

13 janvier 2005

Arrêté du Gouvernement wallon décidant la révision du plan de secteur de Mons-Borinage et adoptant l'avant-projet de révision de plan en vue de l'inscription d'une zone d'activité économique mixte et d'une zone de loisirs à Dour (Elouges) et Hensies (Thulin) (planches 45/5 et 45/6)

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, notamment les articles 22, 28, 30 et 41, 42, 43, 44, 45, 46;

Vu le schéma de développement de l'espace régional adopté par le Gouvernement wallon le 27 mai 1999;

Vu l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 9 novembre 1983 établissant le plan de secteur de Mons-Borinage;

Considérant le projet présenté par un groupe d'investisseurs à l'intercommunale IDEA et visant à mettre en place les conditions propices au développement d'un pôle d'activités axé sur les sports moteur, plus particulièrement la moto;

Considérant que le projet consiste:

– d'une part, en la création, par un consortium privé, d'une infrastructure de circuit permanent parfaitement adaptée à la réalisation d'essais techniques et commerciaux;

– d'autre part, en la mise à disposition, par l'intercommunale IDEA, aux entreprises des secteurs concernés de terrains à vocation économique entièrement équipés et permettant l'accès direct à la piste du circuit;

Considérant que les premiers éléments d'une analyse de la demande et des retombées économiques du secteur de la moto, actuellement menée par l'Université de Mons-Hainaut, ainsi que les contacts établis avec les milieux industriels concernés, ont conduit l'intercommunale IDEA à considérer que ce projet pouvait opportunément s'inscrire dans la dynamique de développement orientée vers les P.M.E. et la spécialisation des parcs d'activités qu'elle souhaite mener sur le territoire qu'elle gère;

Considérant que les contacts établis avec les milieux économiques liés à la moto ont d'ores et déjà permis d'identifier certaines activités potentiellement intéressées par une implantation sur le futur technopôle:

– conception et fabrication de matériel de compétition pour motos:

- conception de châssis et cadres;
- préparation et réglages de moteurs pour les compétitions;
- mise au point de boîtiers d'allumage performants;
- développement de pneumatiques;
- fabrication de carénages en polyester;
- fabrication d'amortisseurs de direction pour motos;
- fabrication de plexiglas, batteries et chronomètres pour motos;

– fabrication de matériaux composites;

Considérant que le développement d'un pôle dédié aux sports moteurs constitue par ailleurs une opportunité supplémentaire de diversification des activités économiques dans la région de Mons-Borinage; que des collaborations pourront être recherchées entre le futur technopôle et les écoles supérieures et laboratoires de la région dont les activités de recherche et développement sont orientées vers ce secteur;

Considérant qu'en vue d'une utilisation optimale de son potentiel, il est prévu que l'infrastructure de circuit permanent envisagée réponde à une triple vocation:

- les besoins des industriels qui souhaitent réaliser les essais techniques et commerciaux de leurs produits;
- les activités de formation à la sécurité routière et d'écolage à la conduite de la moto;
- une utilisation à des fins sportives et de loisirs par une location du circuit à des particuliers ou à des équipes de compétition pour leurs entraînements, même si elle n'est pas envisagée de façon régulière, l'organisation d'événements ou de compétitions de prestige ne pouvant être exclue à terme;

Considérant que s'il est principalement destiné à la moto, ce circuit pourra également accueillir

occasionnellement des véhicules automobiles et des véhicules non motorisés;

Considérant que l'infrastructure projetée n'entre pas en concurrence avec des sites existants puisque n'existent actuellement ni en Région wallonne, ni à proximité de l'espace régional, aucun technopôle dédié à la moto ni de circuit permanent exclusivement conçu pour la moto, ou dont la disponibilité rend possible l'adjonction d'un pôle d'activité économique d'envergure; compte tenu des utilisations pour lesquelles il est conçu, le circuit procède d'un concept innovant et complémentaire aux structures existantes, en particulier celle de Spa-Francorchamps qui constitue essentiellement un pôle « auto » qui ne répond pas aux normes de la FIM et n'est pas accessible aux particuliers;

Considérant que la diversification des utilisations du circuit permet également d'envisager l'implantation au sein du technopôle d'activités telles que:

- les écuries de course;
- un centre de maîtrise de la moto pour débutants;
- une école de pilotage pour les professionnels;
- la commercialisation d'équipements de protection et de sécurité (combinaisons, gants, casques,...);
- la vente, la réparation et le montage de pneus;
- la carrosserie multidisciplinaire;
- des activités HORECA;

Considérant que la pleine occupation du technopôle devrait induire la création d'environ 300 emplois sur le site;

Considérant qu'au terme des contacts établis par l'intercommunale IDEA, les besoins spatiaux liés aux activités économiques du technopôle peuvent être évalués à quelque 22 ha pour l'implantation d'environ 17 sociétés, d'un centre d'essais automobiles et des infrastructures et équipements (voiries, équipements collectifs, zones tampons et dispositifs d'isolement...);

Considérant qu'afin de répondre aux impératifs techniques, commerciaux et de sécurité imposés par une triple affectation, les critères de localisation du circuit sont les suivants:

- superficie de quelque 59 ha pour la piste, les zones neutres correspondant à l'espace intérieur du circuit, les zones de dégagement établies aux normes de la Fédération internationale de Moto, le stationnement et ses abords, les paddocks et bâtiments d'accueil ainsi que les aménagements paysagers et dispositifs d'isolement nécessaires à l'intégration des équipements et à leur fonctionnement;
- configuration du terrain permettant la réalisation d'un tracé de 4,1 km de longueur intégrant une ligne droite d'1 km pour l'étalonnage des produits et l'homologation des essais;
- relief relativement plat permettant notamment un accès souterrain au centre de la piste;

Considérant qu'hormis la superficie disponible d'un seul tenant (80 ha pour le technopôle et le circuit), les critères de localisation d'un tel projet concernent également:

- une bonne accessibilité au réseau autoroutier;
- la compatibilité avec le voisinage;
- une situation proche d'un centre urbanisé de manière à bénéficier des services qu'il offre;

Considérant qu'en fonction des critères de localisation exigés pour la réalisation de ce projet, les sites suivants ont été envisagés:

- site de la zone d'activité économique du Crachet à Frameries;
- site des Grands Marais dans la zone d'activité économique de Ghlin-Baudour Sud;
- site du Marais dans la zone d'activité économique de la Poire d'Or à Cuesmes;
- site de Lambiez dans la zone d'activité économique de Tertre-Hautrage-Villerot;
- site du Canal - Cimenteries d'Obourg à Mons;
- site du Campus universitaire à Mons;
- site du Plat Pied - zone d'activité économique de Dour-Elouges;

Considérant qu'à l'exception de la zone de Dour-Elouges, les sites envisagés soit ne disposent pas d'une superficie suffisante, soit doivent être écartés en raison de leur spécialisation ou d'investissements projetés;

Considérant dès lors que le site de la zone d'activité économique de Dour-Elouges constitue a priori la solution la plus adaptée: il présente une superficie disponible suffisante pour recevoir à la fois le circuit et le technopôle, l'accès au site est relativement direct au départ de l'autoroute E42-E19 et il s'inscrit dans le

prolongement d'une zone urbanisée dans un contexte où il peut être rendu compatible avec l'habitat; Considérant que bien qu'étant facilement accessible au départ des autoroutes E19-E42 et bénéficiant d'une situation frontalière idéale, la zone d'activité économique industrielle de Dour-Elouges a connu peu de succès auprès des investisseurs depuis sa mise en oeuvre en 1970; que sur les 125 ha que présente la zone, seuls 20 ha environ sont occupés, dont 3 ha par des équipements ne constituant pas à proprement parler une activité industrielle (parc à conteneurs, station d'épuration, station électrique);

Considérant qu'une estimation des besoins en espaces destinés aux activités économiques réalisée en 2002 par la Direction générale de l'Economie et de l'Emploi du Ministère de la Région wallonne montre que les parcs industriels de la partie ouest du territoire géré par l'intercommunale IDEA permettent encore d'assurer les besoins d'implantation des entreprises à long terme; que cette étude, fondée sur les superficies disponibles au 31 décembre 2000 - hors options - dans les parcs reconnus au sens de la législation sur l'expansion économique et sur la demande des entreprises à l'horizon 2010, établie par extrapolation des taux de vente des années 1996-2000 a conclu que les zones d'activité économique industrielle inscrites au plan de secteur de Mons-Borinage présentent une superficie qui permet d'assurer les besoins d'investisseurs industriels potentiels pour plus de 50ans;

Considérant en outre que dans certaines de ces zones subsistent des terrains de grande dimension ou d'un seul tenant rendant possible l'accueil éventuel de projets industriels de grande envergure;

Considérant, compte tenu de ce qui précède, que la conversion de l'essentiel des terrains non occupés de la zone d'activité économique industrielle ainsi que de la zone d'aménagement différé à caractère industriel inscrites au plan de secteur sur le territoire de la commune de Dour (Elouges), au sud-ouest du terroir Saint-Antoine, entre le ruisseau du « Grand Sequis », la route de Wallonie (N51) et l'assiette du chemin de fer favoriserait l'implantation de P.M.E. dans cette partie du Borinage et permettrait la réalisation du projet de technopôle et de circuit moto tout en ne privant pas l'arrondissement de Mons-Borinage de perspectives d'accueil d'activités industrielles à long terme;

Considérant qu'afin d'éviter la délocalisation d'entreprises existantes, il convient d'empiéter sur la zone agricole pour réaliser le circuit; que ce faisant, tant la nécessité d'une proximité géographique de certaines entreprises par rapport au circuit que la cohérence planologique conduisent à inscrire les terrains compris entre la zone réservée au circuit et la N51 en zone d'activité économique mixte; qu'il convient également de limiter le développement linéaire de l'habitat en bordure du projet en convertissant partiellement la zone d'habitat inscrite le long de la N51 en zone d'activité économique mixte;

Considérant que l'exploitation d'un circuit de sports moteur telle qu'envisagée requiert la délivrance de permis uniques; que les terrains nécessaires à la réalisation du circuit et aux aménagements qui lui sont associés, soit environ 59 ha, doivent en conséquence être inscrits en zone de loisirs;

Considérant dès lors que les changements d'affectation nécessités par la réalisation du projet de technopôle et le développement de la politique d'accueil de P.M.E. portent sur l'affectation, en zone d'activité économique mixte, de 69 ha de terrains inscrits en zone d'activité économique industrielle pour 48 ha, en zone d'aménagement différé à caractère industriel pour 2,5 ha, en zone agricole pour 17,5 ha et en zone d'habitat pour 1 ha; que ceux à affecter en zone de loisirs pour le circuit et ses aménagement sont actuellement inscrits en zone d'activité économique industrielle pour 25 ha, en zone d'aménagement différé à caractère industriel pour 22 ha et en zone agricole pour 11 ha;

Considérant qu'accessoirement, il y a lieu d'inscrire en zone de services publics et d'équipements communautaires les terrains occupés par la station d'épuration et le poste électrique, conformément à la situation de fait;

Considérant que ces changements d'affectation sont compatibles avec l'article 46, alinéa 2, 1°, 2° et 4°, du Code;

Considérant qu'afin de répondre au prescrit de l'article 46, alinéa 2, 3°, du Code qui prévoit que l'inscription d'une nouvelle zone d'activité économique implique soit la réaffectation de sites d'activité économique désaffectés, soit l'adoption d'autres mesures favorables à la protection de l'environnement, l'avant-projet de révision de plan de secteur envisage de conserver un équilibre global entre zones destinées à l'urbanisation et zones non destinées à l'urbanisation en opérant les compensations suivantes:

– inscription en zone agricole de terrains de 3 ha 50 affectés en zone d'aménagement différé à caractère

industriel le long du ruisseau « Grand Sequis », conformément à la situation de fait;

- réaffectation en zone agricole de terrains de + 12 ha inscrits en zone d'activité économique industrielle entre la zone d'habitat sise chemin de Thulin, la zone d'extraction et le chemin de fer, terrains peu propices aux activités économiques car proches de l'habitat, peu accessibles et difficiles à équiper;
- inscription en zone d'espaces verts de la zone d'extraction actuellement désaffectée, présentant une superficie de 18 ha et de la zone d'activité économique industrielle inscrite dans son prolongement jusqu'à la RN552 (1 ha);

Considérant qu'il résulte de l'examen des éléments disponibles de la situation existante de fait des terrains concernés:

- qu'ils surplombent la nappe des craies; que si les captages d'eau potabilisable les plus proches sont situés à 1 600 m à l'ouest et à 2 500 m au nord, il s'impose néanmoins, eu égard à la vulnérabilité de la nappe et à la perméabilité des terrains, de prendre toutes les mesures nécessaires pour éviter toute infiltration de produits polluants;

- qu'ils s'inscrivent dans le prolongement des agglomérations de Dour et d'Elouges et sont bordés partiellement à l'ouest et au sud par des zones d'habitat, des zones d'aménagement différé et une zone d'équipements communautaires et de services publics dans laquelle est implantée une maison de repos; en première analyse, il apparaît que sont concernées par un impact potentiel du bruit, 60 maisons incluses dans le périmètre de révision, dont 40 dans la partie sud de la zone d'habitat du chemin de Thulin et 80 habitations sises le long et aux abords de la rue du Commerce et de la cité Cantineau à Elouges, à une distance inférieure à 300 m de la piste; des mesures particulières sont dès à présent envisagées pour limiter les nuisances sonores pour les populations riveraines telles la présence d'un maximum de 40 motos simultanément sur le circuit, l'ouverture de celui-ci uniquement le jour, voire certains jours de la semaine, l'installation de dispositifs anti-bruit sur les engins, la gestion adéquate des déblais et remblais lors de la conception du circuit (création de merlons, encaissement de la piste) et un positionnement adéquat des bâtiments et installations connexes au circuit, pour atténuer la propagation des émissions sonores;

- qu'ils présentent une bonne qualité agronomique et sont encore exploités par 3 agriculteurs dont un ayant son siège d'exploitation sur le site; l'intercommunale IDEA examinera les situations individuelles sur la base des informations relatives au cadastre des occupants qui ont été sollicitées auprès de la Direction générale de l'Agriculture du Ministère de la Région wallonne;

- qu'ils présentent peu d'intérêt sur le plan biologique mais bordent, sur leur partie est, une zone naturelle et le pied de l'ancien terroir Saint-Antoine qui constituent potentiellement des biotopes intéressants en raison de la présence de zones humides;

- qu'ils sont traversés par le ruisseau du « Grand Sequis »; l'opérateur envisage d'y rejeter les eaux de ruissellement issues du circuit après passage par un dégraisseur et/ou séparateur d'hydrocarbures; la construction d'un bassin d'orage ou d'une digue est également à l'étude afin de réguler le débit vers le collecteur et protéger les habitations en aval du site, le long de la N51; les eaux usées seront orientées vers la station d'épuration de 14 000 EH en cours de construction le long de la N552; un bassin tampon destiné à écrêter les pics de rejets et à rendre possible leur absorption par la station d'épuration est aussi envisagé;

- qu'ils se situent à faible distance de l'ensemble architectural remarquable que constituent les « Grands bureaux » de l'ancien charbonnage Belle-Vue;

- qu'ils ne présentent pas de valeur paysagère particulière mais sont proches de périmètres d'intérêt paysager inscrits au plan de secteur le long du ruisseau le « Grand Sequis » et sur le terroir Saint-Antoine; des reculs établissant une transition avec l'environnement ainsi que des plantations sont prévus pour assurer l'intégration paysagère des activités développées sur le site;

- qu'une ligne électrique à haute tension est implantée sur le site mais que le projet ne devrait pas occasionner son déplacement;

- que des puits de mine sont localisés sur le site autour desquels sont prévues des zones « non aedificandi » de 25 m de rayon; qu'ils ne concernent toutefois pas l'implantation du circuit;

Considérant que le site jouit d'une excellente accessibilité routière:

- il est situé à moins de 5 km de la sortie n° 28 de la E19 Paris-Bruxelles;

- le tronçon de la N552 ou route de Wallonie qui le relie à l'autoroute présente un gabarit de 2 x 2 bandes

et ne traverse pas d'agglomération dense;

- la prolongation de l'axiale boraine (N550) lui assure une excellente accessibilité pour tout le Borinage;
- un accès dissocié au site est envisagé pour assurer la sécurité routière et préserver la mobilité locale, soit: par l'aménagement du chemin de Thulin qui relie la N51 à la rue Saint-Benoît et au centre de Dour pour la desserte du technopôle;

par la N552 après aménagement d'un rond-point pour l'accès au circuit;

- les terrains proches du site peuvent être utilisés pour le stationnement occasionnel, en cas d'événement particulier;

Considérant que si les gares de Quiévrain et de Boussu sont relativement éloignées, elles permettent néanmoins d'envisager la mise en place de navettes en cas d'évènements sportifs; que les lignes de bus TEC vers Mons et le Borinage desservent déjà actuellement le site avec une fréquence de deux bus par heure et que la ligne de chemin de fer désaffectée qui constitue la limite sud-est du site s'inscrit dans le réseau autonome des voies lentes (RAVel) en cours d'aménagement;

Considérant que le présent avant-projet de révision de plan de secteur fera l'objet d'une étude d'incidences en application de l'article 42 du Code; que dans le cadre de cette étude destinée à valider l'opportunité socio-économique, en ce compris la mobilité et la faisabilité environnementale de l'avant-projet, il reviendra notamment à l'auteur de l'étude de définir des alternatives de localisation éventuelles ainsi que des mesures d'aménagement assurant sa compatibilité avec l'environnement bâti et non bâti; qu'à titre non limitatif, ces mesures devront notamment porter:

- sur l'intégration à l'environnement et à ses caractéristiques humaines;
- sur la mobilité des biens et des personnes;
- sur les équipements et réseaux techniques, notamment au regard de la géologie, l'hydrogéologie et l'orohydrologie;
- sur le paysage;
- sur l'urbanisme et l'architecture;

Considérant que, sur la base de cette étude d'incidences, le Gouvernement pourra soumettre les affectations nouvelles à des prescriptions supplémentaires d'ordre urbanistique ou planologique;

Considérant que sur le plan juridique, les terrains ne sont concernés:

- ni par un périmètre de prévention éloignée de captage (IIb);
- ni par un périmètre de remembrement des biens ruraux;
- ni par un élément classé du patrimoine culturel immobilier;
- ni par une liste d'arbres ou haies remarquables;
- ni par un élément protégé par la législation sur la conservation de la nature;
- ni par un périmètre d'intérêt paysager ou un point de vue remarquable;

Considérant que trois chemins repris à l'atlas de communications vicinales d'Elouges sont concernés;

Considérant qu'il résulte de l'ensemble des développements qui constituent l'analyse de la situation tant en droit qu'en fait, que le site est apte à faire l'objet du présent avant-projet;

Sur la proposition du Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial,

Art. 1^{er}.

Le Gouvernement décide de réviser le plan de secteur de Mons-Borinage en vue de l'inscription d'une zone d'activité économique mixte et d'une zone de loisirs sur le territoire de Dour (Elouges) et Hensies (Thulin).

Art. 2.

Il adopte l'avant-projet de révision du plan de secteur, selon le plan annexé, qui comprend l'inscription, sur le territoire des communes de Dour (Elouges) et d'Hensies (Thulin):

- d'une zone d'activité économique mixte;
- d'une zone de loisirs réservée à la réalisation d'un circuit moto;

- de deux zones de services publics et d'équipements communautaires;
- de deux zones agricoles;
- d'une zone d'espaces verts.

Art. 3.

Le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Namur, le 13 janvier 2005.

Le Ministre-Président,

J.-Cl. VAN CAUWENBERGHE

Le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial,

A. ANTOINE