

## 27. LA DIFFICILE NAISSANCE DU VILLAGE TOURISTIQUE DE L'EAU D'HEURE (2003)

*En 2003, je fis le point dans les Cahiers de l'Urbanisme (n°47, décembre 2003, p. 32-40) sur la façon dont l'asbl Eau d'Heure Développement (que je présidai dans la seconde moitié des années '90) était parvenue à concrétiser la naissance de la station touristique de l'Eau d'Heure, vieux « monstre du Loch Ness » du tourisme wallon. Celle-ci est opérationnelle depuis l'été 2003 et n'a cessé de se développer depuis quinze ans sur un site dépourvu du moindre aménagement jusqu'au milieu des années '90. Outre l'intérêt historique du récit d'une pénible saga administrative, ce texte garde valeur d'exemple tant les difficultés affrontées pour réussir ce vaste projet sont du type de celles que l'IPW dut rencontrer lui aussi pendant près de 18 ans dans bon nombre de dossiers.*

En juillet 1993, dans le cadre de la quatrième réforme de l'Etat (après celles de 1970, 1980 et 1988), un décret attribuait l'exercice de certaines compétences de la Communauté française, dont le tourisme, à la Région wallonne sur le territoire de celle-ci, sans accompagner la matière de la totalité des moyens budgétaires correspondant. Dix ans exactement après ce transfert, la station touristique des lacs de l'Eau d'Heure accueillait ses premiers résidents pour l'été. Entre ces deux dates, 1993-2003, la manne des crédits européens de l'Objectif I et surtout sept années de travail de l'asbl Eau d'Heure Développement mise en place à l'été 1996 à l'initiative de Robert Collignon et présidée durant ses quatre premières années par l'auteur de ces lignes. Sept années de procédures, de démarches administratives autant que commerciales, de travaux mais aussi d'obstacles les plus divers, les plus inattendus et les plus déplacés parfois pour enfin concrétiser un projet qui s'apparentait jusque-là au monstre du Loch Ness du tourisme wallon.

### LES BARRAGES DE L'EAU D'HEURE

C'est dans les années 1970 que les trois pré-barrages (Ry Jaune, achevé en 1975 ; Falemprise, 1976 ; Féronval, 1978) et les deux barrages (dont celui de la Plate Taille, achevé en 1980) du site de l'Eau d'Heure ont été édifiés, entre Boussu-lez-Walcourt et Cerfontaine, pour constituer, à la limite des provinces du Hainaut et de Namur, une réserve d'eau destinée à soutenir le débit de la Sambre à Charleroi tout en assurant une production d'énergie électrique. Réserve d'eau qui prit la forme d'un complexe de lacs de 600 hectares totalisant une longueur de berges supérieure à celle de la côte flamande.

Lors de la phase d'étude, il était apparu que la région de l'Entre-Sambre et Meuse, peu favorisée sur le plan de son avenir socioéconomique, pouvait se voir attribuer un nouveau domaine de promotion par le biais des retombées touristiques que pourrait apporter la réalisation des cinq plans d'eau du complexe de l'Eau d'Heure<sup>1</sup>. Dès l'origine du projet, l'ancien Ministère national des Travaux publics avait donc confié, par le truchement de l'administration (toujours nationale elle aussi) de l'Urbanisme et de l'Aménagement du territoire, l'aménagement touristique du complexe des lacs aux deux sociétés intercommunales concernées (Intersud en Hainaut et le BEPN, Bureau économique de la province de Namur dans cette dernière).

Avec la collaboration de l'administration de l'Education physique et des Sports (Adeps), plusieurs infrastructures touristiques à support hydraulique furent ainsi réalisées avant même la mise sous eau des retenues : un bassin de natation permettant l'accostage de petites embarcations, une plage, un parking sur les plans d'eau de Féronval, du Ry Jaune et de Falemprise ; un port de plaisance sur le lac de l'Eau d'Heure, destiné à accueillir un centre de motonautisme et de ski nautique ; des infrastructures pour la pratique de la voile et de la planche à voile sur le lac de la Plate Taille, dont un centre pour l'Adeps. En outre, certaines parties du barrage de la Plate Taille (dessiné par l'architecte montois Jean Barthélémy) furent conçues pour pouvoir accueillir des visiteurs et un centre d'accueil fut construit dans cette optique à proximité de celui-ci, de même qu'un belvédère fut édifié à l'autre extrémité du site, sur un tertre dominant le barrage de l'Eau d'Heure et le prébarrage de Féronval.

Les barrages furent opérationnels dès l'achèvement de leur remplissage, en février 1980. Six mois plus tard intervenait la seconde réforme de l'Etat. En application de la loi du 8 août 1980, l'Etat transféra dès mai 1981 à la Communauté française la propriété d'une superficie de 850 hectares correspondant aux parties non immergées du site (prairies, bois, chemins, routes, parkings, bâtiments) ainsi que de toutes les installations réalisées à des fins touristiques et sportives sur les lacs. Le Ministère national des Travaux publics conservait la propriété et la gestion des barrages proprement dits ainsi que du fond de tous les plans d'eau.

Pour assurer la maintenance de ce nouveau domaine, la Communauté mit en place l'Association pour la Gestion des Lacs de l'Eau Heure (AGLEH), chargée par convention dès avril '81 de la gestion des biens devenus propriétés de la Communauté. Durant cinq ans, l'AGLEH allait obtenir des résultats positifs sans intervention financière de la Communauté, mais à partir de 1987, elle fut confrontée à un déficit croissant dû à une augmentation des activités d'accueil et des charges de personnel y afférentes, au changement de statut du personnel et à une diminution des recettes de l'exploitation forestière des parties boisées du site.

## LE PROJET DE PORT-LA-ROCHETTE

Cinq ans après le transfert des lacs, le Ministre du tourisme de la Communauté, Edouard Poulet, avait décidé en mars 1986 de tenter de mettre en oeuvre une politique touristique « susceptible de contribuer au redéploiement économique et à la promotion de l'emploi » - déjà ! - en mettant fin à la dispersion des projets et en mobilisant autour de ceux-ci l'ensemble des acteurs publics mais aussi les investisseurs privés. Dans ce cadre, la Communauté avait commandé un rapport sur l'état de son tourisme et des recommandations en vue de son développement, rapport confié au consultant français Pierre Raynaud. Celui-ci avait été de 1963 à 1975 secrétaire général de la Mission interministérielle pour l'aménagement touristique du littoral Languedoc-Roussillon, qui fut à l'origine de l'aménagement de 200 km de littoral et de la création de sept stations touristiques et de douze ports de plaisance générateurs de plusieurs milliers d'emplois.

Dès l'été 1986, le rapport préliminaire de Pierre Raynaud concluait, en ce qui concerne l'aménagement touristique des lacs de l'Eau d'Heure, d'une part à la nécessité de ne pas disperser les équipements touristiques futurs tout au long des lacs, afin de préserver le caractère non-bâti de leur environnement paysager en y maintenant la dominance d'une image verte ; d'autre part, à l'intérêt de concentrer tous les équipements futurs d'hébergement, d'animation, de services et de commerces en un lieu unique, une station touristique susceptible d'être fréquentée toute l'année. Raynaud préconisait déjà le choix d'un site sur la rive nord du lac de la Plate Taille, en pente douce, exposé au sud, et d'aspect très naturel car sans vue sur aucun équipement technique des barrages <sup>2</sup>.

En août de la même année, la Communauté commandait déjà le plan d'urbanisme de la future station touristique au Bureau belge d'études d'urbanisme, d'architecture et de sauvegarde (BUAS), présidé par l'urbaniste et architecte bruxellois Raymond Lemaire, qui avait été la cheville ouvrière de la réalisation de Louvain-la-Neuve et, avant Jean Barthélémy cité plus haut, la personnalité wallonne la plus emblématique au niveau international pour son action dans la préservation du patrimoine architectural<sup>3</sup>. Ainsi prit forme sur papier l'esquisse de « Port-la-Rochette » : la future station touristique devait être un village essentiellement piétonnier, de 5.000 lits groupés sur 50 hectares (soit un total de 100.000 m<sup>2</sup> construits, avec un coefficient moyen d'occupation du sol de 0,2), le long de 3 km de berges urbanisées. Il comprendrait galerie commerçante, restaurant, cinéma, piscine, tennis, salle de sport, centre équestre, port de plaisance, plage publique, parking de 3.000 places et services publics divers. Le coût des diverses infrastructures était évalué à un total de 1,1 milliard de francs, dont 730 millions directement à charge des trois pouvoirs publics belges alors concernés.

En la personne de Jean-Pierre Lambot, alors Inspecteur général de l'Aménagement du territoire, la Région wallonne avait été associée au projet dès la mise en place en juin 1986 d'un groupe de travail chargé de réfléchir à la nécessaire révision des plans de secteur mais aussi à bien d'autres aspects de la concrétisation du projet, qui nécessitait la collaboration active et étroite de trois niveaux de pouvoir : l'Etat central (travaux publics pour les routes), la Région (aménagement du territoire mais aussi épuration et adduction d'eau entre autres) et la Communauté. En octobre '86, les Exécutifs de la Communauté et de la Région décidaient de s'associer pour la mise en oeuvre du projet et en février 1987, ils mettaient en place deux outils pour sa concrétisation. D'une part, une mission interministérielle de dix-huit membres réunissant les hauts fonctionnaires des départements intéressés (travaux publics, tourisme, sports, aménagement du territoire, eau, etc...), les deux intercommunales et les deux communes concernées (Froidchapelle et Cerfontaine), pour la maîtrise de l'opération ; d'autre part une société anonyme « Somival » associant la SRIW et quatre acteurs privés, pour la concrétisation du projet. La révision des plans de secteur fut également mise en oeuvre à ce moment.

En mai 1988, les *Cahiers de l'Urbanisme* saluaient l'implication active de l'administration de l'aménagement du territoire dans le projet de développement touristique des lacs de l'Eau d'Heure – prémisses, espérait Jean-Pierre Lambot, de relations nouvelles entre aménageurs et professionnels du tourisme après des années de défiance croissante – en publiant un dossier spécial de près de 80 pages enthousiastes détaillant le futur « Port-la-Rochette » et donnant la parole à ses concepteurs (dont Raymond Lemaire) ainsi qu'aux dirigeants des deux structures et aux responsables administratifs concernés.

C'est dans la dernière page de ce dossier que se trouve une remarque cruellement lucide et prémonitoire de Raymond Lemaire : « Il faudra planifier les budgets afin d'être assuré de leur existence et de leur disponibilité au moment voulu. Est-ce possible dans un pays où tout est si déstructuré ? Ma grande crainte est qu'une partie des grands équipements devant l'être par l'administration publique, on ne dise que cela ne dépend pas du budget de telle année mais de celui de l'année prochaine. Le maillon faible de la chaîne, c'est le pouvoir public » <sup>5</sup>. Bien vu, hélas. Mise à part la révision des plans de secteur de Thuin-Chimay et de Dinant-Philippeville (guidée par l'esquisse Lemaire) que l'Exécutif wallon arrêta le 20 juillet 1989 au terme de deux années et demi de procédure « afin de permettre la réalisation d'une station touristique au nord-ouest du lac de la Plate-Taille et de préserver le caractère paysager de l'ensemble du site du lac de l'Eau d'Heure », aucune décision de début 1987 ne se concrétisera. Une convention pour l'élaboration du schéma d'aménagement de Port-la-Rochette fut certes signée fin '88 entre les Travaux publics, l'Aménagement du territoire et le Commissariat au Tourisme, tous trois dépendant toujours à ce moment de trois niveaux de pouvoir différents, mais le Comité d'accompagnement ne sera jamais désigné et faute d'instructions ministérielles précises, ce schéma n'aboutira jamais.

## CONCENTRATION DE POUVOIR ET CREDITS EUROPEENS

D'études en convention, le projet n'a donc cessé de rebondir sans vraiment déboucher sur la mise en oeuvre concrète d'un plan structuré doté des moyens budgétaires suffisants. Deux éléments permettront d'inverser la vapeur : le regroupement de toutes les compétences concernées dans les mains de la seule Région wallonne d'une part, l'aiguillon des crédits européens de l'Objectif I d'autre part.

La régionalisation de la compétence des travaux publics, réalisée le 1<sup>er</sup> janvier 1989 en vertu de la loi du 8 août 1988 consacrant la troisième réforme de l'Etat, n'avait pas pu contribuer à relancer le dossier. Certes, les Ministres régionaux de l'Aménagement du territoire (Albert Liénard) et des Travaux publics (André Baudson) étaient tous deux Hennuyers, mais la balle restait principalement dans le camp de la Communauté française où le Liégeois Jean-Pierre Grafé assumait la responsabilité du Tourisme. Ce n'est qu'avec le transfert du Tourisme vers la Région, effectif au 1<sup>er</sup> janvier 1994, sous la responsabilité de surcroît du Ministre-Président chargé de l'Economie (Guy Spitaels durant quelques jours, Robert Collignon ensuite) que la Région wallonne eut enfin en mains toutes les cartes des lacs de l'Eau d'Heure. Comme, quelques mois plus tôt, Guy Spitaels avait obtenu que le Hainaut puisse bénéficier des aides européennes aux régions défavorisées (Objectif I), des possibilités budgétaires supplémentaires s'ouvraient en même temps qu'une nouvelle donne institutionnelle.

Dès juillet 1994, suite à des démarches de l'AGLEH notamment auprès du Ministre-Président wallon, le Comité de suivi des projets cofinancés par l'Europe approuvait le principe de la réalisation de la station touristique, alors dans les cartons depuis huit ans déjà, et surtout, décidait d'y affecter un demi-milliard de francs (dont la moitié en provenance du Feder et l'autre moitié de la Région) pour réaliser les voiries, les réseaux (d'eau et d'énergie) et une superstructure de base associant piscine et salle de sports. Dès 1994 aussi, un crédit de 139 millions de francs serait consacré dans cette enveloppe d'une part à la construction des voiries par les Travaux publics, d'autre part à la réalisation de trois études respectivement confiée à l'association momentanée Igretec – AWP+E – Maldague (schéma d'aménagement), au bureau Contour THR (plan marketing) et à la société française de développement de projets Projenor (conception générale et montage du projet).

Première rupture avec le processus de 1986 : des moyens budgétaires conséquents sont donc immédiatement réservés avant même de connaître quelle sera la nouvelle mouture de la station ainsi que les conditions de sa réalisation, et la décision est prise d'entamer immédiatement une partie des travaux publics qui seront nécessaires quoiqu'il advienne (la voirie de contournement du site de la future station, dont la réalisation se fera néanmoins attendre encore trois ans). La deuxième rupture est tout aussi décisive pour la suite des opérations : une nouvelle mission interministérielle est certes mise en place pour veiller à celle-ci, mais elle compte deux fois moins de membres que sa devancière de '87, et elle comprend en majorité des membres des Cabinets de *chaque* Ministre régional, épaulés par un représentant du MET et par le Commissaire général au Tourisme Jean-Pierre Lambot, déjà présent lors du premier essai au titre de l'Aménagement du Territoire.

La responsabilité de la mise en oeuvre du processus est donc clairement placée cette fois au niveau des décideurs politiques régionaux et eux seuls. L'ensemble des autres partenaires potentiels (autres administrations régionales, intercommunales, communes et forces vives locales) sont associées via un Comité d'accompagnement localisé à l'AGLEH, chargé de faire circuler les informations et de maximiser les retombées économiques du projet de la future station. Ce changement de cap dans la répartition des tâches et des responsabilités entre acteurs locaux et décideurs régionaux, s'il ne va pas dans le sens du vent de la concertation permanente et de la participation constante des partenaires de « terrain » chère à certains, sera l'autre clé de la réussite du projet comme la suite l'a prouvé.

## EAU D'HEURE DEVELOPPEMENT

Fin 1995, les trois études sont terminées et leurs conclusions approuvées par le Gouvernement régional. Rompant avec le projet de « Port-la-Rochette », Projenor propose de s'en tenir dans une première phase à une opération portant sur 2.000 et non 5.000 lits soit 33.600 et non 100.000 m<sup>2</sup> construits, mais souligne l'absence d'image précise et de notoriété dont souffre le site. Le programme imaginé prévoit quelque 750 millions de francs d'investissements à charge de la Région : 250 millions pour la viabilisation des terrains en termes de voiries, d'alimentation électrique, d'assainissement ; 350 millions en terme d'équipements touristiques ; quelque 90 millions de frais d'études et de management du projet et 60 millions de frais de lancement en ce compris l'intervention dans le déficit d'exploitation des outils touristiques avant l'arrivée des premiers résidents. Ces 750 millions doivent être couverts par les quelque 500 millions promis dans le cadre de l'Objectif I, 75 millions par la récupération de la TVA sur les travaux et 180 millions par la revente des terrains aux investisseurs privés qui construiront les résidences de séjour. A peu de choses près, il faut le souligner, ce schéma sera globalement respecté au fil des ans.

Une étape suivante est franchie en mai 1996, lorsque le Gouvernement, toujours à l'initiative de Robert Collignon, décide de créer une asbl, Eau d'Heure Développement, et de lui confier par contrat de gestion le soin, les moyens financiers et l'obligation de réaliser la station touristique en achevant dans les trois ans (!) la réalisation des voiries, des viabilités et du principal équipement touristique, autant de conditions préalables sine qua non à l'arrivée d'investisseurs privés dans un second temps. Dans ce dossier comme dans tant d'autres,

quoi qu'on en dise parfois en méconnaissance des faits, c'est le public et non le privé qui fait « le pari wallon » en créant seul les conditions de la naissance de la future station.

Remplaçant en juin '96 la seconde mission interministérielle (alors que le Comité d'accompagnement local est confirmé dans sa composition et ses missions), l'asbl regroupe la Région, Projenor, la commune de Froidchapelle et les intercommunales concernées mais son Comité de direction, véritable organe de décision et moteur du projet, reste très restreint et composé seulement d'un représentant de chacun des quatre Ministres wallons concernés (tourisme ; aménagement du territoire ; travaux publics ; eau), de deux délégués des actionnaires de Projenor et d'un président – ancien Chef de Cabinet du Ministre-Président – connaissant bien les rouages de la Région wallonne mais géographiquement éloigné des intérêts locaux proches du dossier puisque Verviétois. Cela se révélera être un atout, à un niveau de pouvoir où le sous-localisme, en raison de la confusion entre acteurs municipaux et régionaux, est une véritable tare entretenue par les partis. L'option de juillet '94 est donc confirmée, et même renforcée, deux ans au plus tard.

Plusieurs acteurs parmi les forces vives locales présentes sur le site depuis sa création comprendront difficilement ce qui peut ressembler à une mise à l'écart. Celle-ci ne doit pourtant être que provisoire : Eau d'Heure Développement est destinée à disparaître au terme de sa mission de réalisation de la station, au contraire de l'AGLEH qui reste chargée, en attendant, de la gestion des infrastructures sportives déjà existantes. La nouvelle asbl contactera tous les acteurs locaux, notamment le groupement économique des entreprises locales (GECO) constitué en '88 dans la perspective de la réalisation de Port-la-Rochette. Elle exposera autant de fois que nécessaire, en commençant par le Comité d'accompagnement local, sa mission et son échéancier en insistant sur la nécessité du bilinguisme des futurs agents de la station et sur l'intégration des atouts touristiques voisins de celle-ci dans une offre structurée pour les futurs résidents. Mais le scepticisme règne. En témoigne ce courrier du responsable d'une des associations sportives présentes sur le site depuis 1981, qui écrit sa déception « comme toujours m'ont déçu ceux qui ont prétendu, jusqu'à présent, vouloir développer les sites de l'Eau d'Heure au cours de multiples projets, plus onéreux les uns que les autres, et qui n'ont débouché sur rien » 6.

Ce scepticisme gagnera même le bureau d'expertise chargé d'évaluer, en septembre '96, les actions retenues dans le cadres de l'Objectif I. Après avoir contacté toutes les administrations de tutelle des différents projets, mais curieusement sans s'être informée directement (!) auprès d'Eau d'Heure Développement, les experts - sur base des indications formulées par des administrations s'estimant sans doute elles aussi quelque peu « dépossédées » du dossier - laissent en effet planer un doute sur la capacité de l'asbl à respecter les délais et donc à garantir l'épuisement du budget européen. Ce n'est qu'en avril '97 que G. Bernardini, de la Commission européenne, confirma à la Région que le projet constituait « un bon exemple de développement touristique intégré » et marqua à nouveau son accord pour sa réalisation et son financement à concurrence de 250 millions de francs du Feder. On verra plus loin que le spectre du refus des subsides européens fut encore agité à d'autres reprises par ceux qui, semble-t-il, auraient vu d'un bon oeil l'asbl échouer faute d'avoir eux-même réussi jadis dans les précédentes tentatives.

Il est vrai qu'en dépit du regroupement des compétences et des moyens dans un seul niveau de pouvoir et même dans une seule structure créée pour la cause, la réalisation du projet s'apparenta néanmoins encore à une fameuse course d'obstacles et un long parcours du combattant pour concrétiser la naissance de la première station touristique jamais conçue en Wallonie.

## **LA REALISATION DES INFRASTRUCTURES PUBLIQUES**

La première étape du nouveau projet s'achèvera avec l'inauguration, le 8 juin 1999, par Robert Collignon et son collègue Michel Lebrun, de l'aquacentre destiné à mobiliser les investisseurs privés, trois ans presque jour pour jour après la séance d'installation de l'asbl. Les difficultés n'avaient pas manqué dès les premiers mois, en matière d'aménagement du territoire notamment. Certes, le Gouvernement avait approuvé en décembre 1995 déjà le schéma d'aménagement précisant l'organisation spatiale du site, la densité construite, les équipements publics et collectifs. Certes encore, le Gouvernement avait fait adopter le 25 juillet 1996 un décret « sur mesure » permettant une procédure spécifique et simplifiée pour toute la zone et une meilleure sécurité juridique. Et le Ministre de l'Aménagement du territoire avait aussitôt confié sur cette base au Centre d'études en aménagement du territoire de l'UCL (le CREAT) l'élaboration d'un avant-projet de PPA (plan particulier d'aménagement). Mais dès la fin de l'année, il apparaissait des différences significatives entre l'avant-projet du CREAT et le schéma d'aménagement approuvé un an plus tôt...

L'attribution à un nouveau bureau d'étude, universitaire de surcroît, de la traduction planologique d'un schéma conçu par le bureau d'étude d'une intercommunale débouchait, comme on pouvait le craindre, sur des questions s'apparentant à une remise en cause d'options déjà arrêtées, qu'il s'agisse de la pertinence des équipements à réaliser, de la relocalisation des infrastructures, de modifications introduites dans le programme résidentiel mais aussi des types de clientèle des équipements publics, de leur gestion, voire aussi du concept même de la station. Une fois ces problèmes aplanis, ce qui ne fut pas aisé, c'est avec la direction de l'aménagement normatif de la DGATLP que s'ouvrait le débat, cette dernière estimant que les prescriptions de l'avant-projet de PPA

étaient impropres à garantir un aménagement cohérent de la zone dans la mesure où elles n'étaient pas l'expression d'options urbanistiques suffisamment précises. Autant le souhait de choix architecturaux détaillés, émis par l'administration, pouvait se comprendre dans son principe, autant il n'aurait été possible de satisfaire cette exigence qu'à la condition que la Région soit elle-même promotrice et exploitante des résidences à construire, ou que l'on attende de connaître les promoteurs et exploitants futurs, ce qui n'était pas concevable.

Au moment de l'enquête publique enfin, c'est l'ensemble des parlementaires Ecolo des arrondissements de Charleroi, Thuin et Dinant-Philippeville qui réclamaient une redéfinition complète du projet de PPA, son extension à toute la zone, la réalisation de diverses études d'incidence, la participation des promoteurs privés (encore inconnus) et la finalisation des cahiers des charges des équipements publics, en affirmant que, faute de procéder à ces études notamment, « le risque de refus de l'intervention européenne pour non respect de procédure est tout à fait réel » et en dénonçant « la culture du grand secret » et le peu de chances de succès d'un projet imposé de l'extérieur (sic) par la Région aux populations locales 7 !

En novembre 1997, le PPA était enfin approuvé, après de multiples interventions d'Eau d'Heure Développement pour éviter que ses prescriptions ne handicapent pas le projet de station. Il en est résulté un compromis, certes par nature imparfait et insatisfaisant par rapport à l'idéal visé par chacun, mais dont les effets sur le terrain peuvent aujourd'hui être jugés à la lumière des craintes d'hier quant à la qualité architecturale des constructions privées et publiques, la densité des implantations, le caractère ouvert de la station et son intégration paysagère. Il me semble personnellement que le dialogue entre les responsables wallons de l'aménagement du territoire et les dirigeants d'Eau d'Heure Développement s'est avéré fructueux.

Des contestations, moins prévisibles celles-là, surgirent quant à la situation foncière des espaces à aménager. Eau d'Heure Développement devait recevoir en effet de la Région la totalité des terrains nécessaires à l'opération. Mais il apparut que certains appartenaient encore à la Communauté, qu'un était toujours propriété privée, que des baux avaient été consentis sur certaines parcelles, que des acquisitions faites jadis par les Travaux publics n'avaient pas fait l'objet de renonciation au droit de rétrocession par les anciens propriétaires.

Ce n'est qu'en décembre 1997, après plus d'un an et demi de travail de l'asbl pour obtenir le règlement de chacun de ces problèmes, que l'acte de cession des sols à Eau d'Heure Développement put être signé. Entretemps, et pour ne pas aborder dans le détail d'autres difficultés du même tonneau dans d'autres aspects du dossier, les études et procédures furent lancées dans toutes les directions par l'asbl afin d'entamer les travaux (aquacentre, voiries d'accès et de contournement du site, voiries internes, réseaux divers...) en respectant l'échéancier fixé. En juin 1997, dans le cadre d'un concours d'architecture qui vit participer six équipes après préqualification, un jury indépendant de six membres, dont la Directrice générale de l'Aménagement du territoire Danielle Sarlet, choisissait l'équipe de Pierre Petit et Jacques Rougerie pour être auteurs de projet de l'aquacentre. Parallèlement, l'association chargeait l'architecte liégeois Claude Strebelle, en raison de sa capacité à fédérer des talents divers autour d'un même projet, comme il l'avait fait à Liège place St-Lambert, d'une mission de coordination architecturale du site en collaboration avec le paysagiste Capart. Cette mission fut ensuite assurée par un autre architecte liégeois, Daniel Dethier.

En mars 1998, un second concours, réservé à de jeunes architectes de la région, devait désigner le bureau montois Doré et Sobczak pour la réalisation des tennis couverts. La conception de la halle commerciale par contre occasionna bien plus de difficultés puisque le projet de Claude Strebelle ne reçut pas l'agrément d'Eau d'Heure Développement et que celui de Jacques Rougerie, qui suivit, fut, lui, rejeté par la DGATLP... Si les travaux de l'aquacentre – dont l'essentiel fut attribué à des entreprises régionales – purent être entamés en mai 1998, ils pâtirent des intempéries exceptionnelles de l'hiver suivant. Quant au chantier des tennis couverts, attribué en janvier 1999, c'est un inexplicable refus de permis de bâtir par la commune de Froidchapelle elle-même, malgré la parfaite conformité du projet au PPA, qui retarda le début des travaux de six mois, le permis devant être accordé par la Région sur recours d'Eau d'Heure Développement !

En juin 1999, la voirie de contournement, les voiries internes et les stationnements, les travaux d'égouttage, les raccordements aux réseaux d'électricité, d'eau, de téléphone et de télédistribution étaient achevés de même que l'aquacentre, ouvert au public dès le mois suivant. Une première étape prenait fin en même temps que la législature. Cerise sur le gâteau d'une longue et parfois pénible saga, la cérémonie inaugurale allait être largement perturbée par une manifestation aussi musclée que déplacée d'agriculteurs locaux en colère contre... le Gouvernement fédéral.

## **LA COMMERCIALISATION PRIVEE**

Mi 99, Eau d'Heure Développement avait donc atteint son objectif d'engager un volume de travaux correspondant aux 538 millions de francs prévus au programme Feder Objectif I, et le budget de réalisation de la station était resté fixé à 741 millions dont environ 200 de recettes commerciales par la revente des terrains viabilisés à des promoteurs privés. Mais malgré l'indéniable succès rencontré par l'aquacentre auprès de la population locale et l'importance des équipements publics déjà réalisés, quatre années seraient encore nécessaires avant de voir les premiers résidents arriver sur le site. Ce fut l'essentiel du travail d'Eau d'Heure Développement dans la seconde phase de son existence, sous la conduite désormais d'André de Béthune,

secondé par mes soins. Les organes de direction de l'asbl « Eau d'Heure Développement » avaient en effet été remaniés en octobre '99 à l'initiative du nouveau Ministre du Tourisme Serge Kubla pour tenir compte de la nouvelle composition politique de l'exécutif wallon et pour intégrer davantage de personnalités locales dans le Conseil d'Administration et le Comité de direction de l'asbl – ce qui devait amener dans ce dernier certaines difficultés dont l'exécutif régional précédent avait voulu préserver l'association.

La commercialisation de la station fut le principal souci des deux directeurs de Projenor successivement en charge du dossier, Charles Masse d'abord, Jean-Jacques Delille ensuite. Dès juin 1997, une première plaquette, lancée au lendemain de l'approbation provisoire du PPA, avait permis de déclencher quelques contacts et d'enregistrer quelques refus de promoteurs spécialisés. Un an plus tard, un premier protocole d'accord put être conclu avec la société Aquatime Investment pour deux lots représentant une surface au sol de 75.000 m<sup>2</sup> et une surface constructible de 22.000 m<sup>2</sup>, mais, resté sans suite, il devint caduc au bout de l'échéance fixée. Des négociations approfondies avec un promoteur carolorégien pour un autre lot, de 30.000 m<sup>2</sup> pour une surface à construire de 7.000 m<sup>2</sup>, se soldèrent par un échec en raison de l'exigence de ce promoteur d'une garantie de reprise de ses propres invendus par Eau d'Heure Développement. Un protocole fut enfin conclu pour le même lot, au printemps 1999, avec le groupe français Palm Promotion en vue de la construction de résidences secondaires.

Ce dernier fit établir par l'architecte Daniel Dethier un projet résidentiel portant sur 88 villas, d'un dessin original adapté au site en permettant à chacune de ces résidences de bénéficier de vues directes sur les espaces verts et sur le lac et en abaissant au maximum la hauteur de ces constructions du côté de l'aquacentre, afin d'éviter une barrière visuelle depuis le coeur de la station. Le permis d'urbanisme ayant été délivré en juillet '99, Palm Promotion lança la construction de deux maisons témoins, terminées seulement fin 2000 – peu avant l'achèvement des tennis dont la construction avait connu des problèmes et donc des retards importants. Était-ce leur prix (environ 6 millions de francs, aménagement inclus), leur taille ou l'absence d'activités ou d'accès organisé aux activités autres que l'aquacentre, toujours est-il que la commercialisation de ces villas fut un échec.

Parallèlement, l'association multipliait les démarches avec des candidats investisseurs potentiels pour la construction de résidences de tourisme mises en location. Les contacts pris dans cette optique en 2000 avec International Properties, une agence immobilière travaillant en partenariat avec le promoteur néerlandais Boiten et l'exploitant de centre de vacances Landal Green Parks, débouchèrent enfin sur la signature d'une promesse de vente le 2 août 2001 pour cinq lots d'une superficie totale de 145.600 m<sup>2</sup> et de 23.500 m<sup>2</sup> à construire, en ce compris le rachat du lot acquis initialement par Palm Promotion. Le 27 décembre suivant, la commune de Froidchapelle délivrait le permis d'urbanisme pour la construction de 236 maisons.

Le groupe acquéreur – qui prit la forme en janvier 2002 d'une société anonyme de droit belge pour la réalisation du Village de l'Eau d'Heure, Dormio Leisure Développement – comptait réaliser son projet en quatre phases : lorsque 60 % des maisons d'une phase seraient vendues, les travaux de construction de 100 % des maisons de cette phase seraient entamés. La plupart des villas (60%) devaient avoir trois chambres, un quart deux chambres, 12 % quatre chambres et 3 % seulement seraient des villas à six chambres. La commercialisation débuta en octobre 2001 et les travaux d'une première tranche de 102 maisons furent entamés en mars 2002.

Fin juin 2003, sept années et deux semaines après la mise en place d'Eau d'Heure Développement, le Ministre Serge Kubla put inaugurer la première phase du Village de l'Eau d'Heure dont son prédécesseur Edouard Pouillet avait rêvé en 1986. Un village certes encore appelé à se développer mais nettement moins dense et moins urbanisé que le défunt Port-la-Rochette, et donc beaucoup plus respectueux du site grâce aux multiples débats poursuivis au fil des ans avec les responsables de l'aménagement du territoire, ainsi qu'en raison des réalités du marché touristique wallon. Ces cent deux maisons, représentant un potentiel quotidien de plus de cinq cents nuitées, furent toutes louées en juillet et août. Si certains journaux comme de coutume, n'ont voulu répercuter que la déception de quelques estivants (notamment face au manque de bilinguisme dans la sous-région ou aux défauts de structuration de l'offre touristique aux alentours de la station, contre lesquels Eau d'Heure Développement avait mis en garde très tôt), d'autres ont préféré relever l'impact perceptible de ces milliers de nuitées touristiques sur l'économie locales.

Dans son Rapport prospectif 2003, Eau d'Heure Développement estimait, après sa révision annuelle, à 724 millions d'anciens francs le coût final de la station à charge des pouvoirs publics dont près de 200 toujours financés par les recettes de vente des terrains. Il faut souligner ce respect des prévisions budgétaires initiales, pas toujours de mise dans de grands projets. Malheureusement, ce fait sera moins souligné par certains observateurs régionaux que les remarques de la Cour des Comptes sur les procédures de contrôle par le Commissariat général au Tourisme des marchés et des mouvements financiers de l'asbl. Bien qu'aucune irrégularité n'ait jamais été décelée dans ces derniers et en dépit de la maîtrise des budgets publics mis à disposition de l'asbl, la mauvaise perception par la Cour du rôle respectif d'Eau d'Heure Développement et du CGT, dont la pertinence était pourtant manifeste sur le terrain, alimenta à l'encontre de l'asbl un climat de suspicion aussi décourageant que déplacé. Ainsi, la « menace » du rapport de la Cour prit le relais chez certains proches du dossier de celle de la perte annoncée des subsides européens, une fois cette dernière devenue obsolète...

Aux dépenses d'Eau d'Heure Développement pour la viabilisation de la station devraient s'ajouter, dans le futur, les investissements que la Région décidera de consentir pour améliorer le produit touristique environnant, ce qui sort de la mission confiée à l'association. Celle-ci avait néanmoins fait sien au début de 2002 un projet de mise en oeuvre de cette amélioration du produit touristique, rédigé par Projenor, qui impliquait des efforts pour accroître l'offre (par un golf notamment), moderniser les infrastructures, structurer davantage l'accueil.

En mars 2003, le Gouvernement décidait de s'orienter vers le maintien à terme de la seule AGLÉH comme structure de gestion pour le site touristique de l'Eau d'Heure une fois la mission initiale d'Eau d'Heure Développement achevée. Il choisissait aussi de préfigurer la concrétisation de cette option en harmonisant sa représentation dans les deux asbl, ce qui fut fait le 24 juillet suivant par un second renouvellement des instances dirigeantes d'Eau d'Heure Développement, que le soussigné dut alors quitter. Ayant déjà largement gagné son pari sur le terrain, celle-ci entama alors la troisième et sans doute la dernière phase de son existence dans sa forme actuelle, sous la présidence de Vincent Lemerancier, après avoir prouvé aux sceptiques et aux détracteurs que le projet de création par le pouvoir régional d'une station verte de vacances respectueuse de son environnement n'était pas totalement utopique malgré un contexte difficile, et que la méthode utilisée, même perfectible, était la bonne, peut-être d'ailleurs en raison même de ce contexte décevant.

(1) *Quand les barrages prennent...l'Eau d'Heure*, dans « Les cahiers du MET », collection Techniques, n°7, juin 1997.

(2) Jean-Pierre LAMBOT, *Rapport préliminaire sur la réalisation de la station touristique des lacs de l'Eau d'Heure*, septembre 1994, p.2.

(3) Voir Raymond LEMAIRE, *Icomos : un regard en arrière, un coup d'oeil en avant*, textes commentés par Jean BARTHELEMY, dossier n°5 de la CRMSF, 1999.

(4) L'aménagement touristique des lacs de l'Eau d'Heure, dans *Cahier de l'Urbanisme*, n°3, p.3 à 82, mai 1988.

(5) *Idem*, p.82.

(6) Lettre adressée au Président d'Eau d'Heure Développement le 10 septembre 1996.

(7) Conférence de presse d'Ecolo du 24 juin 1997 et courrier adressé au bourgmestre de Froidchapelle le 25 août 1997.

(8) Article de Guy ITTELET dans *Le Soir* du 2 septembre 2003, p.17 (« Eau d'Heure, sauce hollandaise »).