

Le Vice-Président et Ministre du Territoire, des Infrastructures, de la Mobilité et des Pouvoir locaux,

ARRETE MINISTERIEL DU 26 AOUT 2025 ADOPTANT DEFINITIVEMENT LE PERIMETRE DU SITE A REAMENAGER SAR/BLN85 DIT « RTG - VALBOIS » A SAINT-HUBERT

Vu les articles D.V.1. à D.V.4. du Code du Développement territorial (CoDT) relatifs aux sites à réaménager, notamment l'article D.V.2, § 7 ;

Vu les articles D.VIII.31 à D.VIII.33 du Code du Développement territorial (CoDT) relatif à l'évaluation des incidences environnementales ;

Vu la circulaire du 10 août 2020, relative à l'intégration de l'évaluation des incidences environnementales découlant de la directive 2001/42/CE. du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement à l'occasion d'une procédure d'adoption d'un périmètre de site a réaménager ou d'un périmètre de site de réhabilitation paysagère et environnementale ;

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, tel que modifié ;

Vu l'arrêté ministériel du 10 avril 2025 exemptant le périmètre d'un rapport sur les incidences sur l'environnement et arrêtant que le site n° SAR/BLN85 dit « RTG - Valbois » à SAINT-HUBERT est à réaménager ;

Vu l'article D.V.2., § 3., du Code précité en vertu duquel les avis suivants ont été sollicités, en date du 17 avril 2025 :

- Le Collège communal de la commune de SAINT-HUBERT ;
- Les propriétaires identifiés d'après les indications cadastrales :
 - La Région wallonne, M.E.T. – Division de la gestion immobilière ;
 - La Ville de SAINT-HUBERT ;
- La Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité de la commune de SAINT-HUBERT ;
- Le Conseil Economique, social et Environnement de Wallonie, CESE Wallonie « Pôle Environnement ;
- SPW Économie, Emploi, Recherche, Direction de l'équipement des parcs d'activités ;
- SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie, Direction de l'aménagement local ;
- SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie, Direction du Développement territorial ;
- SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie, Direction extérieure du Luxembourg ;

Considérant que, conformément à l'article D.V.2., § 5, du Code précité, le Collège communal de SAINT-HUBERT a procédé à une enquête publique du 28 avril 2025 au 28 mai 2025 suivant les modalités y relative du livre VIII du même Code ;

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête du 02 juin 2025 et que cette enquête n'a suscité aucune réclamation. ;

Vu la délibération du Collège communal de SAINT-HUBERT du 02 juin 2025 prenant acte du procès-verbal de clôture d'enquête et émettant un avis favorable que le projet tel que présenté ;

Vu l'avis émis le 15 mai 2025 par la Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie, Direction du Développement territorial, formulé comme suit :

« Vu l'arrêté ministériel du 10 avril 2025 exemptant le périmètre d'un rapport sur les incidences sur l'environnement et arrêtant que le site « RTG-Valbois » est à réaménager ;

Vu le plan de secteur de BERTRIX-LIBRAMONT-NEUFCHATEAU établi par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 5 décembre 1984, et ses révisions ultérieures ;

Considérant que le périmètre du site n° SAR/BLN85 « RTG-Valbois » comprend les parcelles cadastrées à Saint-Hubert, 1^{ère} division, section A, n°1806P2 et n°2170 ;

Considérant que le site, d'une superficie de 1,7 ha, est majoritairement affecté en zone de services publics et d'équipements communautaires et, pour une petite portion, en zone d'habitat au plan de secteur en vigueur ;

Considérant que le site est repris au sein du périmètre de la zone protégée en matière d'urbanisme pour la ville de Saint-Hubert, adopté par l'arrêté ministériel du 10 février 2006, afin d'en sauvegarder le patrimoine bâti, de le valoriser et d'en assurer une meilleure gestion ;

Considérant que le site est situé le long de la place du Fays (route régionale N808), de la rue de la Converserie et de la rue du Parc ; qu'il se situe à l'entrée du centre historique de Saint-Hubert, à proximité immédiate de la basilique de Saint-Hubert et de son abbaye ;

Considérant qu'il ressort notamment de la fiche signalétique jointe à la demande d'avis que le site a historiquement accueilli l'ancien athénée de Saint-Hubert et le centre belge du Bois « Valbois » ; que le site est actuellement majoritairement constitué de deux bâtiments désaffectés, sans intérêt architectural particulier et dans un état de vétusté relativement avancé ;

Considérant que le site constitue un chancre au sein du centre historique de Saint-Hubert, que son maintien en l'état est préjudiciable tant au

niveau de la sécurité publique qu'au niveau de la qualité du cadre de vie.;

Considérant que le projet de réaménagement du site vise à nettoyer le site et à démolir les deux bâtiments présents afin de donner une image positive de l'entrée du centre-ville, de favoriser l'installation d'infrastructures commerciales et de développer du logement, pour contribuer à une redynamisation du cœur historique de Saint-Hubert ;

Considérant que ce projet contribue en partie à répondre aux objectifs du schéma de développement du territoire en matière d'optimisation spatiale ; qu'en effet, sa localisation participe clairement à la lutte contre l'étalement urbain et lutte contre l'artificialisation en visant la réhabilitation d'un site déjà artificialisé dans un programme mixte ; qu'il participe ainsi à préserver au maximum les terres et à assurer une utilisation efficiente et cohérente du sol par l'urbanisation ;

Considérant cependant que le projet mixte de réaménagement n'apparaît pas comme étant conforme au plan de secteur en vigueur en ce qui concerne l'affectation en zone de services publics et d'équipements communautaires ;

Considérant à cet égard que la reconnaissance d'un site au titre de SAR permet de déroger au plan de secteur en application des articles D.IV.11 et D.IV.13 du CoDT pour autant que les dérogations au plan de secteur qui seraient sollicitées en vue de la concrétisation du projet ne compromettent pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur dans le reste de son champ d'application ; qu'à défaut une révision du plan de secteur de BERTRIX-LIBRAMONTNEUFCHATEAU, portant à tout le moins sur le périmètre affecté en zone de services publics et d'équipements communautaires actuellement en vigueur, devrait être sollicitée ;

Sous cette réserve, l'avis de la Direction du développement territorial est favorable. »

Considérant que le Pôle Environnement n'a pas répondu dans les soixante jours de la notification de l'arrêté ministériel du 10 avril 2025 précité et que cet avis est dès lors réputé favorable par défaut ;

Considérant que la Commission communale d'Aménagement du territoire n'a pas répondu dans les soixante jours de la notification de l'arrêté ministériel du 10 avril 2025 précité et que cet avis est dès lors réputé favorable par défaut ;

Considérant que la Direction générale opérationnelle de l'économie, l'emploi et de la recherche, Département de l'investissement, Direction de l'équipement des parcs d'activités, n'a pas répondu dans les soixante jours de la notification de l'arrêté ministériel du 10 avril 2025 précité et que cet avis est dès lors réputé favorable par défaut ;

Considérant que la Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie, Direction de l'aménagement local, n'a pas répondu dans les soixante jours de la notification de l'arrêté ministériel du 10 avril 2025 précité et que cet avis est dès lors réputé favorable par défaut ;

Considérant que la Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie, Direction extérieure du Luxembourg, n'a pas répondu dans les soixante jours de la notification de l'arrêté ministériel du 10 avril 2025 précité et que cet avis est dès lors réputé favorable par défaut ;

Sollicités en application des paragraphes 3 et 4 de l'article D.V.2., les avis qui précèdent sont favorables, réputés favorables ou ne faisant état d'aucune remarque et ont été pris en considération à ce titre ;

Vu que la Région Wallonne – M.E.T. Direction de la gestion immobilière n'a pas répondu ;

Considérant qu'en l'absence de réponse, les avis de ces propriétaires sont dès lors réputés favorables par défaut ;

Considérant qu'aucune observation ni réclamation n'a été formulée au cours de l'enquête publique.

Considérant qu'une procédure de réaménagement ne saurait avoir pour conséquence de ruiner une activité économique existante dès lors qu'elle se limite à des terrains effectivement désaffectés ; qu'elle permet de demander au titulaire d'un droit réel sur un site désaffecté d'y réaliser les études et travaux destinés à restaurer l'aspect des lieux tant au niveau paysager qu'au niveau environnemental ; qu'elle ne vise pas à contrarier les initiatives privées mais bien à répondre au souci de la collectivité de voir effectuer sur un site et dans un délai raisonnable les travaux indispensables à son changement d'image et à sa requalification ;

Considérant qu'eu égard à l'ensemble des considérations qui précèdent, le choix du périmètre se justifie comme suit :

Le périmètre s'articule autour des deux bâtiments abandonnés : le site RTG et le site Valbois.

Ce périmètre s'explique par le besoin d'assainir ces deux biens et de faire disparaître les différents bâtiments abandonnés qui constituent un véritable chancre en cœur de pôle et posent de sérieux problèmes de sécurité.

Ils sont contraires au bon aménagement des lieux et constituent également un frein au réaménagement cohérent et qualitatif de Saint-Hubert.

L'intérêt principal de l'inscription de ce périmètre SAR est donc de faciliter la démolition de ces deux biens en ruine, mais également de faciliter le développement de nouveaux projets ayant pour objectif la

redynamisation du centre-ville de Saint-Hubert. Localisé en plein cœur de l'entité, ce site constitue un enjeu de taille pour le redéploiement économique et touristique de la Ville ;

Considérant que les raisons du choix du périmètre sont intégrées à la déclaration environnementale ;

Considérant qu'au vu de ce qui précède, la procédure relative aux articles D.V.1. à D.V.4. du CoDT liés aux sites à réaménager ainsi qu'aux articles D.VIII.31 à D.VIII.33 du CoDT et à la circulaire du 10 août 2020 relatifs à l'évaluation des incidences environnementales est respectée pour le périmètre du site concerné ;

A R R E T E :

Article 1.

Le périmètre du site à réaménager SAR/BLN85 dit « RTG - Valbois » à SAINT-HUBERT défini suivant le plan n° SAR/BLN85 annexé au présent arrêté et qui comprend les parcelles cadastrées ou l'ayant été à SAINT-HUBERT, 1^{ère} division, section A n° 1806P2 et 2170A et accompagné de la déclaration environnementale est adopté définitivement.

Article 2.

Le présent arrêté sera notifié :

- A la Ville de SAINT-HUBERT, par recommandé postal ;
- Aux propriétaires, par recommandé postal :
 - Région wallonne, M.E.T. – Division de la gestion immobilière (0220.800.506), rue Mazy, 25/27 à 5100 JAMBES ;
 - Ville de SAINT-HUBERT (0206.564.666), place du Marché, 1 à 6870 SAINT-HUBERT ;
- La Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité de la commune de SAINT-HUBERT ;
- Le Conseil Economique, social et Environnement de Wallonie, CESE Wallonie « Pôle Environnement ;
- SPW Économie, Emploi, Recherche, Direction de l'équipement des parcs d'activités ;
- SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie, Direction de l'aménagement local ;

- SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie, Direction du Développement territorial ;
- SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie, Direction extérieure du Luxembourg ;

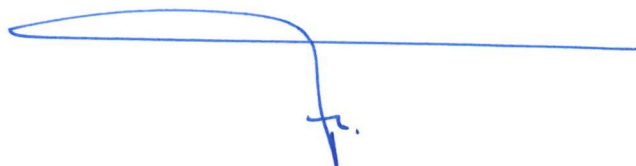
Il sera publié au Moniteur belge et transcrit sur le registre de la conservation des hypothèques.

Article 3.

Le présent arrêté entre en vigueur au jour de sa signature.

NAMUR, le

26 AOUT 2025



François DESQUESNES.

Annexe : Déclaration environnementale

Déclaration environnementale relative à l'arrêté Ministériel adoptant définitivement le périmètre du site à réaménager « SAR/BLN85 DIT « RTG - VALBOIS » A SAINT-HUBERT

Introduction

La présente déclaration environnementale est requise en vertu de l'article D.VIII.36 du Code du Développement territorial et jointe au présent arrêté en application de la circulaire du 10 août 2020 relative à l'intégration des évaluations des incidences environnementales dans le cadre de la reconnaissance d'un périmètre de site à réaménager (SAR).

Elle accompagne l'arrêté du Gouvernement wallon adoptant définitivement le périmètre du site à réaménager **SAR/BLN85 DIT « RTG - VALBOIS » A SAINT-HUBERT**.

Elle est publiée au Moniteur belge et est accessible via le site Internet du Département de l'Aménagement du territoire et de l'Urbanisme du « Service public de Wallonie Territoire Logement Patrimoine Energie ».

L'objectif d'une déclaration environnementale est de résumer la manière dont les considérations environnementales ont été intégrées dans un plan / programme ou lors d'une modification de ceux-ci. Cette déclaration environnementale fait état de la prise en considération du rapport sur les incidences environnementales, des avis, des réclamations et observations pour motiver les choix de la modification du plan tel qu'adopté, compte tenu des autres solutions raisonnables envisagées.

La réponse aux réclamations et observations émises lors de l'enquête publique est apportée de manière détaillée dans l'arrêté du Gouvernement wallon qui adopte définitivement le périmètre reconnu comme site à réaménager.

Il est toutefois important de noter que la reconnaissance d'un périmètre en tant que site à réaménager (SAR) ne représente pas en tant que tel une modification d'un plan/programme mais permet de déroger au Plan de secteur. Or, un droit à déroger n'exempte pas de justifier l'écart souhaité.

La particularité d'un rapport sur les incidences environnementales (RIE) appliqué à la reconnaissance d'un SAR, et par conséquent de la déclaration environnementale qui s'y rapporte, réside dans le fait qu'un périmètre peut être arrêté en dehors de tout projet concret de réaménagement final (et en dehors également d'un planning de mise en œuvre). Dès lors, la nouvelle affectation qui représente une modification potentielle du Plan de secteur n'est pas connue.

De ce fait, une partie des principes et approches constitutifs d'un RIE sont difficiles à appliquer. Et notamment, il est difficile d'estimer les impacts d'une modification d'un plan programme en l'absence d'informations concrètes sur ladite modification.

Afin de pallier ce problème, une approche par scénarios plausibles est établie. Le premier met en avant la justification même d'une reconnaissance du site comme SAR, à savoir le fait que si laissé en l'état, le site « est contraire au bon aménagement des lieux ou constitue une déstructuration du tissu urbanisé » (soit la définition du SAR du CoDT). Il reconnaît qu'en l'état, le site est « dégradé » et générateur d'un certain nombre de nuisances.

Autrement dit, ce scénario consiste à évaluer les incidences qui découleraient d'un site laissé en l'état, sur lequel aucune intervention ne serait mise en œuvre et de le comparer aux impacts potentiels d'un « réaménagement ».

Par ailleurs, d'autres scénarios d'affectations plausibles peuvent être étudiés dans le cadre du RIE pour soit les écarter, soit les conforter, et ainsi appuyer les options envisagées.

À noter, que dans un second temps, après la reconnaissance du site, le mécanisme SAR introduit une possibilité de subventionnement pour la remise en état du site. Les travaux admis sont listés dans le CoDT. D'autres travaux que ceux listés peuvent être réalisés mais ne donnent pas lieu à une intervention financière et ne sont donc pas soumis à accord de la DAOV.

Toutefois, ce soutien financier aux travaux fait l'objet d'un dossier séparé qui implique (quasi systématiquement) un permis unique/d'urbanisme qui inclut lui une évaluation environnementale plus fine sur un projet de réaménagement concret.

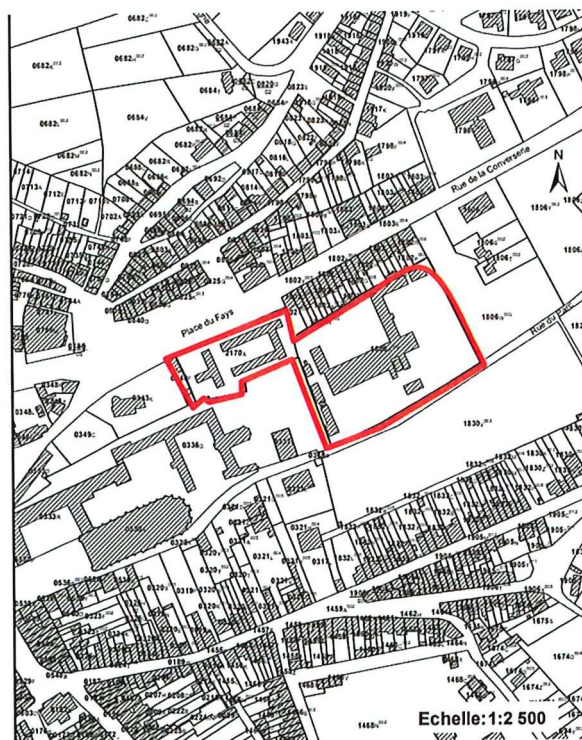
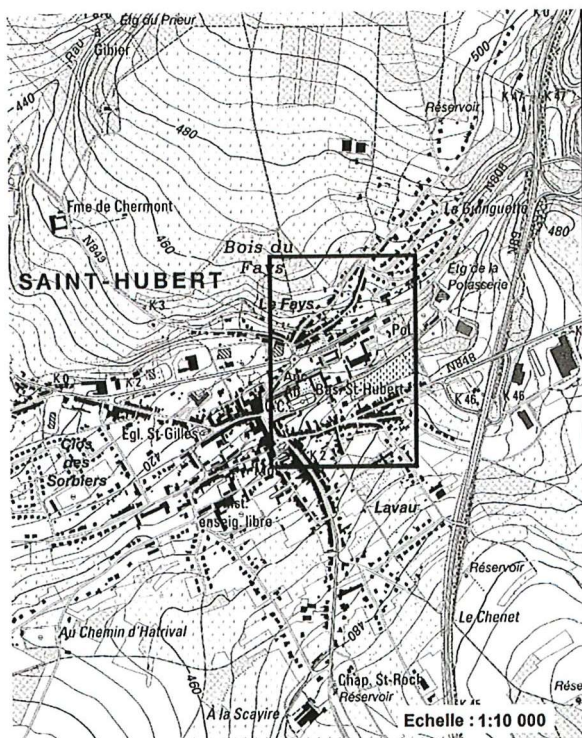
Il est à noter également que dans certains cas (dont celui qui nous occupe), le Ministre peut exempter l'avant-projet de périmètre SAR de rapport des incidences sur l'environnement.

I. Objet et raisons de la demande de reconnaissance du site en tant que SAR

La demande de reconnaissance en tant que SAR porte sur un périmètre de 1,7 ha situé au cœur de la centralité de Saint-Hubert, à l'entrée septentrionale de la vieille-ville et à proximité immédiate de la Basilique de Saint-Hubert.

Le périmètre est composé des parcelles cadastrées SAINT-HUBERT, 1^{ère} division, section A, n° 1806P2 et 2170A.

Cartographie :



Composition et état du site :

Le site dit « RTG et Valbois » est composé de deux biens à l'abandon depuis 2017 et qui représentent aujourd'hui un véritable chancre en cœur de pôle. Ils sont contraires au bon aménagement des lieux et constituent un frein au réaménagement cohérent et qualitatif de Saint-Hubert.

À noter que le dossier de reconnaissance introduit auprès de l'administration compétente (la DAOV), s'accompagne d'un reportage photographique qui rend compte de l'état du site.

Contexte environnant :

Le site est localisé au centre du cœur historique de Saint-Hubert, au pied du Palais abbatial et de la Basilique de Saint-Hubert. Le site est visible depuis la route principale Rue de la Converserie et Rue du Parc.

Plan de Secteur :

L'affectation prévue au plan de secteur prévoit des fonctions zone de Services Publics et d'Équipements Communautaires (SPEC).

Anciennes activités :

L'ancien Athénée de Saint-Hubert et le Centre Belge du Bois « Valbois » .

BDES : Sans objet.

Risques naturels : le site n'est pas concerné par d'éventuels aléas d'inondation.

Réaffectation envisagée :

La ville souhaite nettoyer le site en premier lieu pour donner une image plus positive de l'entrée du centre-ville et pour favoriser l'émergence de nouvelles infrastructures commerciales et développer le logement.

Demandeur de la reconnaissance du site en tant que SAR :

Activités économiques, logements, espaces publics.

II. Chronologie de la reconnaissance d'un SAR

Dépôt du dossier de reconnaissance :

- La demande de reconnaissance a été initiée par courrier de la Commune de Saint Hubert, réceptionné par la DAOV le 24 octobre 2024 ;
- La demande est reconnue complète le 28 novembre 2024 ;
- Le 3 décembre 2024 , la DAOV interroge les entités suivantes sur l'avant-projet de périmètre et la proposition d'exemption de RIE :
 - o Le pôle environnement du Conseil Economique, Social et Environnemental de Wallonie (CESE) ;
 - o La commission communale d'aménagement du territoire et de la mobilité (CCATM) de la commune de SAINT-HUBERT
- Les entités interrogées remettent les avis suivants :
 - o Pas d'avis rendu par le pôle environnement ;
 - o Pas d'avis rendu de la CCATM de Visé.
- La demande est exemptée de RIE le 10 avril 2025.

Adoption provisoire du périmètre :

En date du 10 avril 2025, Le Ministre arrête provisoirement que le site BLN85 est à réaménager.

Demande d'avis sur l'Arrêté provisoire :

Le 15 mai 2025 la DAOV soumet l'arrêté provisoire de reconnaissance pour avis :

- Aux propriétaires ;
- Au collège communal de la commune de Visé ;
- À la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité de la commune de Saint Hubert ;
- Au conseil Economique, social et Environnement de Wallonie, CESE Wallonie « Pôle Environnement » ;
- À la Direction du développement territorial (DDT) ;

- À la Direction de l'Aménagement Local (DAL) ;
- À la Direction de l'équipement des parcs d'activités (DEPA) ;
- À la Direction extérieure du Luxembourg ;

Enquête publique :

L'enquête publique s'est déroulée du 28 avril au 28 mai 2025 conformément au prescrit du CoDT et n'a donné lieu à aucune réclamation ou observation.

Les avis suivants ont été reçus :

- l'avis émis le 15 mai 2025 par la Direction du Développement territorial est favorable.
- l'avis émis le 8 juillet 2025 (en retard) par la Direction extérieure du Luxembourg est favorable et rappelle que dans la fiche signalétique du site la réaffectation ne se limite pas à des fonctions résidentielles et commerciales.
- l'avis réputé favorable du Pôle Aménagement du Territoire dans la mesure où cette commission n'a pas répondu dans les soixante jours de la notification de l'arrêté ministériel du 10 mai 2025 précité.
- l'avis réputé favorable du Pôle Environnement dans la mesure où cette commission n'a pas répondu dans les soixante jours de la notification de l'arrêté ministériel du 10 mai 2025 précité.
- l'avis réputé favorable de la Direction de l'équipement des parcs d'activités, dans la mesure où ce service n'a pas répondu dans les soixante jours de la notification de l'arrêté ministériel du 10 mai 2025 précité ;
- l'avis réputé favorable du Collège communal de la Ville de Visé dans la mesure où celui-ci n'a pas répondu dans les soixante jours de la notification de l'arrêté ministériel du 10 mai 2025 précité ;

Adoption définitive

La présente déclaration environnementale accompagne la proposition d'arrêté définitif du **BLN85 DIT « RTG - VALBOIS »** soumise à la signature de Monsieur le Ministre et porte sur le même périmètre que l'arrêté provisoire du 10 avril 2025.

III. Impacts potentiels d'un changement du type d'activité

Ce dossier de demande de reconnaissance de site à réaménager ne prévoit à ce stade que la reconnaissance à proprement parler.

L'assainissement/réaménagement en tant que tel sera envisagé ultérieurement.

Affectations, maintien ou modification des affectations actuelles

Les affectations précédentes sont modifiées, elles ne correspondent plus aux besoins actuels.

IV. Considérations environnementales : Impacts positifs et négatifs de la reconnaissance du périmètre en tant que SAR sur la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, les paysages et les interactions entre ces facteurs

Impact de la reconnaissance en tant que site à réaménager :

La ville souhaite nettoyer le site en premier lieu pour donner une image plus positive de l'entrée du centre-ville et pour favoriser l'émergence de nouvelles infrastructures commerciales et développer le logement, participant à la redynamisation du cœur historique de Saint-Hubert

V. Autres solutions raisonnables envisagées

Alternatives d'affectation :

A ce stade, aucune alternative d'affectation n'est identifiée.

Alternatives de délimitation du SAR :

Il n'y a pas d'alternative au périmètre tel que proposé. Celui-ci n'a, d'ailleurs, fait l'objet d'aucune remarque ou proposition alternative lors de l'enquête publique et lors de la demande d'avis.

Alternative « zéro » :

L'absence de reconnaissance du périmètre SAR nuirait gravement à l'image de Saint-Hubert, gaspillerait des terrains idéalement situés et serait dommageable pour la lutte menée contre l'étalement urbain car ne partagerait pas à la réaffectation des zones déjà urbanisées.

Fait à Namur, le

26 AOUT 2025

Le Ministre

François DESQUESNES