

Le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal

**ARRETE MINISTERIEL DU 23 DEC. 2014 ARRETANT
DEFINITIVEMENT LE PERIMETRE DU SITE A REAMENAGER
SAR/MB277 DIT « LES CABLERIES DE DOUR» A DOUR**

Vu les articles 167 à 171 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie relatifs aux sites à réaménager notamment l'article 169, § 4;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 22 juillet 2014 fixant la répartition des compétences entre les ministres et réglant la signature des actes du Gouvernement;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 24 juillet 2014 portant règlement du fonctionnement du Gouvernement;

Vu l'arrêté ministériel du 6 février 2014 arrétant provisoirement que le site SAR/MB277 dit « Les câbleries de Dour » à DOUR doit être réaménagé;

Vu le rapport sur les incidences environnementales, de mars 2013 rédigé par Siterem, en application de l'article 168 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie;

Vu l'article 169, § 2, du Code précité en vertu duquel les avis suivants ont été sollicités, en date du 18 mars 2014:

- le Collège communal de la commune de Dour;
- les propriétaires identifiés d'après les indications cadastrales;
 - la société Ducadour et en date du 11 avril 2014;
- la Commission régionale d'aménagement du territoire;
- la Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité de la commune de Dour;
- le Conseil wallon de l'environnement pour le développement durable;
- 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 de l'aménagement régional;
- la Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie, Direction extérieure du Hainaut I;
- la Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie, Direction de l'urbanisme et de l'architecture;

Considérant que, conformément à l'article 169, § 3, alinéa 3, du Code précité, le Collège communal de DOUR a procédé à une enquête publique du 25 mars 2014 au 8 avril 2014 suivant les modalités de l'article 4 du Code;

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête du 8 avril 2014 actant que personne ne s'est présenté pour faire opposition;

Vu le procès-verbal de réunion publique du 3 avril 2014 actant que seize personnes se sont présentées et que les riverains n'ont émis aucune remarque ni opposition sur le principe de l'opération;

Vu la délibération du Collège communal de DOUR du 6 mai 2014 prenant acte du procès-verbal de clôture d'enquête, du procès-verbal de réunion publique, de l'absence de réclamation; que la Commission communale d'aménagement du territoire et de mobilité (CCATM) n'a pas pu se réunir endéans le délai et que son avis est réputé favorable par défaut; émettant un avis favorable sur le principe de l'opération, sur la définition du périmètre ainsi que sur le devenir du site suivant les intentions de l'initiateur de la demande;

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 **déclaration environnementale** prescrite par l'article 169, § 4, s'établit comme suit:

A. Déclaration environnementale

Les considérations environnementales suivantes ont été intégrées dans le périmètre du site à réaménager:

Impacts et recommandations pertinents à intégrer lors du réaménagement du site

Il y a lieu

1. En matière de pollutions



- ↓ Excaver les taches en polluants mobiles constituant une menace grave pour la santé humaine (taches en huiles minérales et en solvant chlorés dans la zone de la corderie) de manière à ramener les teneurs jusqu'aux valeurs seuils du décret sol, affectation III;
- ↓ Excaver la tache en huiles minérales (mazout) en contrebas du bâtiment « Plastiques et caoutchouc » afin de ramener les teneurs jusqu'aux valeurs seuils du décret sol, affectation IV;
- ↓ Mettre en sécurité les matériaux de remblais contaminés par le recouvrement des surfaces, par un revêtement induré ou par un géotextile lui-même recouvert de 0,3 m de terres saines ou 0,25m de matériaux concassés;
- ↓ Traiter l'eau souterraine, pour laquelle des dépassements de VI sont relevés, par injection de composés pour accélérer la biodégradation des solvants chlorés en vue de ramener les teneurs sous les valeurs d'intervention et les faire tendre vers les valeurs seuil;
- ↓ Réaliser un monitoring de l'eau souterraine dans les piézomètres contaminés jusqu'à ce que les objectifs d'assainissement soient atteints.

2. En matière d'eaux de ruissellement

- ↓ La prise en charge des eaux de ruissellement, le tracé des tronçons encore actifs des collecteurs et la destination des eaux de surface une fois évacuées en dehors du site devront faire l'objet d'une évaluation.

Il est recommandé

1. En matière d'assainissement

- ↓ Pour les contaminations ne présentant pas de menace grave, gérer les matériaux pollués par confinement sur site.

Impacts et recommandations pertinents à intégrer dans le cadre du projet d'urbanisation du site

Il y a lieu

1. De manière générale

- ↓ Prendre contact avec les autorités correspondantes afin de s'assurer que le réseau actuel (eau, électricité, gaz, égouts, ...) soit bien en mesure d'alimenter en électricité, eau et gaz, ou de recevoir et traiter efficacement les eaux résiduaires des futurs aménagements. Le cas échéant, la dimension des équipements devra être revue pour rencontrer les besoins créés par le redéploiement du site.

2. En matière d'urbanisme et patrimoine

- ↓ Comme les anciennes corderies et câbleries de Dour sont reprises à l'inventaire du Patrimoine Monumental de la Belgique, la corderie (à l'angle de la voie du Prêtre et de la rue Fleurichamps), le bâtiment du personnel



- de la corderie, la chaufferie (y compris la cheminée) et le bâtiment de la section « Plastiques et caoutchouc » devront être rénovés;
- ↓ Etant donné l'intérêt patrimonial historique et industriel que représentent certains bâtiments du site des câbleries (corderie, bâtiment de la section « caoutchouc », chaufferie, ...), les nouvelles constructions devront pouvoir s'intégrer de manière harmonieuse dans le bâti existant;
 - ↓ Les habitations aménagées voie du prêtre seront au gabarit des maisons existantes.

3. En matière d'eau de surface et souterraine

- ↓ Les nouvelles habitations seront directement reliées au système d'égouttage de la rue. Elles devront séparer les eaux pluviales des eaux usées;
- ↓ Des contacts devront être pris avec la SPGE ainsi qu'avec l'intercommunale gestionnaire du futur réseau une fois le projet plus abouti afin de s'assurer que le réseau actuel soit bien en mesure de recevoir et traiter efficacement les eaux résiduaires des futurs aménagements.

4. En matière de mobilité

- ↓ L'aménagement de la voie du Prêtre sera revu afin de viser à son élargissement au droit des bâtiments à construire. Une emprise sera réalisée afin de créer des espaces publics plus confortables (trottoirs, parkings);
- ↓ Les déplacements doux (piétons, vélos) seront facilités afin d'inscrire le projet dans le quartier;
- ↓ Une étude approfondie sur les différents accès au site ainsi que les impacts pour les riverains générés par les nouveaux habitants sera réalisée. Si cette étude devait conclure à des impacts significatifs en matière de sécurité, tranquillité, pollution de l'air pour le quartier, des aménagements spécifiques devront être mis en œuvre (ralentissement, nouveau plan de circulation,...).

Il est recommandé

1. En matière d'urbanisme

- ↓ Ouvrir le site sur la ville et de l'intégrer au tissu existant;
- ↓ Transformer l'axe historique d'entrée du site des câbleries depuis la rue Roi Albert en un axe de circulation piéton ponctué d'événements.

2. En matière d'urbanisme et patrimoine

- ↓ Créer un bâti de qualité architecturale, diversifié et qui intègre la dimension environnementale, sociale, économique et qui respecte les spécificités locales;
- ↓ Conserver le patrimoine culturel et industriel de Dour;
- ↓ Accueillir des activités économiques présentant peu de nuisances pour le voisinage et l'environnement.



3. En matière de sol et de sous-sol

- ↓ Réalisation d'un état des lieux complet en matière de contamination du sol et des eaux souterraines, un assainissement le cas échéant.
- ↓ Promouvoir la création de logements à faible consommation énergétique.

4. En matière d'eaux de ruissellement et eaux usées

- ↓ Les habitations et immeubles à appartements devront disposer d'un système séparant les eaux usées des eaux de pluie et seront pourvus d'une citerne récoltant les eaux de ruissellement provenant des toitures;
- ↓ Privilégier l'utilisation d'eau de pluie pour des usages non alimentaires (WC, nettoyage,...), mais aussi pour réduire considérablement le volume des eaux pluviales à évacuer;
- ↓ Les eaux de pluies pourront également être évacuées/stockées dans le bassin d'eau.

5. En matière d'air et climat

- ↓ Promouvoir la création de logements à faible consommation énergétique et favoriser les économies d'énergies fossiles par le développement d'un bâti thermo-efficace ou bioclimatique, favorisant l'utilisation d'énergie renouvelable, grâce notamment à la mise en place d'un habitat groupé.

6. En matière de mobilité

- ↓ Aménager un rond-point au carrefour de la voie du Prêtre et de la rue d'Elouges pour faciliter l'accessibilité du site pour les véhicules en provenant d'Elouges ou de la voie des Cocars;
- ↓ A partie du centre, privilégier l'accès au site par les voies lentes (vélos, piétons);
- ↓ Promouvoir la prise en compte de l'accessibilité du site aux transports en commun ou aux usagers faibles (connexion au Ravel et au centre-ville).

B. Avis

Sollicités en application des paragraphes 2, 3 et 3, bis, de l'article 169, les avis suivants sont favorables, réputés favorables ou ne font état d'aucune remarque à formuler – ils ont été pris en considération à ce titre:

Vu l'avis émis le 18 avril 2014 par 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'ayant pas de remarque à formuler concernant l'arrêté du 6 février 2014 reconnaissant provisoirement le périmètre du site à réaménager SAR/MB277 dit "Les câbleries de Dour" à DOUR;

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;



Vu l'avis émis le 23 avril 2014 par la Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie, Direction extérieure de Hainaut I:

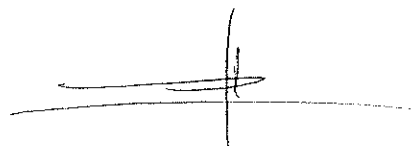
- indiquant que le site est repris, au plan de secteur de Mons-Borinage approuvé par l'A.E.R.W. du 9 novembre 1983, en partie en zone d'habitat le long de la rue des Andrieux et le solde (la plus grande partie) en zone d'activités économiques industrielles (sites des Anciennes Câbleries et Corderies du Hainaut en activité depuis 1968 jusqu'en 2001 et inoccupé depuis 2012); qu'il est actuellement composé par plusieurs bâtiments industriels à l'abandon dont les plus anciens sont repris à l'Inventaire du Patrimoine architectural et territoires de Wallonie (p. 103); qu'en application du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols – mise en application de l'article 92bis – il fait l'objet d'un plan d'assainissement (DGO3 – Direction de l'Assainissement des Sols – Réf. Dossier n°378/1/PA1);

- Qu'au vu de la situation et les caractéristiques du site:
 - d'une superficie de 4,8 hectares;
 - situé au cœur de la ville de Dour (à 250m de la Grand Place);
 - ceinturé par plusieurs voiries communales équipées (voie du Prêtre au sud bordée d'habitations, rue Fleurichamps à l'est bordée d'habitations, rue d'Andrieux à l'ouest ainsi que par les fonds de jardin des habitations bordant la rue des Canadiens) et à proximité d'axes routiers principaux;
 - à proximité d'une école (Ecole de la Sainte Union rue du Roi Albert) et de nombreux commerces et/ou services (magasin d'alimentation, station-service, car-wash,...);
 - à l'état d'abandon et présentant l'état d'un chancre urbain et d'une zone d'insécurisation pour les riverains (site pollué);
- Qu'au vu des objectifs du projet:
 - revaloriser ce "chancre urbain" au travers d'un redéveloppement de la fonction d'habitat et de petites activités économiques (+- 30.000m²) tout en intégrant des préoccupations tant environnementales (dépollution du site, création de nouveaux espaces publics, des espaces verts, des jardins,...), que sociales (répondre au besoin en logements et à la densification des "noyaux d'habitat" par de l'habitat diversifié (maisons individuelles avec jardin, immeubles à appartements, logements dans les anciens bâtiments industriels), qu'économiques (création de commerces, horeca,...) ou patrimoniales (réhabilitation des bâtiments inscrits à l'inventaire);
 - améliorer le cadre de vie des riverains (suppression pollution au cœur de la ville, amélioration de la voie du Prêtre - création de parking, trottoirs -, création d'un dépose-minute pour l'Ecole de la Saint Union...;

- Vu l'avis favorable du Service Patrimoine émis en date du 14 avril 2014;

Le fait que le site, occupé il y a quelques années encore par une industrie implantée au cœur de la ville de Dour, soit aujourd'hui laissé à l'abandon, justifie que des fonctions urbaines y soient implantées.

L'aménagement de ce site permettrait de redonner vie à une zone abandonnée tout en conservant la "mémoire du lieu"; La démolition des anciens hall industriels sans intérêt patrimonial permettront de changer l'image du quartier; pouvant regretter toutefois que les options d'aménagement prévues ne proposent pas plus de mixité de fonctions en intégrant par exemple d'autres



fonctions urbaines notamment des services, des bureaux, des "toutes petites entreprises" (ex.PME de 2-3 personnes)...;

- émettant, moyennant prise en compte de ces remarques, un avis favorable sur les options d'aménagement proposées, susceptibles de renforcer la centralité, d'améliorer l'aménité des espaces publics et de restructurer les zones dégradées tout en conservant les anciens bâtiments industriels repris à l'inventaire;

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;

Vu l'avis émis le 25 avril 2014 par la Commission régionale d'aménagement du territoire, section d'aménagement actif, remettant un avis favorable sur le projet d'arrêté reconnaissant provisoirement le périmètre du site à réaménager SAR/MB277 dit "Les câbleries de Dour" à DOUR; estimant que le périmètre est cohérent et qu'il est pertinent d'y inscrire un périmètre de site à réaménager en vue de sa reconversion au vu de l'état de l'état de délabrement des bâtiments;

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;

Vu l'avis émis le 22 mai 2014 par la Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie, Direction de l'aménagement régional, signalant que le site est localisé pour majeure partie en zone d'activité économique à caractère industriel et pour deux petites parties est et ouest en zone d'habitat au plan de secteur de MONS-BORINAGE, adopté définitivement par arrêté de l'exécutif régional du 9 novembre 1983 (MB du 15/11/1984); qu'il jouxte une zone de parc qui comprend en bordure de son périmètre plusieurs arbres remarquables ainsi qu'un monument classé le 21 janvier 1977 en raison de sa valeur historique et artistique et n'ayant pas de remarque à formuler sur le projet de réaménagement;

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 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;

Considérant que la Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie, Direction de l'aménagement local, 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'Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie,



Direction de l'urbanisme et de l'architecture, 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 mêmes dispositions, les avis suivants ont été pris en considération:

Vu l'avis référencé CWEDD/14/AV.469 émis le 14 avril 2014 par le Conseil wallon de l'environnement pour le développement durable:

- estimant, concernant le rapport sur les incidences environnementales (RIE), que le RIE ne répond pas au contenu minimum prescrit par l'article 168 du CWATUPE qui prévoit notamment que le RIE comprendra "(...) *les objectifs pertinents de la protection de l'environnement et la manière de les prendre en considération dans le cadre du réaménagement du site;*
- remettant un avis favorable concernant le périmètre du SAR;
- estimant, au vu des lacunes du RIE, ne pouvoir se prononcer valablement sur le réaménagement du site même si la valorisation du site semble opportune, en particulier vu sa localisation par rapport aux commerces et services;

Considérant que les considérations suivantes doivent être invoquées en réponse à cet avis:

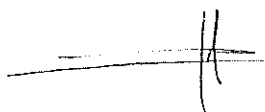
Considérant que le RIE précise en plusieurs endroits que: « A ce stade d'avancement du projet, les caractéristiques dimensionnelles et esthétiques des bâtiments, leurs hauteurs, les revêtements de sol et les adaptations de relief prévus dans le projet sont non définitives. Les effets exacts du bâti ne peuvent dès lors pas être abordés » ou encore: « étant donné que le projet n'est qu'en phase de réflexion et d'études, un certain nombre d'éléments ne sont pas encore définis avec certitude, même si un projet « idéal » a été élaboré. Ce projet est encore largement susceptible d'évoluer. Pour cette raison, certains impacts n'ont pu être quantifiés ou précisés de manière exacte, par exemple, les problèmes liés à la circulation future, les éléments qui seront mis en œuvre pour la gestion des eaux de ruissellement, les caractéristiques architecturales exactes des bâtiments, les équipements projetés, les dérogations par rapport au règlement communal d'urbanisme et au plan d'alignement,... »;

Considérant que cet arrêté a pour but d'arrêter définitivement que le site doit être réaménagé et d'en fixer définitivement le périmètre, mais pas d'en définir avec précision le projet de réaffectation;

Considérant en outre que les éléments soulevés par le CWEDD comme étant manquants (tels que impact sur la mobilité ou intégration urbanistique,...) ont bien été analysés dans le RIE;

Considérant dès lors qu'il n'y a pas lieu de prendre en considération les remarques du CWEDD concernant les lacunes quant au contenu minimum du RIE ou quant à la réaffectation du site;

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



Vu que la société Ducadour n'a pas répondu;

Vu qu'aucune observation et réclamation n'ont été formulées au cours de l'enquête publique;

C. Alternatives possibles de réaménagement du site et leur justification

Les autres solutions raisonnables envisagées dans le rapport sur les incidences environnementales ont été prises en considération de la manière suivante:

1. Affection de type industriel lourd

L'implantation de nouvelles activités de type industriel lourd semble peu pertinente pour les raisons suivantes :

- la proximité du site par rapport aux riverains de la voie du prêtre, la rue Fleurichamps, la rue des canadiens ainsi que l'école maternelle rue Roi Albert, susceptible de générer des problèmes de nuisances sonores, vibratoires (charroi), olfactives et visuelles;
- la voie du Prêtre, la rue de Fleurichamps et la rue Roi Albert ne sont pas adaptées pour la circulation de charrois lourds, ces rues sont non seulement exigües mais aussi dédiées à l'habitat;
- les bâtiments sont vétustes et devront subir des travaux de rénovation importants, notamment au niveau des installations électriques;
- l'implantation d'une activité industrielle contribue à la déstructuration du tissu urbanisé. Pour rappel, le site est localisé à 250 m du centre-ville de Dour et à proximité de petites activités commerciales (Colruyt, car wash, ...).

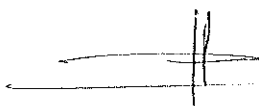
Cependant, celles-ci permettraient de créer de nouveaux emplois dans une région fortement touchée par le chômage.

2. Affection de type industriel léger

La création de bureaux d'entreprises et de petits ateliers sur le site des câbleries est également un choix de redéploiement à envisager. Ce type d'activité est susceptible d'engendrer beaucoup moins de nuisances que dans le cas d'une activité industrielle de type lourd.

Cependant, la localisation de telles entreprises dans la commune de Dour ne semble pas être adéquate : celles-ci auront tendance à se regrouper dans des zonings à proximité de grandes villes économiquement plus favorables et plus peuplées (Mons ou Charleroi par exemple). Aussi, cette option induira la création d'emplois mais s'adressant à des personnes plus qualifiées, ce qui ne correspond pas nécessairement à la demande d'emploi à Dour (on note qu'une plus faible proportion de la population a réalisé des études supérieures à Dour par rapport aux autres communes du Hainaut).

De même, l'accessibilité du site via les grands axes routiers reste relativement aisée. Cependant, les transports en commun devront être adaptés pour pouvoir



mieux correspondre aux besoins : actuellement, peu de personnes extérieures viennent travailler à Dour, *a fortiori* via les transports publics.

3. Affectation de type « activités économiques mixtes »

L'introduction de petites activités économiques (commerces, horeca) au sein du site est une option pertinente pour plusieurs raisons :

- ce type d'activité permet de réintroduire le site dans le tissu urbanisé et contribue à la redynamisation socio-économique de la ville de Dour par la création d'emplois peu qualifiés;
- la proximité du site aux activités économiques déjà présentes permettra de renforcer et non de diviser le pôle économique de Dour;
- la démolition des vieux hangars permettra l'élargissement de la voie du Prêtre et l'ouverture du site vers l'extérieur;
- l'installation de ce type d'activité devrait engendrer peu de nuisances pour les riverains et permet de créer des commerces de proximité;
- la rénovation et la mise en valeur des bâtiments d'intérêt culturel et patrimonial est possible.

4. Affectation de type « espace vert ou zone agricole »

Ces deux affectations ne poseraient aucun problème en termes de nuisances pour les riverains. Cependant, étant donné les contaminations mises en évidence par les études de sol, ces affectations apparaissent comme peu justifiées. De plus, les coûts d'assainissement pour une telle mise en œuvre seront beaucoup plus conséquents car les normes de qualité du sol sont beaucoup plus strictes et les profits liés à ces affectations ne sont pas potentiellement élevés (pas ou peu de profit). Enfin, aucun intérêt biologique particulier n'a été observé, au contraire, puisque des espèces invasives ont été identifiées sur le site. En conséquence, ces affectations ne sont pas pertinentes pour le redéveloppement du site.

5. Affectation de type « équipements communautaires »

La mise en œuvre d'équipements communautaires sans réel projet rémunérateur ne permettrait pas de prendre en charge les frais d'assainissement et de rénovation du terrain.

De même, l'aménagement de bâtiments dédiés aux services publics et communautaires n'est pas adaptée aux besoins actuels de la commune étant donné que :

- la quantité suffisante en matière d'équipements communautaires à proximité de Dour tels que écoles, maisons de repos, centre sportif,;
- l'aménagement en hôtels ou établissement de séjours collectifs ne serait pas appropriées car le tourisme n'est pas prépondérant dans l'activité économique de Dour et on observe principalement du tourisme d'un jour.



La création d'un musée des câbleries serait une idée de valorisation du patrimoine de Dour mais doit impérativement être lié à une autre activité au vu de la taille du site et pour la rentabilité du projet.

6. Affectation de type « habitat »

L'implantation de nouveaux logements au sein du site est une option pertinente pour plusieurs raisons:

- la réalisation de logements s'insère parfaitement dans le tissu urbain constitué essentiellement d'habitat;
- le type de logements proposé (maisons jointives, appartements et lofts) correspond à la demande globale en logements;
- la démolition des vieux hangars permettra l'élargissement de la route et l'ouverture du site vers l'extérieur;
- la rénovation et la mise en valeur des bâtiments d'intérêt culturel et patrimonial est possible;

Quelques inconvénients sont à signaler:

- cependant, cette option ne se suffit pas à elle-même. Sans la création de nouveaux emplois et d'une croissance économique dans la région, la population n'augmentera pas à Dour même si les prix des habitations sont plus intéressants que dans les autres communes du Hainaut;
- les nuisances sonores liées au trafic de l'autoroute et rue d'Elouges sont perceptibles depuis le site;
- la zone nord du site (parcelles 1209^{P3} et 1219^{A2}) reste sous affectation industrielle afin de pouvoir continuer les activités en cours. L'installation d'habitat juste à côté de cette partie engendrera des nuisances sonores, olfactives et visuelles pour les futurs riverains. Il convient donc de réaménager le bâtiment « caoutchouc » de manière à ce qu'il puisse constituer une zone tampon entre la zone industrielle et l'habitat via l'établissement, par exemple, de commerces orientés vers la zone de la tréfilerie.

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

Le site s'étend sur environ 4,8 ha et correspond à une partie du site d'exploitation des anciennes Câbleries et Corderie du Hainaut.

Le périmètre proposé présente, d'ouest au nord-est, des limites physiques constituées par des voiries (rue des Andrieux, voie du Prêtre, rue de Fleurichamps, rue Albert 1^{er}). Au nord et nord-ouest, le site est limité par un temple protestant, des fonds de jardins et d'anciens bâtiments des câbleries donnant sur la rue des Canadiens.

Il n'est donc possible d'étendre le périmètre que vers les anciens bâtiments des câbleries dont la réhabilitation n'est pas prévue à ce jour. Etant

donné que cette partie des câbleries est toujours le siège d'une activité économique, cette dernière ne fait pas partie du périmètre à réaménager.

Enfin, l'ensemble des recommandations formulées par le rapport sur les incidences environnementales ont été intégrées dans le présent;

Attendu 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;

A R R E T E

Article 1^{er}

Le périmètre du site à réaménager SAR/MB277 dit « Les câbleries de Dour » à DOUR est arrêté définitivement suivant le plan n° SAR/MB277 annexé au présent arrêté et comprend les parcelles cadastrées ou l'ayant été à DOUR, 1^{ère} division, section A, n° 1209L3, 1209n3, 1292P11.

Article 2.

Recommandations particulières à prendre en considération lors du réaménagement du site :

Impacts et recommandations pertinents à intégrer lors du réaménagement du site

Il y a lieu

1. En matière de pollutions

- ↓ Excaver les taches en polluants mobiles constituant une menace grave pour la santé humaine (taches en huiles minérales et en solvant chlorés dans la zone de la corderie) de manière à ramener les teneurs jusqu'aux valeurs seuils du décret sol, affectation III;
- ↓ Excaver la tache en huiles minérales (mazout) en contrebas du bâtiment « Plastiques et caoutchouc » afin de ramener les teneurs jusqu'aux valeurs seuils du décret sol, affectation IV;
- ↓ Mettre en sécurité les matériaux de remblais contaminés par le recouvrement des surfaces, par un revêtement induré ou par un géotextile lui-même recouvert de 0,3 m de terres saines ou 0,25m de matériaux concassés;
- ↓ Traiter l'eau souterraine, pour laquelle des dépassements de VI sont relevés, par injection de composés pour accélérer la biodégradation des solvants chlorés en vue de ramener les teneurs sous les valeurs d'intervention et les faire tendre vers les valeurs seuil;
- ↓ Réaliser un monitoring de l'eau souterraine dans les piézomètres contaminés jusqu'à ce que les objectifs d'assainissement soient atteints.



2. En matière d'eaux de ruissellement

- ↓ La prise en charge des eaux de ruissellement, le tracé des tronçons encore actifs des collecteurs et la destination des eaux de surface une fois évacuées en dehors du site devront faire l'objet d'une évaluation.

Impacts et recommandations pertinents à intégrer dans le cadre du projet d'urbanisation du site

Il y a lieu

1. De manière générale

- ↓ Prendre contact avec les autorités correspondantes afin de s'assurer que le réseau actuel (eau, électricité, gaz, égouts, ...) soit bien en mesure d'alimenter en électricité, eau et gaz, ou de recevoir et traiter efficacement les eaux résiduaires des futurs aménagements. Le cas échéant, la dimension des équipements devra être revue pour rencontrer les besoins créés par le redéploiement du site.

2. En matière d'urbanisme et patrimoine

- ↓ Comme les anciennes corderies et câbleries de Dour sont reprises à l'inventaire du Patrimoine Monumental de la Belgique, la corderie (à l'angle de la voie du Prêtre et de la rue Fleurichamps), le bâtiment du personnel de la corderie, la chaufferie (y compris la cheminée) et le bâtiment de la section « Plastiques et caoutchouc ». devront être rénovés;
- ↓ Etant donné l'intérêt patrimonial historique et industriel que représentent certains bâtiments du site des câbleries (corderie, bâtiment de la section « caoutchouc », chaufferie, ...), les nouvelles constructions devront pouvoir s'intégrer de manière harmonieuse dans le bâti existant;
- ↓ Les habitations aménagées voie du prêtre seront au gabarit des maisons existantes.

3. En matière d'eau de surface et souterraine

- ↓ Les nouvelles habitations seront directement reliées au système d'égouttage de la rue. Elles devront séparer les eaux pluviales des eaux usées;
- ↓ Des contacts devront être pris avec la SPGE ainsi qu'avec l'intercommunale gestionnaire du futur réseau une fois le projet plus abouti afin de s'assurer que le réseau actuel soit bien en mesure de recevoir et traiter efficacement les eaux résiduaires des futurs aménagements.

4. En matière de mobilité

- ↓ L'aménagement de la voie du Prêtre sera revu afin de viser à son élargissement au droit des bâtiments à construire. Une emprise sera réalisée afin de créer des espaces publics plus confortables (trottoirs, parkings);



- ↓ Les déplacements doux (piétons, vélos) seront facilités afin d'inscrire le projet dans le quartier;
- ↓ Une étude approfondie sur les différents accès au site ainsi que les impacts pour les riverains générés par les nouveaux habitants sera réalisée. Si cette étude devait conclure à des impacts significatifs en matière de sécurité, tranquillité, pollution de l'air pour le quartier, des aménagements spécifiques devront être mis en œuvre (ralentissement, nouveau plan de circulation,...).

Article 3.

Le présent arrêté sera notifié:

- à la Ville de DOUR, par recommandé postal;
- au propriétaire, par recommandé postal:
 - Société DUCADOUR, rue de la Hamaide, 75 à 7333 SAINT-GHISLAIN;
- à la Commission régionale d'aménagement du territoire, section d'aménagement actif;
- à la Commission communale d'aménagement du territoire et de mobilité;
- au Conseil wallon de l'environnement pour le développement durable;

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

Article 4.

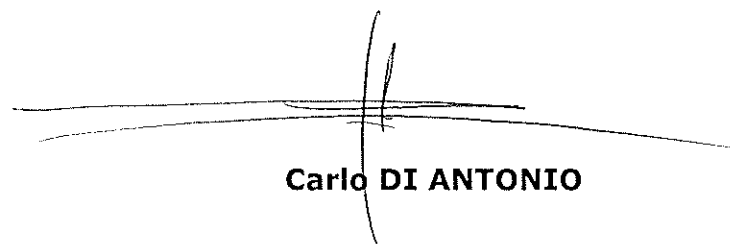
Suivant l'article 171, depuis la notification du présent arrêté jusqu'à l'entrée en vigueur de l'arrêté abrogeant le périmètre, le propriétaire ne peut aliéner ou grever de droits réels les biens situés dans le site à réaménager, sans l'autorisation du Gouvernement. Celui-ci notifie sa décision dans les trois mois de la réception de la demande d'autorisation; à défaut, sa décision est réputée favorable.

En cas de méconnaissance de cette obligation, toute constitution de droit réel peut être annulée sur la demande de la Région et l'officier public qui passe l'acte est passible d'une amende de 12,5 à 125 € sans préjudice de dommages et intérêts.

Article 5.

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

NAMUR, le **23 DEC. 2014**



Carlo DI ANTONIO