

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 AOUT 2019 ADOPTANT
DEFINITIVEMENT LE PERIMETRE DU SITE A REAMENAGER SAR/MC113
DIT « DOTTIBOWLING» A MOUSCRON (DOTTIGNIES)**

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 13 mars 2019 arrêtant que le site SAR/MC113 dit « Dottibowling » à MOUSCRON (Dottignies) est à réaménager ;

Vu l'article D.V.2., § 3., du Code précité en vertu duquel les avis suivants ont été sollicités, en date du 28 mars 2019 :

- le Collège communal de la commune de MOUSCRON ;
- les propriétaires identifiés d'après les indications cadastrales :
 - DOTTIBOWLING Sprl ;
- la Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité de la commune de MOUSCRON ;
- 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 ;

Considérant que, conformément à l'article D.V.2., § 5, du Code précité, le Collège communal de MOUSCRON a procédé à une enquête publique du 15 avril 2019 au 15 mai 2019 suivant les modalités y relative du livre VIII. du même Code ;

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête du 15 mai 2019, actant que l'enquête publique n'a fait l'objet d'aucune observation ;

Vu la délibération du Collège communal de MOUSCRON du 27 mai 2019 prenant acte du procès-verbal de clôture d'enquête, et que cette enquête n'a pas fait l'objet de réclamation ni d'observation ; émettant un avis favorable pour la reconnaissance du site à réaménager SAR/MC113 dit « Dottibowling » à Dottignies;

Vu l'avis émis le 24 avril 2019 par la Commission communale d'aménagement du territoire et de mobilité, émettant un avis favorable à l'unanimité ;

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 13 mars 2019 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 ;

Vu l'avis émis le 14 mai 2019 par la Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie, Direction du Développement territorial, s'interrogeant sur la pertinence du parti d'aménagement retenu, visant à consacrer une partie de ZAEM de faible superficie à du logement dans une commune particulièrement demanderesse de terrains à vocation économique en milieu urbain ; que l'imbrication intime de logements dans un ensemble bâti dans lequel s'exerce encore une activité économique et conservant cette destination pour l'avenir pose également question ; que la mixité des fonctions en milieu urbain recommandée par le SDT doit rester raisonnée et n'est pas de cet ordre ; estimant qu'une réflexion d'aménagement devrait idéalement être menée à l'échelle de l'ensemble du quartier, dans le cadre d'un SOL et conduire à des options cohérentes pour la totalité de la ZAEM ; qu'à défaut, l'option retenue, semble davantage relever d'une opération foncière que d'un réel projet d'aménagement du territoire ;

Vu l'avis émis le 16 mai 2019 par la Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie, Direction extérieure du HAINAUT I , indiquant :

« - la demande concerne un bien situé en zone d'activité économique mixte au **plan de secteur** de MOUSCRON - COMINES approuvé par A.R. du 17/01/1979,

- le bien se situe en « Aire d'activité économique mixte » au sein schéma de structure communal devenu **schéma de développement communal**, adopté par délibération du Conseil communal du 14/03/2016 et réputé approuvé par le Gouvernement wallon - entré vigueur en date du 22/10/2016,

- le bien se situe en « Aire de bâti économique en milieu urbain » au règlement communal d'urbanisme devenu **guide communal d'urbanisme** entré en vigueur en date du 04/02/2017,

- le long d'une voirie communale.

De même, je vous informe que les zones définies par le guide communal d'urbanisme et le schéma de développement communal telles qu'énumérées ci-dessus reprennent un ensemble de prescriptions applicables aux parcelles ici concernées.

- le **guide communal d'urbanisme** précise que :

« l'aire de bâti économique en milieu urbain reprend des zones d'activités économiques au plan de secteur dont la reconversion en zones dédiées aux logements et autres activités mixtes est en cours.

En effet, le développement futur de ces zones répond à la volonté communale de favoriser un habitat urbain à Dottignies, cette destination est confirmée dans les options du schéma de structure et les outils stratégiques existants ultérieurs au plan de secteur.

De ce fait, pour cette aire, il y a lieu de se référer aux prescriptions de l'aire de bâti urbain (U2) ».

- le **schéma de développement communal** précise en son point recommandations que :

« Cette aire est destinée à l'implantation d'activités d'artisanat, de service, de distribution ou de recherche.

Les établissements peuvent comporter le logement indispensable au bon fonctionnement et à la surveillance des installations.

Le rapport P/S global de l'aire ne dépasse pas 0,6. La surface des bâtiments ne dépasse pas 10.000 m² par entreprise.

Les parties de bâtiments dont l'architecture est plus soignée (entrée, bureaux, salles de réunion ou de repas...) sont disposées du côté de la voirie. Le stationnement à l'avant des bâtiments y est limité (localisation des seuls emplacements pour visiteurs par exemple).

La surface imperméabilisée sera limitée au maximum (principe : on imperméabilise des surfaces que lorsque c'est indispensable).

Les projets sont accompagnés d'une note relative à l'intégration paysagère des bâtiments. La végétation existante est conservée et la plantation de haies d'essences locales et d'arbres isolés ou en alignement est encouragée de manière à créer des écrans visuels et assurant une meilleure intégration de l'activité dans son environnement.

La délimitation des parcelles est réalisée par la plantation de haies mixtes d'essences indigènes plutôt que de résineux. Le choix de la plantation d'arbres et arbustes isolés s'orientera également vers les essences indigènes » ;

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 du code du Développement territorial dans le cadre de/des (la) future(s) demande(s) de permis d'urbanisme et la possibilité d'un mécanisme dérogatoire s'y rapportant (article D.IV.11 du Code de développement territorial – « *Outre les dérogations prévues aux articles D.IV.6 à D.IV.10, le permis visé à l'article D.IV.22, alinéa 1^{er}, 1^o, 2^o, 4^o, 5^o, 7^o, 10^o et 11^o, et à l'article D.IV.25 et le permis relatif aux constructions et équipements destinés aux activités à finalité d'intérêt général (...) peut être accordé en dérogeant au plan de secteur* »), ce périmètre SAR ne permettra pas de s'écarter des objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans un Schéma de Développement Communal (article D.IV.5-1^o du Code précité – « *un permis (...) peut s'écarter (...) d'un schéma de développement communal (...) moyennant une motivation démontrant que le projet ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma (...)* ») ;

Que les affectations définies par ce document (**schéma de développement communal**) confortent les affectations du plan de secteur (zone d'activité économique mixte) et ce, sans offrir la possibilité d'y implanter des appartements (deux immeubles à appartements – 26 logements – reconversion entrepôts existants en garages collectifs), constituant des objectifs en termes de développement territorial, objectifs qui ne peuvent être compromis.

Pour terminer, je tiens à vous signaler que des coquilles se sont glissées dans l'Arrêté ministériel du 13 mars 2019 arrêtant que le site n° SAR/MC113 dit « *Dottibowling* » à Mouscron (Dottignies) est à réaménager. En effet, le dernier paragraphe de la page 1 mentionne que « *le bien entouré de logement, de lotissement et inscrit en zone d'aire d'habitat urbain au schéma de structure communal* ». *Il aurait été plus correct de mentionner que « le bien entouré de logements, de permis d'urbanisation et inscrit en aire d'activité économique mixte au schéma de développement communal ».*

Vu l'avis émis le 27 mai 2019 par la Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie, Direction de l'aménagement local, indiquant que :

« le périmètre défini par l'arrêté ministériel du 13 mars 2019 fait suite à la requête d'un demandeur privé sur les biens dont il est propriétaire. Il couvre les parcelles cadastrées n° 1265H et 1271A, correspondant à une partie d'une ancienne usine textile qui a été morcelée en plusieurs entrepôt suite à l'arrêt des activités textiles.

Le bien du demandeur correspondant aux extrémités de différentes ailes de ce qui apparaît comme étant un ensemble bâti cohérent, couvert de toitures shed.

Selon la fiche signalétique jointe à votre note, le projet du demandeur consiste en « la construction de deux immeubles à appartements regroupant 26 logements. Une partie des entrepôts seront reconvertis en garages collectifs.

Sachant qu'une partie des bâtiments sera démolie, il apparaît dès lors que le projet déstructurera le bien bâti et l'îlot dans lequel il est inscrit.

Au plan de secteur, le bien est repris en zone d'activité économique mixte, zone qui semble correspondre à l'ancienne usine textile.

Le périmètre du SAR n'est pas repris dans un schéma d'orientation local.

Par contre, la Commune de Mouscron dispose d'un schéma de développement communal (SDC), adopté définitivement le 14/03/2016. Ce schéma affecte le site en « aire d'activité économique mixte ». Il y prévoit une mesure d'aménagement à caractère normatif pour réviser le plan de secteur – Mesure n° AN01-s dénommée « Quatre zones d'activité économique mixte au nord du centre de Dottignies (voir p.172 du SDC). La nouvelle affectation proposée est la zone d'habitat, motivée au regard de la situation stratégique à proximité du centre de Dottignies.

Par son SDC, la ville de Mouscron a déterminé les objectifs prioritaires de développement, d'aménagement et d'urbanisme à mener. Dans l'objectif prioritaire 2 : « Structurer l'espace », on retrouve l'objectif « Apporter des solutions adaptées aux espaces dégradés [...] » qui vise « à encourager la rénovation ou la réaffectation des bâtiments inoccupés et autres friches, à développer des « zones-leviers » présentant un potentiel d'évolution important pour permettre une densification des noyaux prioritaires et recréer, à terme, des lieux de vie répondant aux attentes de la population. Il s'agira de proposer les outils d'aménagement adéquats tels que les plans communaux d'aménagement (PCA), les rapports urbanistiques et environnementaux (RUE) et des opérations de requalification urbaine ».

Dans le SDC, le périmètre de la mesure d'aménagement opérationnel AO-06 dénommée « Elaborer une réflexion stratégique pour la zone-levier du centre de Dottignies » couvre le périmètre du SAR faisant l'objet de la présente note. On y vise une réflexion à long terme sur le devenir des bâtiments industriels situés dans le tissu urbain.

Rien ne précise si la réflexion a bien été menée préalablement à la présente demande.

De plus, la ville de Mouscron est couverte par un guide communal d'urbanisme approuvé par arrêté ministériel le 20/12/2016. Le périmètre y est repris en aire de bâti économique en milieu urbain (AE-U2). Les prescriptions particulière (p.73) précisent que « L'aire de bâti économique en milieu urbain (AE-U2) reprend des zones d'activités économiques au plan de secteur dont la reconversion en zones dédiées aux logements et autres activités mixtes est en cours. En effet, le développement futur de ces zones répond à la volonté communale de favoriser un habitat urbain à Dottignies, cette destination est confirmée dans les options du schéma de structure et les outils stratégiques existants ultérieurs au plan de secteur.

De fait, pour cette aire, il y a lieu de se référer aux prescriptions de l'aire de bâti urbain 'U2) » ;

Au regard des éléments abordés ci-avant, vu la forme qu'a la propriété du demandeur, il y a lieu de déplorer que la réalisation du projet du demandeur, rendue possible par l'opportunité de déroger au plan de secteur qui lui sera

donnée par l'inscription de son bien en SAR, participera à la destruction de l'ensemble du bâti.

L'avis de la Direction de l'Aménagement sur le périmètre du SAR tel qu'arrêté à ce jour est dès lors défavorable. Il apparaît en effet indispensable que le périmètre de SAR reprenne la totalité de la zone d'activité économique mixte au plan de secteur afin de pouvoir atteindre les objectifs du SDC. Seule une réflexion globale sur l'ensemble des parcelles qui correspondent à l'ancienne usine textile et sur l'îlot dans lequel il est inscrit pourra recréer un lieu de vie de qualité. » ;

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

Vu que Dottibowling Sprl n'a pas réclamé l'envoi recommandé ;

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

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

Vu les précisions apportées quant à l'affectation des biens en aire d'activité économique mixte au schéma de développement communal et en aire de bâti urbain (U2) au guide communal d'urbanisme ;

Considérant que la présente procédure a pour seul but de définir un périmètre et ne porte pas sur le projet de réaménagement ;

Attendu que les principales remarques portent sur le futur projet ;

Considérant que celles-ci sont entièrement fondées et qu'une réflexion globale sur l'ensemble du quartier, ou au minimum sur les parcelles qui correspondent à l'ancienne usine textile et sur l'îlot dans lequel celles-ci s'inscrivent, et son devenir est nécessaire ;

Considérant qu'étendre le périmètre du site à réaménager à la totalité de la zone d'activité économique mixte du plan de secteur n'est d'une part pas envisageable sans recommencer l'ensemble de la procédure ;

Considérant, d'autre part, que le demandeur, en tant que personne privée n'est pas en mesure de solliciter la reconnaissance d'un site à réaménager qui engloberait des biens dont il n'est pas propriétaire, sauf à être mandaté par les propriétaires de ces biens ;

Attendu que le demandeur en a été informé et n'a pas souhaité solliciter ces mandats ou accords ;

Considérant que des activités sont encore présentes sur les autres parcelles et qu'étendre le périmètre à celles-ci implique leur maintien dans le cadre du réaménagement, et ce conformément à l'article D.V.1, 1^o, a) ;

Considérant également que rien n'indique que ces propriétaires auraient acceptés d'être inclus dans ce périmètre du site à réaménager plus large ;

Considérant que le périmètre tel que proposé dans l'arrêté provisoire du 13 mars 2019 n'empêche pas de mener la réflexion globale sur le quartier avant d'autoriser le développement d'un projet ;

Considérant qu'une procédure de réaménagement 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 ;

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 ;

Considérant que les observations émises relèvent d'autres procédures urbanistiques à examiner ultérieurement et qu'elles ne sont pas de nature à remettre en cause le choix du périmètre qui respecte le prescrit de l'article D.V.1 du CoDT au vu de la cessation des activités du bowling, de son implantation imposante en cœur d'îlot face à la typologie de logements environnants et de l'espace dégradé qu'elle engendre ;

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 ;

A R R E T E :

Article 1.

Le périmètre du site à réaménager SAR/MC113 dit « Dottibowling » à MOUSCRON (Dottignies) défini suivant le plan n° SAR/MC113 annexé au présent arrêté et qui comprend les parcelles cadastrées ou l'ayant été à MOUSCRON, 7^{ème} division, section R n° 1265H et 1271A est adopté définitivement.

Article 2.

Le présent arrêté sera notifié :

- à la Ville de MOUSCRON, par recommandé postal ;

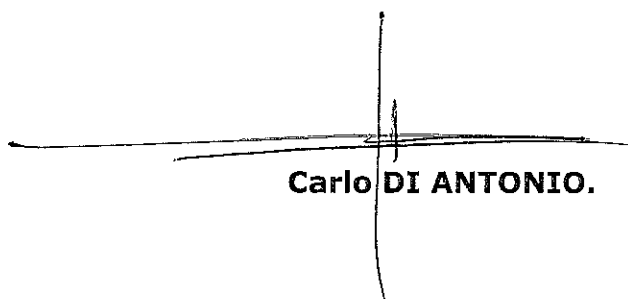
- au propriétaire, par recommandé postal :
 - DOTTIBOWLING Sprl (0472.038.028), Rue Couturelle (D), 18 à 7711 MOUSCRON ;
- à la Commission communale d'aménagement du territoire et de mobilité ;

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 AOUT 2019


Carlo DI ANTONIO.