniser et développer les fonctions déjà présentes.

Le site est actuellement occupé par un ensemble agricole (prairies permanentes et cultures), un ensemble d'équipements communautaires et de services publics (maison de repos, cimetière, parking, gare de bus) et par de l'habitation résidentielle couplée à des commerces.

Quatre périmètres de compensation sont proposés (Warmifontaine, Longlier, Grandvoir, Neufchâteau nord-est). Au sein de ces périmètres, le projet prévoit de réaffecter ces zones (zones de dépendances d'extraction, zones d'habitat et d'habitat à caractère rural, zone d'activité économique industrielle, ZACC, ZSPEC) en zone agricole, zone forestière, zone d'espaces verts et en zone de parc.

La demande inclut également un périmètre de préemption incluant 75 parcelles sur environ 30 ha et un périmètre d'expropriation incluant 56 parcelles sur environ 25 ha.

**AVIS**

**Le Pôle Aménagement du territoire remet un avis favorable sur la demande de révision du plan de secteur de BERTRIX-LIBRAMONT-NEUFCHATEAU en vue de l'inscription d'une zone d'enjeu communal à NEUFCHATEAU. Il est dès lors favorable à la poursuite de la procédure.**

Le Pôle adhère aux objectifs de ce projet de révision visant à renforcer la centralité de Neufchâteau vu le contexte existant (croissance démographique importante, disponibilités foncières se trouvant principalement dans les villages, demande d'appartements, ...).

Il se questionne toutefois sur l'adéquation de la localisation de cette ZEC en vue de remplir ces objectifs ainsi que sur l'étendue de cette zone. Le Pôle demande dès lors que lors de l'élaboration du rapport sur les incidences environnementales (RIE), celui-ci porte une attention particulière sur la pertinence du choix de la localisation de ce périmètre ainsi que sur son étendue.

Dans le cadre de l'élaboration de ce RIE, le Pôle demande également que celui-ci prenne en considération les points suivants :

- L'analyse des compensations sur l'ensemble du territoire communal dans l'objectif de renforcement de la centralité de Neufchâteau par rapport aux périphéries. Il s'agit de définir dès lors les compensations les plus appropriées pour remplir cet objectif. Selon le Pôle, les compensations proposées dans le dossier de base ne semblent pas toutes y répondre. Il serait, par exemple, intéressant de réaliser une réflexion sur les propriétés publiques ainsi que sur l'existence de zones d'habitat ou d'habitat à caractère rural non mises en œuvre en extrémités villageoises qui pourraient être définies en compensation en vue de limiter l'étalement en ruban ;
- L'adéquation de ce projet avec celui du contournement du centre-ville ;
- L'identification de la densité des zones reprises au sein de la carte des affectations des sols, en fonction de la proximité/éloignement de celles-ci par rapport au centre-ville. Par exemple : l'analyse de la densité prévue pour la « zone mixte à densité élevée » située en entrée de ville le long de la N40 alors qu'elle est éloignée du centre.

Le Pôle se questionne en outre sur l'absence de phasage défini au sein du dossier de base.

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.



Samuël SAELENS  
Président