



CESE Wallonie

Pôle Aménagement
du territoire

AVIS

AT.24.99.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 – Analyses préalables et rédaction du rapport sur les incidences environnementales (phase 1)

Avis adopté le 13/09/2024

Rue du Vertbois, 13c
B-4000 Liège
T 04 232 98 97
pole.at@cesewallonie.be
www.cesewallonie.be

DONNEES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Initiateur :* Conseil communal de Saint-Ghislain
- *Demandeur :* Gouvernement wallon
- *Auteur du RIE :* DR(EA)²M
- *Autorité compétente :* Gouvernement wallon

Avis :

- *Référence légale :* D.VIII.30 du Code du développement territorial (CoDT)
- *Date de réception du dossier :* 26/07/2024
- *Délai de remise d'avis :* /
- *Portée de l'avis :* Observations et suggestions sur les analyses préalables et la rédaction du rapport sur les incidences environnementales (RIE)
- *Audition :* 2/09/2024

Projet :

- *Localisation & situation au plan de secteur :* Le long de la N524, Baudour – Zone d'activité économique industrielle
- *Affectation(s) proposée(s) :* Zone d'habitat
- *Compensation(s) :* /

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 :

- reconvertir 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 a pris connaissance de l'évolution des analyses préalables et de la rédaction du rapport sur les incidences environnementales (phase 1) relatives au projet de révision de 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.

A la lecture de cette première phase du RIE, les réserves du Pôle sur le projet de révision exprimées dans son avis sur le contenu du RIE (Réf. : AT.23.48.AV du 26/06/2023) ne sont pas dissipées. En effet, l'analyse des besoins et de l'offre en terrain à destination résidentielle ne permet pas de conclure en l'opportunité et la pertinence de réviser le plan de secteur pour inscrire une zone d'habitat. En effet, le Pôle constate que le projet est hors centralité du Schéma de développement du territoire (SDT), peu desservi par les transports en commun et entouré de zones forestières et de parc. En outre d'importantes disponibilités foncières favorables à l'affectation résidentielle et situées en centralité du SDT sont encore présentes que ce soit en zone d'habitat, en zone d'aménagement communal concerté ou en site à réaménager.

Le Pôle demande qu'une stratégie de développement soit élaborée de manière globale au niveau communal ainsi qu'au niveau de la zone du projet, en ce compris les 6 ha disponibles en zone d'habitat situés en face du périmètre de révision. Pour le Pôle, cette vision stratégique est un préalable à la poursuite de la procédure de révision de plan de secteur.

En outre, l'opportunité d'inclusion de la zone de parc voisine dans la réflexion globale sur l'aménagement de la zone mérite d'être investiguée.

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.



Thibaut CEDER
Vice-Président