

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 14 JUIN 2019 ADOPTANT  
DEFINITIVEMENT LE PERIMETRE DU SITE A REAMENAGER  
SAR/MB280 DIT « MENUISERIE EMILE DESWEZ » A SAINT-GHISLAIN  
(HAUTRAGE)**

---

Vu les articles D.V.1. à D.V.4. du Code du Développement territorial (CoDT) relatifs aux sites à réaménager, notamment l'article D.V.2, § 7 ;

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 14 septembre 2018 arrêtant que le site SAR/MB280 dit « Menuiserie Emile Deswez » à SAINT-GHISLAIN (Hautrage) est à réaménager ;

Vu les mutations cadastrales intervenues ;

Vu l'article D.V.2., § 3., du Code précité en vertu duquel les avis suivants ont été sollicités, en date du 24 octobre 2018 :

- le Collège communal de la commune de SAINT-GHISLAIN ;
- le propriétaire identifié d'après les indications cadastrales :
  - D.M.V. Sprl;
- la Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité de la commune de SAINT-GHISLAIN ;
- 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 I ;
- le Département de l'environnement et de l'eau, Direction de des risques industriels, géologiques et miniers, cellule risques d'accidents majeurs ;

Considérant que, conformément à l'article D.V.2., § 5, du Code précité, le Collège communal de SAINT-GHISLAIN a procédé à une enquête publique du 10 octobre 2018 au 09 novembre 2018 suivant les modalités y relative du livre VIII. du même Code ;

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête du 09 novembre 2018 actant qu'aucune réclamation écrite n'a été introduite ;

Vu la délibération du Collège communal de SAINT-GHISLAIN du 20 novembre 2018 prenant acte du procès-verbal de clôture d'enquête, de l'absence de réclamation et d'observation, actant l'avis favorable de la CCATM et émettant un avis favorable sur l'Arrêté ministériel reconnaissant que le site, sis à Hautrage n° SAR/MB280 dit « Menuiserie Emile Deswez », est à réaménager ;

Vu l'avis émis le 30 octobre 2018 par la Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie, Direction de l'aménagement local, informant que le site n'est couvert par aucun schéma d'orientation local ; que la Commune de Saint-Ghislain dispose d'un schéma de développement communal (SDC), adopté définitivement le 23 mai 2005, et d'un guide communal d'urbanisme (GCU), adopté définitivement le 14 mai 2006 ; que le site est principalement repris en zone d'activité économique mixte et , dans une moindre mesure, en zone d'habitat et en zone agricole ; que le site d'une superficie de l'ordre de 1 hectare comporte deux bâtiments qui seront maintenus (logement de fonction et bâtiment de bureaux), tandis que les autres bâtiments laissés à l'abandon disparaîtront ; qu'au regard de la localisation du site dans le centre d'Hautrage et du bâti qui sera conservé, sa reconversion en logement, telle que mentionné dans la fiche signalétique paraît opportune, considérant qu'au SDC, le site est principalement repris en zone d'activité économique mixte et, dans une moindre mesure, en zone d'habitat de centre villageois et en zone agricole et qu'aucune mesure ne couvre la zone ; que la reconversion en logements n'est pas conforme au SDC dans les zones d'activité économique mixte et agricole ; que toutefois le SDC permet le maintien des bâtiments existants selon certaines conditions ; considérant qu'au GCU, le site est principalement repris en aire à caractère artisanal et, dans une moindre mesure, en aire bâtie rurale à forte densité et en aire rurale ; que le GCU permet le maintien des bâtiments existants selon certaines conditions ; qu'il y a toutefois lieu de relever qu'un bâtiment, probablement destiné à de l'activité économique, et son parking sont présents de l'autre côté de la rue de Villerot, face au périmètre de SAR ; émettant un avis favorable sans exclure qu'il pourrait être intéressant de développer une mixité de fonctions dans le périmètre du SAR, pourvu que celle-ci soit compatible avec l'habitat qui y prendra place ;

Vu l'avis émis le 07 novembre 2018 par la Commission communale d'aménagement du territoire et de mobilité, émettant un avis favorable ;

Vu l'avis reçus le 16 novembre 2018 par la Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie, Direction du Développement territorial, confirmant que les parcelles cadastrées SAINT-GHISLAIN, 5<sup>ème</sup> Division, section A :

- n°399K et 403M sont inscrites en zone d'activité économique mixte ;
- n° 546B est inscrite en zone agricole ;
- n° 400P est inscrite pour partie en zone d'activité économique mixte et en zone agricole ;
- n° 403L est inscrite pour partie en zone d'activité économique mixte et en zone d'habitat ;

au plan de secteur de MONS-BORINAGE adopté définitivement par Arrêté royal du 09 novembre 1983 (MB du 15.11.1984) ; que les parcelles sont également comprises au sein du guide communal d'urbanisme et sont comprises dans le périmètre du schéma de développement communal ; émettant aucune objection quant au réaménagement du site ;

Vu l'avis émis le 30 novembre 2018 par la Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie, Direction extérieure du Hainaut I, faisant savoir que le site se situe en zone d'activité économique mixte et en petites parties en zone d'habitat et en zone agricole au plan de secteur de MONS-BORINAGE approuvé par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 09 novembre 1983 ; en zone d'activité économique mixte et en petites parties en zone centre de village et en zone agricole dans le S.D.C. ; en zone à caractère artisanale et en petites parties en aire bâtie rurale à forte densité et en aire rurale dans le G.C.U. ; dans la zone de prévention SEVESO (zones vulnérables provisoires E-6) ; et le long d'une voirie communale ; informant également que les zones définies par le GCU et le SDC telles qu'énumérées ci-dessus reprennent un ensemble de prescriptions applicables aux parcelles ici concernées ; attirant l'attention sur le fait que si la mise en œuvre d'un périmètre d'un site à réaménager induit l'application de l'article D.IV.22 dans le cadre des futures demandes de permis d'urbanisme et du mécanisme dérogatoire s'y rapportant (D.IV.11), que ce périmètre ne permettra cependant pas de s'écarter des objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans un schéma de développement communal (SDC) au guide communal d'urbanisme (GCU) – cf. article D.IV.5-1° ; indiquant que les affectations sont conformes au plan de secteur et ce, sans offrir la possibilité d'y implanter des logements, constituant des objectifs en termes de développement territorial, objectifs qui ne peuvent être compromis ;

Vu l'avis émis le 28 janvier 2019 par le Département de l'environnement et de l'eau, Direction des risques industriels, géologiques et miniers, cellule risques d'accidents majeurs, indiquant que le projet se situe dans un lieu susceptible d'accroître le risque ou les conséquences d'un

accident majeur du fait de la proximité d'un établissement « SEVESO » seuil haut ou seuil bas, dans lequel des substances dangereuses sont présentes, tel que défini par l'accord de coopération du 16 février 2016 entre l'Etat fédéral, la Région flamande, la Région wallonne et la Région de Bruxelles-Capitale concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses ; que le projet est exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique, majeurs au sens de l'article D.IV.57, 3° du Code du développement Territorial (CoDT) ; remettant les avis suivants :

« I. Avis de la cellule Risques d'accidents majeurs :

En vertu de l'article 25 de l'accord de coopération du 16 février 2016 entre l'Etat fédéral, la Région flamande, la Région wallonne et la Région de Bruxelles-Capitale concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses, une politique d'urbanisation doit être menée par les Régions afin de prévenir et d'en limiter leurs conséquences.

En ce qui concerne la Région wallonne, la demande de permis est soumise à l'avis de la Direction générale des ressources naturelles et de l'Environnement, à savoir la Cellule des risques d'accidents majeurs (RAM) de la direction des Risques industriels, géologiques et miniers.

L'article D.IV.57 1° et 2° du Code du Développement Territorial (CoDT) prévoit que le permis peut être soit refusé, soit subordonné à des conditions particulières de protection des personnes, des biens ou de l'environnement lorsque les actes ou travaux se rapportent à :

1° un nouvel établissement ou la modification d'un établissement existant présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, compte tenu de la nécessité de maintenir une distance appropriée vis-à-vis notamment de zones destinées à l'urbanisation au plan de secteur, des lieux fréquentés par le public ou d'une réserve naturelle domaniale, d'une réserve naturelle agréée, d'une cavité souterraine d'intérêt scientifique, d'une zone humide d'intérêt biologique ou d'une réserve ou d'un site Natura 2000, visés par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ;

2° tout projet dont la localisation est susceptible d'accroître le risque d'accident majeur ou d'en aggraver les conséquences, compte tenu de la nécessité de maintenir une distance appropriée vis-à-vis d'un établissement existant présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement.

Dès lors, sur base des données en notre possession et au regard des principes directeurs et des valeurs de référence applicables en Région wallonne en matière d'avis relatif à la prise en compte du risque industriel majeur, tels qu'approuvés par le Gouvernement wallon en dates du 22 décembre 2005 et du 14 décembre 2006, il nous apparaît que :

- ce projet ressort du type C ;
- l'emplacement du projet est situé en zone où la fréquence d'apparition d'un effet dangereux dû à un site SEVESO est inférieure à  $10^{-6}$ /an et la distance par rapport aux limites de ce site est supérieure à 100 mètres.

Notre avis est dès lors favorable.

Note :

Les définitions relatives aux types de projets autour des sites Seveso sont les suivantes :

- Type A : Constructions et locaux techniques directement liés à la géographie (captages, châteaux d'eau, stations d'épuration, émetteurs et relais hertziens, transport et distribution des gaz et de l'électricité, écluses et barrages, locaux techniques pour trains et métros, éoliennes, etc.),
- Type B : Bâtiments et infrastructures destinés à recevoir des personnes majoritairement adultes et autonomes en nombre restreint (ateliers, logistique, industriels, etc.),
- Type C : Tous les bâtiments et infrastructures non visés sous les types A, B et D (logements (habitations, appartements, hôtels, restaurants, bâtiments scolaires et internats d'enseignement moyen ou supérieur, commerces fréquentés par le grand public, etc.),
- Type D : Bâtiments et infrastructures destinés à recevoir des personnes sensibles, à autonomie réduite ou à vulnérabilité aggravée (établissements de soins, maisons de repos, établissements et internats pour enfants de moins de 12 ans, prisons et centres fermés, campings, villages de vacances, aires de loisirs, etc.). »

« II. Avis du Service géologique de Wallonie :

Le périmètre faisant l'objet de l'arrêté se situe au-dessus de roches carbonatées (calcaires, craies, dolomies...) proches de la surface. Leur partie supérieure a été altérée ou dissoute par les eaux acides qui se sont infiltrées au cours de l'histoire géologique. Il s'agit d'un processus de karstification. Celui-ci a donné naissance à différents phénomènes dits « karstiques » :

- à une altération de la roche plus ou moins profonde, la rendant moins résistante ;
- à une surface de la roche en creux et bosses, sous les terrains meubles qui la recouvrent ;
- à des poches de dissolution (entonnoirs plus ou moins importants dans la roche) renfermant des matériaux meubles (argiles, sables, limons) ;
- à des « fantômes de roche » (roche altérée paraissant saine mais sans résistance) ;
- à des cavités (grottes, conduits horizontaux, inclinés ou verticaux), très peu probables en contexte géologique crayeux.

Dans le cas présent, il s'agit de la craie grossière de la Formation de Maisières, reposant sur la craie grossière à lits de silex de la Formation de Haine-Saint-Paul, sous recouvrement de dépôts limoneux et colluviaux d'âge quaternaire. Des mouvements de terrain plus ou moins importants sont toujours susceptibles de se produire dans un tel contexte géologique, suite à une évolution naturelle ou aux effets de l'activité humaine. L'implantation de constructions est à compter parmi ces activités humaines. Toutefois, dans le périmètre du projet, le sommet de ces roches se situent à proximité ou sous le niveau des eaux souterraines (le terrain se trouve entre les cotes + 37 et

40 m et la nappe des craies vers la cote +35m). Il n'y a donc pas à craindre de mouvements de terrain liés à la présence de tels phénomènes suite à des infiltrations d'eau (naturelles ou liées à l'activité humaine). Les risques de tassements différentiels y sont également réduits du fait de l'état de saturation (teneur en eau) permanent des matériaux meubles remplissant les dépressions karstiques à la surface de la roche. La situation du périmètre n'appelle donc pas de conditions ou de recommandations particulières relatives à la gestion des infiltrations d'eau ou à la conception adaptée des fondations et assises.

Nous pouvons remettre un avis favorable à la construction dans ce périmètre » ;

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 soixante jours de la notification de l'arrêté ministériel du 14 septembre 2018 précité et que cet avis est dès lors réputé favorable par défaut ;

Sollicités en application des paragraphes 3 et 4 de l'article D.V.2., les avis qui précèdent sont favorables, réputés favorables ou ne faisant état d'aucune remarque et ont été pris en considération à ce titre ;

En application de l'article D.V. 2., § 3., 2°, les propriétaires, titulaires de droit réel, locataires et occupants, ont émis les remarques suivantes :

- Vu l'avis émis le 19 novembre 2018 par Monsieur DESWEZ Emile, n'ayant aucune remarque à formuler quant au périmètre fixé par l'arrêté et au plan l'accompagnant ; indiquant que les parcelles n° 0399KP0000, n° 0400RP0000, n° 0403MP0000, n° 0547AP0000 et 0403NP0000 ont été vendues en date du 28 septembre 2018 à la Sprl D.M.V ;

Vu l'avis émis le 27 novembre par Monsieur BOTTE Florent n'ayant aucune remarque à formuler quant au périmètre fixé par l'arrêté et au plan l'accompagnant ; indiquant que les parcelles n° 0399KP0000, n° 0400RP0000, n° 0403MP0000, n° 0547AP0000 et 0403NP0000 ont été vendues en date du 28 septembre 2018 à la Sprl D.M.V ;

Vu l'avis émis le 27 novembre 2018 par Madame DESWEZ Catherine n'ayant aucune remarque à formuler quant au périmètre fixé par l'arrêté et au plan l'accompagnant ; indiquant que les parcelles n° 0399KP0000, n° 0400RP0000, n° 0403MP0000, n° 0547AP0000 et 0403NP0000 ont été vendues en date du 28 septembre 2018 à la Sprl D.M.V ;

Vu que Monsieur DESWEZ Gaston n'a pas répondu ;

Considérant qu'en l'absence de réponse, l'avis de ce propriétaire est dès lors réputé favorable par défaut ;

Considérant qu'aucune observation ni réclamation n'a été formulée au cours de l'enquête publique :

Considérant que la D.M.V. Sprl a acquis les parcelles cadastrées n° 399K 400R (anciennement 400Ppie), 403L et 403M ;

Considérant qu'une procédure de réaménagement ne saurait avoir pour conséquence de ruiner une activité économique existante dès lors qu'elle se limite à des terrains effectivement désaffectés ; qu'elle permet de demander au titulaire d'un droit réel sur un site désaffecté d'y réaliser les études et travaux destinés à restaurer l'aspect des lieux tant au niveau paysager qu'au niveau environnemental; qu'elle ne vise pas à contrarier les initiatives privées mais bien à répondre au souci de la collectivité de voir effectuer sur un site et dans un délai raisonnable les travaux indispensables à son changement d'image et à sa requalification ;

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

L'activité exercée anciennement par la SA Entreprise Générale de menuiserie Emile Deswez a cessé et ne permet plus l'exploitation de l'ensemble des bâtiments repris sur les parcelles concernées. La plupart de ces bâtiments sont aujourd'hui vides et inoccupés, à l'exception des bureaux encore en activité et d'un logement de fonction. Ces activités seront maintenues au sein du périmètre. Le périmètre concerné constitue une déstructuration du tissu urbanisé vu sa situation à proximité du centre du village ;

Considérant que les raisons du choix du périmètre tel qu'adopté répondent de manière motivée aux avis émis ;

Considérant qu'au vu de ce qui précède, la procédure relative aux articles D.V.1. à D.V.4. du CoDT liés aux sites à réaménager est respectée pour le périmètre du site concerné ;

## **ARRETE :**

### **Article 1.**

Le périmètre du site à réaménager SAR/MB280 dit « Menuiserie Emile Deswez » à SAINT-GHISLAIN (Hautrage) défini suivant le plan n° SAR/MB280 annexé au présent arrêté et qui comprend les parcelles cadastrées ou l'ayant été à SAINT-GHISLAIN (Hautrage), 5<sup>ème</sup> division, section A n° 399K, 400R, 403L et 403M est adopté définitivement.

## **Article 2.**

Le présent arrêté sera notifié :

- à la Ville de SAINT-GHISLAIN, par recommandé postal ;
- au propriétaire, par recommandé postal :
  - DMV Sprl , avenue de la Princesse, 13 à 7322 VILLE-POMMEROEUL (Bernissart) ;
- à la Commission communale d'aménagement du territoire et de mobilité ;
- au Département de l'environnement et de l'eau, Direction des risques industriels, géologiques et miniers, cellule risques d'accidents majeurs ;

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 14 JUIN 2019**



**Carlo DI ANTONIO.**