

AVIS

AT.23.48.AV

Révision du plan de secteur de MONS-BORINAGE
sollicitée en procédure accélérée visant l'inscription
d'une zone d'habitat le long de la N524 à Baudour,
SAINT-GHISLAIN – Projet de contenu du rapport sur les
incidences environnementales

Avis adopté le 26/05/2023

DONNEES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Initiateur :* Conseil communal de Saint-Ghislain
- *Demandeur :* Gouvernement wallon
- *Autorité compétente :* Gouvernement wallon

Avis :

- *Référence légale :* D.VIII.33 §4 du CoDT
- *Date de réception du dossier :* 3/05/2023
- *Délai de remise d'avis :* 30 jours
- *Portée de l'avis :* Ampleur et précision des informations que doit contenir le rapport sur les incidences environnementales (RIE)
- *Audition :* 23/05/2023

Projet :

- *Localisation & situation au plan de secteur :* Le long de la N524, Baudour – Zone d'activité économique industrielle
- *Affectations proposées :* Zone d'habitat
- *Compensation :* /

Brève description du projet et de son contexte :

La demande de révision de plan de secteur, sollicitée par la commune de Saint-Ghislain, vise l'inscription d'une zone d'habitat en lieu et place d'une zone d'activité économique industrielle sur environ 8,3 ha, dans l'entité de Baudour. Le périmètre est un terrain allongé le long de la N524, qui se compose des deux friches industrielles « NGK » (fabrique de porcelaine puis production d'isolateurs électriques) et « Gossuin et Winant » (location de matériaux/quincaillerie) ainsi que d'un domaine privé (château et parc) et d'habitations.

Le périmètre est délimité par la Forêt domaniale indivise de Baudour au nord et à l'est, le parc du domaine privé du Château à l'est, des habitations et boisements à l'ouest et au sud.

L'inscription de cette nouvelle zone d'habitat au plan de secteur vise à :

- reconverter des anciens sites d'activité en friche ;
- développer un projet de logements incluant des espaces publics et verts ;
- restructurer l'espace et densifier une zone proche du noyau urbain.

Elle est sollicitée en procédure accélérée.

AVIS

Le Pôle Aménagement du territoire remet un avis favorable sur le projet de contenu du rapport sur les incidences environnementales concernant la révision du plan de secteur de MONS-BORINAGE, sollicitée en procédure accélérée et visant l'inscription d'une zone d'habitat le long de la N524 à Baudour, SAINT-GHISLAIN.

Le Pôle estime que le projet de contenu du rapport sur les incidences environnementales reprend, complète et précise le contenu général fixé dans l'article D.VIII.33 §3 du CoDT.

Il demande néanmoins que le rapport analyse spécifiquement les points suivants :

- Les alternatives d'affectation : si l'arrêté ministériel du 14/04/2023 mentionne bien la possibilité d'une zone forestière, le Pôle estime que d'autres zones, urbanisables ou non, sont envisageables, en lien avec la localisation particulière du terrain, en dehors du centre de Baudour et voisinant une grande zone forestière et une zone de parc. Pourquoi pas une zone d'activité économique mixte, par exemple ? Ou encore, pourquoi ne pas conserver cette zone comme compensation à l'inscription d'une zone urbanisable ailleurs (ZAE particulièrement) ? Le Pôle entend bien que la modification de plan de secteur proposée résulte du Schéma de développement communal (de 2005) et vise en outre une conversion de friche. Néanmoins, les objectifs de l'aménagement du territoire évoluant (centralités, optimisation spatiale...), le Pôle est d'avis qu'une réflexion est souhaitable concernant l'affectation adéquate, en fonction des besoins pour différentes activités ou d'autres révisions, est souhaitable.
- Les alternatives de délimitation du périmètre : le RIE devrait envisager la possibilité d'inclusion d'autres zones, voisines ou contiguës, dans la révision. Pour le Pôle, le périmètre doit donc y être justifié.
- Les alternatives de délimitation des affectations internes au périmètre.
- En lien avec les points ci-dessus, la pollution des sols : les pollutions éventuellement présentes, encore à déterminer, risquent de contraindre fortement l'usage futur du terrain en raison de l'assainissement à prévoir.

Par ailleurs, si le projet de zone d'habitat devait être retenu, le Pôle insiste déjà pour que la typologie d'habitat soit finement étudiée : étant donné la distance aux commerces, équipements et services, tout type de population ne pourra y être accueilli.

Enfin, 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