CESE Wallonie

Pôle Aménagement du territoire

AVIS

AT.26.179.AV

Révision du plan de secteur de MONS-BORINAGE visant l'inscription d'une zone d'habitat entre les rues du Delta et du Travail à Cuesmes, MONS – Demande de révision

Avis adopté le 13/11/2026

Rue du Vertbois, 13c
B-4000 Liège
T 04 232 98 33
pole.at@cesewallonie.be
www.cesewallonie.be

DONNEES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Initiateur :* Ville de Mons
- *Autorité compétente :* Gouvernement wallon

Avis :

- *Référence légale :* D.II.47§2 du Code du développement territorial (CoDT)
- *Date d'envoi du dossier :* 15/10/2026
- *Délai de remise d'avis :* 60 jours
- *Audition :* 3/11/2026

Projet :

- *Localisation & situation au plan de secteur :* Intérieur d'îlot formé par l'avenue Joseph Wauters et les rues du delta et du travail - zone d'activité économique mixte
- *Affectation proposée :* Zone d'habitat
- *Compensation :* /

Brève description du projet et de son contexte :

La demande porte sur l'inscription d'une zone d'habitat de 4,53 ha sur des espaces affectés en zone d'activité économique mixte au plan de secteur en vigueur en vue d'offrir de nouvelles opportunités pour de l'habitat urbain tout en permettant le maintien des activités existantes compatibles avec de l'habitat. Le périmètre est partiellement enclavé dans la zone d'habitat existante. Il est également bordé d'une zone d'espace vert, d'une zone de services publics et équipements communautaires et du reste de la zone d'activité économique mixte qui couvre le vaste site ferroviaire voisin (arsenal).

Le site s'implante en périphérie sud-ouest de l'agglomération de Mons, à proximité de la bordure extérieure du petit ring à un peu plus de 700 m de la gare de Mons et environ 1,25 km du centre. Il est subdivisé en trois parties :

- la partie nord : une friche assainie par la SPAQUE (propriétaire de cette partie et présentée comme maître d'ouvrage dans le dossier de base),
- la partie centrale : des petites entreprises et quelques logements,
- la partie sud : une prairie occupée par des chevaux (pas d'exploitation agricole).

AVIS

Le Pôle Aménagement du territoire a pris connaissance de la demande de révision du plan de secteur de MONS-BORINAGE en vue de l'inscription d'une zone d'habitat entre les rues du Delta et du Travail à Cuesmes, MONS. Il est dès lors favorable à la poursuite de la procédure pour autant que les éléments exprimés ci-dessous soient pris en compte dans le rapport sur les incidences environnementales (RIE).

En ce qui concerne la partie nord du périmètre, à savoir les terrains appartenant à la SPAQUE, le Pôle adhère à l'objectif de la révision qui est d'offrir de nouvelles opportunités pour l'habitat urbain en continuité d'îlots résidentiels existants à proximité du centre-ville de Mons.

Le Pôle s'interroge cependant quant à l'opportunité de réviser le plan de secteur sur le reste du périmètre (partie centrale et sud) au vu de la situation de fait notamment.

Dans le cadre de l'élaboration du RIE, le Pôle demande dès lors une attention particulière et une analyse de manière approfondie sur les points suivants :

- les besoins en terrain pour l'activité économique à Mons et autour de Mons ;
- le maintien de la mixité entre l'habitat et l'activité économique au sein de la zone et plus globalement dans les centralités face notamment à la pression du logement ;
- les alternatives de périmètre et d'affectation, notamment au regard des sites d'intérêt écologique au sud de celui-ci.

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.



Yves HANIN
Président