

AVIS

AT.23.111.AV

Révision du plan de secteur de MONS-BORINAGE en vue de l'inscription d'une zone de loisirs, d'une zone d'espaces verts et d'une zone forestière sur le site « Dock 79 » à Tertre, SAINT-GHISLAIN – Demande de révision

Avis adopté le 08/12/2023

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 :* 16/11/2023
- *Délai de remise d'avis :* 60 jours
- *Audition :* 5/12/2023

Projet :

- *Localisation & situation au plan de secteur :* Site Dock 79 - zone de dépendances d'extraction, zone d'activité économique industrielle, zone d'espaces verts
- *Affectation proposée :* Zone de loisirs, zone d'espaces verts, zone forestière
- *Compensation :* /

Brève description du projet et de son contexte :

La révision vise l'inscription d'une zone de loisirs de 12,02 ha, d'une zone d'espaces verts de 1,23 ha et d'une zone forestière de 0,4 ha en lieu et place d'une zone de dépendances d'extraction de 10,78 ha, d'une zone d'activité économique industrielle de 1,23ha et d'une zone d'espaces verts de 1,64 ha.

Le site concerné par cette demande s'implante sur le territoire de la commune de Saint-Ghislain à proximité de la limite communale avec Boussu. Il correspond au parc de loisirs multi-activités Dock 79 créé en 2012, implanté sur une ancienne sablière dont l'activité extractive fût abandonnée il y a plus de 20 ans. Ce parc propose actuellement plusieurs activités qui se sont développées au cours du temps : télési nautique, un site d'accrobranche, un aquapark, un trampoline park indoor ainsi que des espaces de restauration.

Selon le dossier de base, cette demande vise à adapter les affectations du plan de secteur par rapport aux activités actuelles et futures du parc de loisirs. Aucune compensation planologique n'est à prévoir.

AVIS

Le Pôle Aménagement du territoire remet un avis favorable sur la demande de révision du plan de secteur de MONS-BORINAGE en vue de l'inscription d'une zone de loisirs, d'une zone d'espaces verts et d'une zone forestière sur le site « Dock 79 » à Tertre, SAINT-GHISLAIN à la condition que cette demande de révision intègre l'ensemble des situations problématiques au plan de secteur localisées autour de ce périmètre.

Le Pôle constate que cette demande vise essentiellement à adapter les affectations du plan de secteur par rapport aux activités actuelles et futures du parc de loisirs Dock 79. Elle permettra dès lors de consolider et pérenniser l'activité récréative existante.

Toutefois, vu que cette demande de révision est à l'initiative de la commune, le Pôle regrette que celle-ci ne se concentre que sur le site Dock 79 et qu'elle ne présente pas une vision plus large permettant notamment de prendre en considération les autres situations problématiques au plan de secteur, telles que par exemple : la localisation d'habitations en ZAEl au sud-ouest du périmètre et la zone de loisirs le long de la rue de la Hamaide,... Selon le Pôle il est indispensable que la commune profite de cette révision pour reconfigurer le plan de secteur afin de prendre en considération l'ensemble des situations problématiques existantes dans cette zone.

Concernant plus précisément le site Dock 79, le Pôle constate que le périmètre effectif concerné par ces activités ne correspond pas à celui de la demande de révision, ce dernier étant concentré sur les limites cadastrales. Dès lors, le site d'accrobranche existant n'est pas repris totalement dans la demande, de même que l'entièreté du plan d'eau (localisé en partie en zone agricole au plan de secteur). Le Pôle demande que le périmètre relatif au site Dock 79 soit analysé voire revu.

Il demande également que les affectations proposées pour ce site soient analysées en vue de vérifier si d'autres alternatives d'affectation seraient plus opportunes ou non. Le Pôle estime que les alternatives nécessitant la mise en place de compensations planologiques ne doivent pas être écartées. Il remarque en effet que certaines zones de loisirs ne sont pas aménagées et qu'elles pourraient éventuellement être analysées en tant que compensation (voir par exemple, la zone 3 reprise page 91 du dossier de base).

Lors de la présentation du dossier devant le Pôle, celui-ci a pu entendre les intentions communales de faire évoluer le projet en vue de prendre en considération les remarques des riverains (création d'une zone tampon au nord-ouest du périmètre). Il appuie cette réflexion.

Dans la suite du dossier, le Pôle demande également que le rapport sur les incidences environnementales porte une attention particulière sur :

- la mobilité, plus précisément l'accessibilité du site, les capacités du parking et la problématique du stationnement dans les rues adjacentes ;
- la compatibilité des activités économiques voisines avec la zone de loisirs proposée.

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