

**Le Ministre de l'Environnement, de la Transition écologique, de  
l'Aménagement du Territoire, des Travaux publics, de la Mobilité, des  
Transports, du Bien-être animal et des Zonings,**

**ARRETE MINISTERIEL DU 27 MAI 2019 ARRETANT  
DEFINITIVEMENT LE PERIMETRE DU SITE A REAMENAGER  
SAR/CH149 DIT « CARREFOUR ALBERT 1<sup>ER</sup> » A FARCIENNES**

---

Vu l'article D.V.6. relatif au droit transitoire pour les sites à réaménager du Code du Développement territorial (CoDT) tel que modifié ;

Vu les articles 167 à 169 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine relatifs aux sites à réaménager notamment l'article 169, § 4 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 28 juillet 2017 fixant la répartition des compétences entre les ministres et réglant la signature des actes du Gouvernement ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 août 2017 portant règlement du fonctionnement du Gouvernement ;

Vu l'arrêté ministériel du 8 janvier 2019 arrêtant provisoirement que le site SAR/CH149 dit « Carrefour Albert 1<sup>er</sup> » à FARCIENNES doit être réaménagé ;

Vu le rapport sur les incidences environnementales, de septembre 2018 rédigé par IGRETEC, en application de l'article 168 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine ;

Vu l'article 169, § 2, du code précité en vertu duquel les avis suivants ont été sollicités, en date du 17 janvier 2019 :

- le Collège communal de la commune de Farciennes ;
- les propriétaires identifiés d'après les indications cadastrales :
  - la SNCB HOLDING ;
  - Monsieur AIT LALLA Kalid ;
  - ORES ASSETS ;
  - Madame DOURDON Anick ;
  - Monsieur MANNINO Costas ;
  - Monsieur YAHIAOUI Miloud ;
  - Région wallonne DG01, Direction des routes et bâtiments ;
- la Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité de la commune de Farciennes ;
- au Pôle "Aménagement du territoire", section "Aménagement opérationnel" ;
- au Pôle Environnement ;

- la Direction générale opérationnelle de l'économie, l'emploi et de la recherche, Département de l'investissement, Direction de l'équipement des parcs d'activités ;
- Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie, Direction de l'aménagement local ;
- la Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie, Direction du Développement territorial ;
- la Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie, Direction extérieure du Hainaut ;

Considérant que le rapport sur les incidences environnementales (RIE) préconise, pour limiter les effets négatifs ;

- en matière d'air et de climat :
  - d'arroser les pistes de circulation des camions en période sèche ainsi que les tas de gravats ;
  - de privilégier le démantèlement à la cisaille lors de travaux de démolition ;
  - que le concassage se fasse ex-situ ;
  - d'être vigilant quant à l'intégration de la performance énergétique des futures constructions.
- en matière d'eaux de surface :
  - de favoriser l'infiltration des eaux de pluie par l'imposition de revêtement perméable dans les zones non bâties ;
  - de prévoir des citernes d'eau de pluie munie d'un volume tampon pour les nouvelles constructions ;
  - de favoriser la mise en place de toiture végétale.
  - en matière de sol, sous-sol et eaux souterraines :
    - de procéder à des échantillonnages du sol avant chaque nouvelle construction.
- en matière de milieu biologique :
  - de porter une attention particulière lors du choix des espèces plantées dans le dispositif d'isolement longeant les voies de chemin de fer ainsi que pour toute plantation et d'utiliser des espèces indigènes et si possible mellifère.
- en matière de mobilité :
  - de concentrer les entrées/sorties de camions à des moments stratégiques pour éviter les nuisances.
- en matière d'ambiance sonore :
  - de sensibiliser le personnel de chantier aux répercussions des bruits excessifs et aux mesures permettant de les réduire ;

- d'imposer et faire respecter des horaires de travail socialement acceptables ;
  - d'entretenir le matériel de manière à réduire le bruit généré par son utilisation (lubrification, affûtage, équilibrage,...) ;
  - de réaliser les travaux les plus bruyants aux heures les moins gênantes ;
  - d'éloigner les zones d'entreposage et de manœuvre des zones habitées ;
  - de réduire le plus possible la période des travaux ;
  - de réduire autant que possible la vitesse des camions dans les rues résidentielles le cas échéant ;
- en matière d'ambiance sonore en ce qui concerne le projet de construction du stand de tir :
- pour la composition des murs, d'étendre le renforcement prévu (2\*5 cm d'Héraclith) et 10 cm de laine minérale en zone de tir et d'impact à l'ensemble du mur du côté de la cursive extérieur (coté riverains) car les pré-murs seuls en béton de 14 cm ne sont pas suffisant pour fournir 60dB d'isolation. Ce renforcement devra être mis en œuvre sur une ossature métallique désolidarisée du pré mur en béton et du sol (bande périphérique, attaches, antivibratoires...). Les ossatures métalliques désolidarisées sont des systèmes classiquement utilisé par des cloisons de doublage en plaques de plâtre ;
  - en ce qui concerne la composition de la toiture, d'étendre le renforcement prévu (2\*5 cm Héraclith) et 10 cm de laine minérale en zone de tir et d'impact à l'ensemble de la toiture. Ce renforcement devra être mis en œuvre comme un faux plafond désolidarisé (pas de fixation mécanique directe comme des vis mais bien une suspension offrant une certaine souplesse comme les tiges de réglages ou mieux des attaches de suspension antivibratoires) ;
  - en ce qui concerne la laine minérale du renforcement, de mettre en œuvre 10 cm de laine de densité minimum 90kg/m<sup>3</sup> ;
  - en ce qui concerne la toiture verte et le lestage, de s'assurer que la couche de ces 2 recouvrements soit bien de 10 cm sur l'entièreté de la surface de la toiture et que ceux-ci ait bien une masse surfacique de minimum 75kg/m<sup>2</sup> ;
  - en ce qui concerne les portes du sas de sortie de secours de la zone de tir à 50m, il y a lieu de poser deux doubles portes offrant 28 dB d'isolation. Le plafond du sas devra être absorbant (panneaux en fibre minérale) ;
  - le bloc châssis, vitrage et porte d'accès à la zone de tir à 50 m via le sas d'armes devra idéalement offre une isolation de 38 dB. Le plafond de ce sas d'armes devra être absorbant. La

porte du sas d'armes vers la cafeteria devra présenter un isolement de 28 dB minimum ;

- idéalement, le plafond de la salle de réunion et de la cafétéria sera absorbant (panneaux en fibre minérale) ;
- en ce qui concerne les systèmes de ventilation et de captations des poudres, ceux-ci devront être muni de silencieux dimensionnés en fonction des installations techniques qui reste à déterminer. Les bouches d'entrée et de sortie d'air devront être localisées judicieusement et munie de silencieux dimensionné également en fonction de leur emplacement. Ces orifices de ventilations ne devront donc pas constituer des points faibles acoustiques par rapport à l'enveloppe du bâtiment ;
- quant à la salle polyvalente, des plantations hautes pourront également être prévues dans les zones de recul ou parking arborés. Au niveau des matériaux à mettre en œuvre, à l'instar du stand de tir, des matériaux isolants devront être prévus dans la construction du bâtiment. Les parois ainsi isolées limiteront la propagation du bruit en direction des habitations voisines ;
- en matière de santé et sécurité :
  - d'être particulièrement attentif que malgré les travaux de dépollution, il n'est pas exclu que subsistent des spots de pollution non identifiés ;
  - la présence d'amiante a été révélée dans les bâtiments de l'ancienne entreprise Bergobride et de l'ancien entrepôt de combustible. La démolition de ces bâtiments se fera donc selon la législation en vigueur ;

Considérant que le rapport sur les incidences environnementales a examiné les alternatives possibles de réaménagement du site et que les autres solutions raisonnables ont été prises en considération de la manière suivante :

#### ALTERNATIVE AU PERIMETRE PROPOSE

La désaffectation des bâtiments accueillant autrefois les entreprises Bergobride est à l'origine du projet de reconnaissance du SAR « Carrefour Albert 1<sup>er</sup> ». Le périmètre a néanmoins été étendu aux parcelles situées à l'est de la rue Sifride Demoulin, le long de la rue Albert 1<sup>er</sup> afin d'incorporer les entrepôts accueillant jusqu'il y a peu, le club de tennis.

Une alternative au périmètre proposé aurait été d'intégrer l'ensemble des constructions situées le long de la rue Albert 1<sup>er</sup>. Même si elles ne sont pas désaffectées, ces constructions sont contraires au bon aménagement du site soit de par leur vétusté soit par leur incompatibilité avec un environnement bâti dense composé d'habitations.

De par leur incompatibilité avec le voisinage, ces activités auraient dues être délocalisées. Ce qui constitue une violation de l'article D.V.1 du CoDT, selon le Conseil d'Etat.

#### ALTERNATIVE DE REAMENAGEMENT

Un inventaire a été réalisé pour définir la possibilité de conserver l'un ou l'autre bâtiment. L'ensemble des bâtiments dont l'état est tel qu'une rénovation n'est pas raisonnablement envisageable sera démoli.

Aucune alternative aux différentes interventions prévues (démolitions, rénovation, assainissement des sols, nivellements...) ne semble réaliste.

#### ALTERNATIVE DE REAFFECTATION

Deux alternatives du projet de réaffectation ont été analysées. Elles diffèrent du projet retenu en termes d'implantation.

Suite à l'analyse comparée des atouts et faiblesses pour chaque proposition, le schéma retenu est ressorti le plus avantageux des trois. Il se présente comme le juste milieu entre la recherche d'une mixité fonctionnelle, l'amélioration du cadre de vie et de la perception de la porte de ville de Farciennes. Certaines alternatives présentent toutefois des composantes intéressantes. Le projet de réaffectation est modulable et les incidences des différentes alternatives seront relativement proches.

Considérant que, conformément à l'article 169, § 3, alinéa 3, du Code précité, le Collège communal de FARCIENNES a procédé à une enquête publique du 31 janvier 2019 au 15 février 2019 suivant les modalités de l'article 4 du Code ;

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête du 15 février 2019 indiquant l'absence de réclamation écrite et qu'il y a eu des observations orales émises lors de la réunion d'information à propos de la vérification du retrait du nouveau périmètre de la propriété rue Paul Pastur, 12 ; de la question quant à la possibilité d'éviter la démarche d'expropriation pour le bien rue Albert 1<sup>er</sup>, 193 et à propos du timing pour l'obtention de l'arrêté définitif ;

Vu la délibération du Collège communal de FARCIENNES du 22 février 2019 prenant acte du procès-verbal de clôture d'enquête, de l'absence de réclamation écrite et des observations orales émises lors de la réunion d'enquête et émettant un avis favorable sur la décision d'abrogation du périmètre défini le 17 janvier 2014 et sur la décision prise ce 8 janvier 2019 définissant un nouveau périmètre pour ce SAR (périmètre approuvé par le Conseil communal le 28 juin 2018) ;

Considérant que le Collège communal de FARCIENNES n'a pas répondu dans les trente jours de la notification de l'arrêté provisoire et que cet avis est dès lors réputé favorable par défaut ;

Vu l'avis émis le 23 janvier 2019 par la Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine

Considérant que le Pôle Environnement n'a pas répondu dans les trente jours de la notification de l'arrêté provisoire et que cet avis est dès lors réputé favorable par défaut ;

Sollicités en application des paragraphes 2, 3, et 3bis de l'article 169, les avis qui précèdent sont favorables, réputés favorables ou ne faisant état d'aucune remarque et ont été pris en considération à ce titre ;

Vu l'avis émis le 15 février 2019 par le pôle "Aménagement du territoire", section "Aménagement opérationnel", émettant un avis favorable sur le projet d'arrêté reconnaissant provisoirement le périmètre du site à réaménager n°SAR/CH149 dit " Carrefour Albert 1<sup>er</sup>" à Farciennes ; qu'il est pertinent, au vu du mauvais état général du site et sa proximité immédiate avec le centre-ville et la gare d'y inscrire un périmètre de site à réaménager en vue de sa requalification ; demandant toutefois d'adapter le périmètre de manière à y intégrer les parcelles suivantes :

- 456 A2-B2-C2 et D2, cela permettra d'atteindre l'un des objectifs du site à réaménager, à savoir la création d'un front bâti de qualité ; que de plus l'activité de stockage de fruits et légumes présente sur ces parcelles implique des nuisances (stationnement des camions sur l'espace voirie de la venelles) sur son environnement immédiat ;

- 454M3-T3 et W3 et 457H2, les installations industrielles sont en effet en mauvais état, déstructurent le tissu urbanisé et sont difficilement compatibles avec le quartier densément peuplé ;

insistant toutefois pour que la requalification et la réaffectation de ces parcelles soient réalisées lorsque les activités actuellement présentes auront pris fin, et que les premières phases de réaménagement du site permettent la poursuite de cette activité ;

aurait souhaité que les articulations entre la stratégie globale de rénovation urbaine du centre de Farciennes et la justification du périmètre et de l'opération soient plus clairement explicitées, qu'il est en effet essentiel que la stratégie qui fonde ces opérations urbaines soit totalement cohérente ; jugeant, dans le même ordre d'idée, utile déjà à ce stade que les principes de valorisation des nombreuses propriétés publiques comprises dans le périmètre soient définis, notamment pour identifier les moyens financiers utiles à la bonne finalisation de l'opération ;

invitant également la commune, dans le cadre du réaménagement du site à bien intégrer toutes les liaisons possibles avec la gare voisine qui constitue un élément essentiel du quartier et à s'interroger sur le bien-fondé de l'implantation d'un stand de tir dans une zone résidentielle à densifier, aux abords immédiats d'une gare ;

Sollicités en application des mêmes dispositions, les avis qui précèdent ont été pris en considération ;

Au terme des notifications qui ont été faites aux propriétaires, titulaires de droit réel, locataires et occupants, les remarques suivantes ont été formulées :

et de l'Energie, Direction de l'aménagement local, indiquant que le site est concerné par un schéma de développement communal de 2004, que les parcelles y sont reprises en zones "1.3 zone d'habitat résidentiel traditionnel en ordre fermé et/ou semi ouvert" et en zone "4.1 zone d'équipement communautaires et de services public" recouverte d'un " périmètre de zone de dérogations"; et par un guide communal d'urbanisme datant de 2006 qui couvre également le territoire communal qui reprend les parcelles du site en "zone d'habitat en ordre fermé 1.2" et en zone d'équipement communautaire et de services publics hors contexte ou en contexte isolé 3.2" ; que des prescriptions écrites (307 pages) accompagnent les cartes des aires différenciées et que l'ensemble des documents peut être consulté sur le site de la DGO4 ;

Vu l'avis émis le 8 mars 2019 par la Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie, Direction du Développement territorial, confirmant les affectations données au plan de secteur de Charleroi adopté définitivement par arrêté royal du 10 septembre 1979 aux parcelles reprises dans le périmètre du site, à savoir en zone d'habitat pour les parcelles cadastrées 1<sup>ère</sup> division, section D n° 443/3, 450M2, 451Y2, 451D3, 425S, 454N3, 457F2, 457G2, 450/02, 450K2, 451N2, 451Z2 et 454R3, en zone d'habitat pour sa majeure partie à l'exception de son extrémité sud qui n'est pas affectée pour la parcelle 476H3, pas affectation pour la parcelle 467/02C et les parties non cadastrées du site sont inscrites en zone d'habitat au-delà des parcelles sises à front de la rue Albert 1<sup>er</sup> et ne sont pas affectées pour leur plus grande partie ; n'ayant pas d'objection à émettre, en l'état actuel du dossier, quant au réaménagement du site en cause pour autant qu'il reste conforme aux prescriptions de la zone d'habitat pour les parcelles ayant reçu cette affectation et soit compatible avec l'appréciation du bon aménagement des lieux pour les parties non affectées du site ;

Considérant que cet avis n'a pas été rendu dans les trente jours de la notification de l'arrêté provisoire et que cet avis est dès lors réputé favorable par défaut ;

Considérant que la Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie, Direction extérieure du Hainaut II, n'a pas répondu dans les trente jours de la notification de l'arrêté provisoire et que cet avis est dès lors réputé favorable par défaut ;

Considérant que la Direction générale opérationnelle de l'économie, l'emploi et de la recherche, Département de l'investissement, Direction de l'équipement des parcs d'activités, n'a pas répondu dans les trente jours de la notification de l'arrêté provisoire et que cet avis est dès lors réputé favorable par défaut ;

Considérant que la Commission communale d'Aménagement du territoire n'a pas répondu dans les trente jours de la notification de l'arrêté provisoire et que cet avis est dès lors réputé favorable par défaut ;

Vu l'avis émis le 14 février 2019 par Infrabel indiquant que le dossier concerne une ligne en service dont les terrains leur appartiennent et non à la SNCB; demandant que la parcelle 450/02 (propriété d'Infrabel) ainsi que la bande non cadastrée située entre cette parcelle et la parcelle 450M2 (propriété d'Infrabel) soient retirées du périmètre du site à réaménager; qu'en effet, le bâtiment situé sur la parcelle 450/02 (un poste de sectionnement) est un bâtiment stratégique indispensable pour la circulation du trafic ferroviaire sur la ligne 130 (la dorsale wallonne) ;

Vu l'avis émis le 25 janvier 2019 par le Service public de Wallonie, infrastructures routes bâtiments, émettant un avis favorable sur l'arrêté ministériel du 8 janvier 2019 ;

Considérant que l'article 168, § 3, du Code précité ne prévoit pas l'octroi d'un délai de réponse supplémentaire ;

Vu que Monsieur YAHIAOUI Miloud n'a pas réclamé l'envoi recommandé ;

Vu que Monsieur AIT LALLA Kalid n'a pas répondu ;

Vu que Madame DOURDON Anick n'a pas répondu ;

Vu que Monsieur MANNINO Costas n'a pas répondu ;

Vu que Monsieur YAHIAOUI Miloud n'a pas répondu ;

Vu que ORES ASSET n'a pas répondu ;

Considérant qu'en l'absence de réponse, les avis de ces propriétaires sont dès lors réputés favorables par défaut ;

Considérant que les parcelles 456 A2-B2-C2 et D2 ainsi que les parcelles 454M3-T3 et W3 et 457H2 ne sont pas reprises dans le périmètre suite aux arrêts du Conseil d'Etat n°233.949 du 25 février 2016 et n°239.341 du 09 octobre 2017 ;

Considérant que toute destination s'écartant de la destination initiale du plan de secteur nécessitera l'établissement par un expert d'une étude d'orientation voire de caractérisation pour démontrer la faisabilité de cette nouvelle destination ;

Considérant qu'eu égard à l'ensemble des considérations qui précèdent, le choix du périmètre se justifie comme suit :

Le site Carrefour Albert 1<sup>er</sup> étendu aux parcelles exclues du présent périmètre de reconnaissance a été le siège d'anciennes activités industrielles. Certains des halls sont aujourd'hui désaffectés, d'autres sont le siège de « nouvelles » activités (réparation de camion et hall de stockage de fruits et légumes).

Les bâtiments de Bergobride et de l'ancien tennis sont en mauvais état, certains présentent même un état de vétusté tel qu'ils constituent un danger



(Bergobride). Ces constructions étaient donc effectivement destinées à accueillir une activité économique. Elles sont aujourd'hui contraires au bon aménagement des lieux et déstructurent le tissu urbanisé.

Les parcelles sièges d'activités en cours ont été exclues du périmètre.

Le périmètre est par ailleurs étendu à plusieurs habitations, dans un but opérationnel :

- habitation de la parcelle 454 N3 ;
- habitation de la parcelle 452 S2 ;
- les habitations attenantes à l'ancien hall de construction à l'Est de la rue Le Campinaire, dont certaines sont en mauvais état.

Le périmètre proposé pour la reconnaissance du site à réaménager « Carrefour Albert 1<sup>er</sup> » constitue donc un périmètre de réflexion globale intégrant à la fois des immeubles à démolir et des bâtiments à conserver afin de les intégrer au mieux dans un schéma d'aménagement général de la porte de ville ;

Considérant que la parcelle 450/02 et la bande non cadastrée pour une superficie de 1 are 25 ca, appartenant à Infrabel, ont été incluses dans le périmètre à titre provisoire et qu'elles peuvent être exclues du site ;

Considérant que cette exclusion ne compromet pas le bon réaménagement du site ;

Considérant que les éléments développés ci-avant constituent la déclaration environnementale visée à l'article 169, §4 du CWATUP résumant la manière dont les considérations environnementales ont été intégrées dans le périmètre du site à réaménager et dont le rapport sur les incidences environnementales, les avis, les réclamations et observations émis ont été pris en considération ainsi que les raisons du choix du périmètre tel qu'adopté, compte tenu des autres solutions raisonnables envisagées ;

Considérant qu'au vu de ce qui précède, la procédure relative aux articles 167 à 169 du CWATUP liés aux sites à réaménager est respectée pour le périmètre du site concerné ;

## **ARRETE :**

### **Article 1.**

Le périmètre du site à réaménager SAR/CH149 dit « Carrefour Albert 1<sup>er</sup> » à FARCIENNES est arrêté définitivement suivant le plan n° SAR/CH149 annexé au présent arrêté et comprend les parcelles cadastrées ou l'ayant été à FARCIENNES, 1<sup>ère</sup> division, section D, n° 443/03, 450K2, 450M2, 450N2, 451D3, 451Y2, 451Z2, 452S, 454N3, 454R3, 457F2, 457G2, 467/02C, 476H3 et du non cadastré pour une superficie de septante trois ares trente centiares.

## **Article 2.**

Le présent arrêté sera notifié :

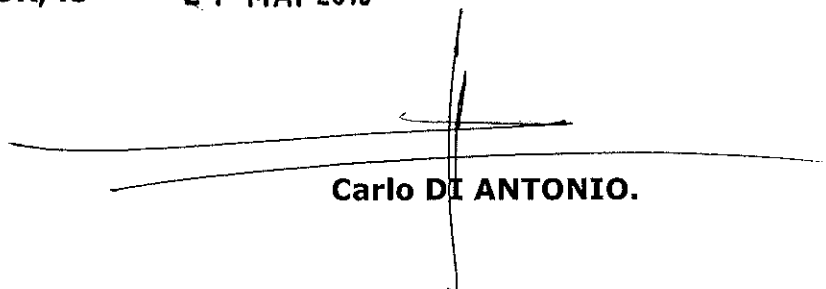
- aux propriétaires, par recommandé postal :
  - la Commune de FARCIENNES, rue Grande, 2 à 6240 FARCIENNES ;
  - Monsieur AIT LALLA Kalid, né le 23 novembre 1982 à Charleroi, domicilié rue du Wainage, 105 à 6240 FARCIENNES ;
  - ORES ASSETS, n°543.696.579, avenue Jean Monnet, 2 à 1348 OTTIGNIES-LOUVAIN-LA-NEUVE ;
  - Madame DOURDON Anick, née le 25 avril 1963 à Farciennes, domiciliée rue Albert 1<sup>er</sup>, 93 à 6240 FARCIENNES ;
  - Monsieur MANNINO Costas, Antonio, né le 11 avril 1977 à Basse-Sambre, domicilié rue Albert 1<sup>er</sup>, 93 à 6240 FARCIENNES ;
  - Monsieur YAHIAOUI Miloud, né le 29 avril 1972 à Benfreha (Algérie), domicilié rue Albert 1<sup>er</sup>, 99 à 6240 FARCIENNES ;
  - Région wallonne DG01, Direction des routes et bâtiments, boulevard du Nord, 8 à 5000 Namur ;
  
- au propriétaire exclu :
  - INFRABEL-ASSET MANAGEMENT Bureau des terrains, 60-03 I AM AS RE1, Quai de la Gare, 1 à 6000 CHARLEROI ;
  
- à la Commission communale d'aménagement du territoire et de mobilité;
- le pôle "Aménagement du territoire", section "Aménagement opérationnel" ;
- Pôle Environnement ;

Il sera publié au Moniteur belge et transcrit sur le registre de la conservation des hypothèques.

## **Article 3.**

Le présent arrêté entre en vigueur au jour de sa signature.

**NAMUR, le 27 MAI 2019**

  
**Carlo DI ANTONIO.**