

AVIS

ENV.26.107.AV

Révision du plan de secteur de MONS-BORINAGE visant
l'inscription d'une zone d'enjeu communal et d'une
zone de parc sur le site des Grands Prés à MONS –
Demande de révision

Avis adopté le 02/09/2026

DONNEES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Initiateur :* Conseil communal
- *Demandeur :* Gouvernement wallon
- *Auteur du Dossier de base :* Impact sprl
- *Autorité compétente :* Gouvernement wallon

Avis :

- *Référence légale :* D.II.47§2 du Code du développement territorial (CoDT)
- *Date d'envoi du dossier :* 7/07/2026
- *Date de fin du délai de remise d'avis (délai de rigueur) :* 5/07/2026 (60 jours)
- *Réunion préparatoire :* 24/08/2026
- *Audition :* 31/08/2026

Projet :

- *Localisation & situation au plan de secteur :* Zone des « Grands Prés » et de part et d'autre de la Haine– zone d'habitat (ZH) - zone de services publics et d'équipements communautaires (ZSPEC) - zone de loisirs (ZL) - zone d'activité économique mixte (ZAEM) - zones d'espaces verts (ZEV) – zones blanches (périmètre non affecté)
- *Affectations proposées :* Zone d'enjeu communal (ZEC), Zone de parc (ZP)
- *Compensation :* 1,85 ha de ZEV à compenser

Brève description du projet et de son contexte :

Cette demande de révision vise l'inscription d'une zone d'enjeu communal (ZEC) de 147,53 ha sur la zone des Grands Prés ainsi qu'une zone de parc de 14,56 ha de part et d'autre de la Haine, sur le territoire communal de Mons, au nord-ouest du centre historique. Le périmètre de la ZEC s'inscrit en lieu et place de 37,22 de ZH, de 13,42 ha de ZSPEC, de 5,07 de ZL, de 63,51 ha de ZAEM, de 1,85 ha de ZEV et de 26,43 ha de zones blanches. La zone de parc, quant à elle s'inscrit en lieu et place de 13 ha de ZEV et de 1,86 ha de ZH. Le périmètre relatif à la ZEC est composé de deux zones distinctes (de 100,39 et de 47,53 ha) séparées par les berges de la Haine, qui elles seront à affecter en zone de parc. Les objectifs du projet sont les suivants :

- affirmer le rôle de pôle régional de Mons par un aménagement cohérent et global du site des Grands Prés ;
- anticiper les besoins liés au site face à une situation socio-économique en pleine évolution ;
- étendre l'attractivité et la dynamique du centre-ville historique par une intensification des tissus urbains maîtrisée ;
- faire face aux évolutions climatiques grâce à un aménagement plus résilient et ambitieux vis-à-vis du cadre biologique et naturel.

Le dossier de base mentionne l'abrogation nécessaire du Schéma d'orientation local (ancien PCA n°34 des « Grands Prés » approuvé en 2015). La volonté de la commune est d'ensuite élaborer un nouveau SOL.

1. AVIS

Le Pôle Environnement a pris connaissance de la demande de révision du plan de secteur de MONS-BORINAGE visant l'inscription d'une zone d'enjeu communal et d'une zone de parc sur le site des Grands Prés à MONS. Il est favorable à la poursuite de la procédure.

A la lecture du dossier, le Pôle comprend la volonté de la commune de défragmenter, reconnecter, densifier et dynamiser la zone des Grands Prés ; de répondre à de nouveaux besoins, de favoriser une meilleure mixité des fonctions, de réduire la rupture avec le centre-ville et d'impulser un réseau de voies destinées à la mobilité douce largement inclus dans un déploiement plus développé et structuré de corridors écologiques.

La visite du site, ainsi que les éléments transmis au Pôle à cette occasion, ont permis de lever les principales interrogations qui subsistaient. Ils ont également permis au Pôle de mieux appréhender les objectifs poursuivis par la ZEC et de mesurer l'ambition portée par la Ville pour l'avenir de ce quartier. Le Pôle s'est rendu compte de la présence de plusieurs parcelles en friche ou présentant un potentiel de reconversion ainsi que des mutations en réflexion. Il a constaté, par cette visite de terrain, que ces ambitions communales pourraient impulser, à long voire à très long terme, une nouvelle dynamique dans ce quartier et contribuer à ne plus appréhender celui-ci comme une zone périphérique du centre avec des aménagements par à coup non concertés entre eux.

Dans la suite de la procédure, le Pôle attire déjà l'attention sur les enjeux à prendre en compte et à analyser plus en détail dans le rapport sur les incidences environnementales :

- La justification du périmètre retenu et l'examen d'alternatives de délimitation : le Pôle s'interroge notamment sur l'intégration au sein de ce périmètre de zones déjà fortement aménagées (Parc Initialis,...), sur l'impact de cette demande de révision sur celles-ci , ainsi que sur la zone de parc définie ;
- L'analyse du SOL n°34 (ancien PCAR) : selon le Pôle, certains objectifs, certaines options et affectations du SOL demeurent d'actualité et ne doivent pas être négligés. Il s'agit par exemple des options liées à la structuration d'une coulée verte le long de la Haine
- La prise en considération des besoins en logements à l'échelle communale : le Pôle constate en effet que :
 - o le dossier de base relève un potentiel foncier de terrains disponibles à l'urbanisation au plan de secteur, en centralité urbaine de Pôle ;
 - o la Ville de Mons a également introduit une demande de révision visant l'inscription d'une ZEC à Jemappes, dont le périmètre est important (234,09 ha) et qui prévoit également des affectations résidentielles ;
- La faisabilité des densités proposées : en particulier celles proposées dans la zone « Le quartier » vu l'urbanisation déjà existante à cet endroit (définition de densités de 60 voire 80 lgts/ha) ; Il conviendra également de vérifier ces densités au regard des besoins en logements précités (à l'échelle du territoire communal) et d'analyser la compatibilité de la création de logements avec les activités économiques et commerciales existantes ;
- La vision territoriale de la Ville de Mons et la prise en considération des autres outils existants ou à l'étude sur la commune : SOL existant « Bas Prés », SDC thématique en cours d'élaboration ; périmètre de remembrement urbain et périmètre de reconnaissance économique existant, ZEC « Jemappes » en cours... ;
- L'accessibilité et les modes actifs ;

- La préservation et le renforcement de la structure écologique et des continuités écologiques : à l'échelle de l'ensemble de la zone et pas uniquement le long de la Haine. Il conviendra notamment d'étudier les liaisons écologiques liées aux milieux secs associés au réseau ferroviaire et aux friches, par exemple la friche située le long de la voie ferrée, anciennement utilisée comme dépôt de matériel pour la SNCB et présentant des caractéristiques favorables à certaines espèces dont assurément plusieurs espèces protégées ; Anticipativement à ce point: il y a lieu d'éliminer énergiquement et sans délai les stations problématiques d'espèces invasives dont notamment la Rénouée du Japon le long de la Haine et la Stramoine dans le nouveau quartier résidentiel d'autant plus que cette dernière est hautement toxique. Il y a lieu de repenser complètement le choix des ligneux et des plantes herbacées actuellement plantés dans les espaces déjà considérés comme corridors verts avec des essences indigènes bien adaptées au réchauffement climatique, au détriment d'espèces exotiques non biogènes ou des ports inadaptés comme les variétés fastigiées largement utilisées dans les espaces urbanisés ;
- L'impact sonore des axes autoroutiers, routiers et ferroviaires sur les affectations proposées notamment résidentielles ;
- Les compensations planologiques : il y a lieu d'analyser la compensation relative à la perte de 1,85 ha de ZEV liée à l'inscription d'une ZEC (compensation non prévue au sein du dossier de base mais mentionnée par l'Administration dans la demande d'avis).

Le présent avis ne préjuge en rien des avis qui seront remis ultérieurement par le Pôle sur ce dossier lors des différentes étapes de la procédure de révision de plan de secteur.

2. REMARQUES AUX AUTORITES ET ADMINISTRATIONS CONCERNEES

Depuis la création de l'outil « Zone d'enjeu communal (ZEC) » par le CoDT, le Pôle constate que :

- les demandes d'inscription de ZEC introduites par les communes sont de plus en plus fréquentes ;
- plusieurs demandes de ZEC portent sur des superficies très importantes, dépassant parfois 100 à 200 ha ;
- certaines communes, telles que Mons, sollicitent plusieurs ZEC sur leur territoire, en l'occurrence la ZEC « Jemappes » de 234,09 ha et la ZEC « Grands Prés » de 147,03 ha ;
- ces demandes de ZEC sont parfois introduites préalablement ou parallèlement à l'élaboration du SDC, comme c'est le cas pour la présente demande.

Au regard de ces constats, le Pôle s'interroge sur l'opportunité d'évaluer l'utilisation de cet outil depuis sa création, afin de déterminer s'il conviendrait ou non d'en préciser le cadre et les objectifs. Il invite dès lors le Gouvernement à mener une réflexion à ce sujet.

LE PÔLE ENVIRONNEMENT

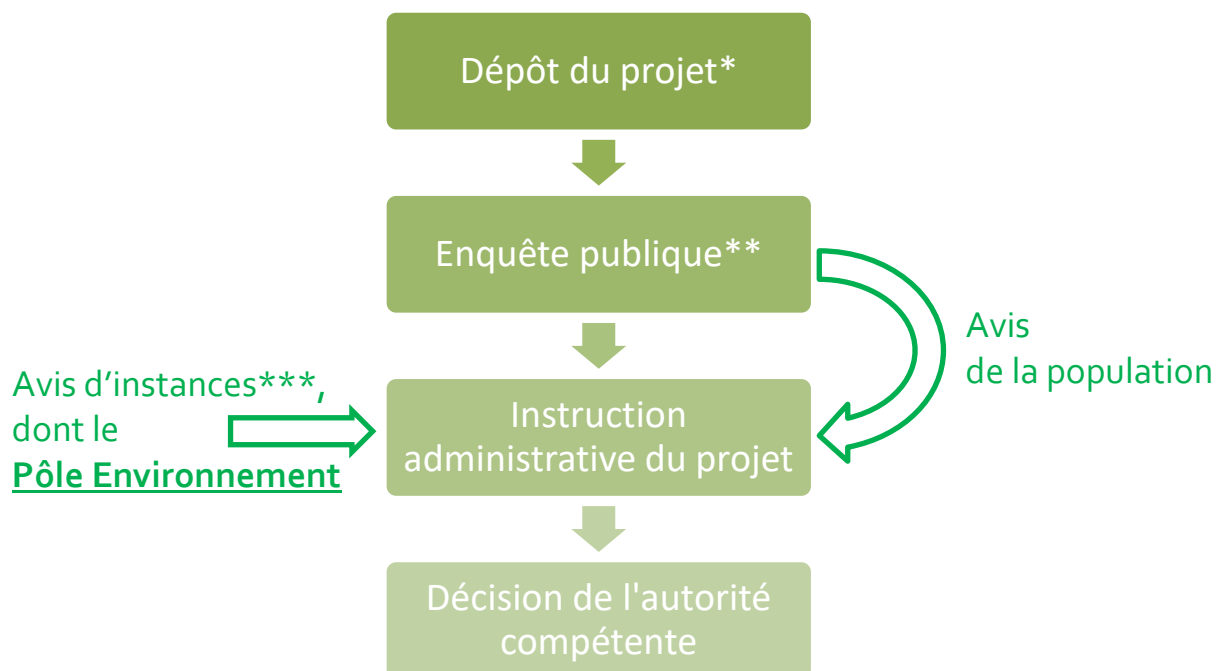
Quelle est la composition du Pôle ?

Quelles sont les missions du Pôle ?

Où retrouver tous les avis rendus par le Pôle ?

➔ Consultez <https://www.cesewallonie.be/instances/pole-environnement>

Mais au fait, quelle est la place de l'avis du Pôle dans les différentes procédures ?



* Demande de permis ou projet de plan ou programme

** Ne sont pas soumis à enquête publique : demande d'exemption de la réalisation d'un RIE, projet de contenu des RIE, information dans les procédures de révision des plans de secteur...

*** Services régionaux et communaux, CCATM, Pôle Aménagement du territoire...

Notes :

- L'avis émis est le résultat de la conciliation des points de vue des diverses organisations et a pour objet d'éclairer l'autorité compétente dans sa prise de décision.
- La consultation du Pôle Environnement est obligatoire mais l'avis n'est pas conforme (moyennant motivation, l'autorité peut s'en écarter).
- A défaut d'avis, ceux-ci sont réputés favorables.