

Memorandum concernant la demande de Permis Unique 200115 (PU 2019/2492) Projet « Nova Mons »

Synthèse de nos observations

Nous interrogeons la Ville quant à la procédure d'aliénation de l'espace public pour une utilisation privée.

Nous contestons le choix d'implanter à cet endroit 6000 m² de bureaux générateurs de circulation automobile et d'un besoin important en stationnement.

Nous dénonçons le fait que le Collège communal se soit résolument écarté d'une démarche participative démocratique en permettant à un promoteur d'introduire une demande prévoyant d'utiliser l'espace public **commun** sans que la population ait eu la possibilité, via le Conseil communal, et par consultation, **de faire valoir ses conditions préalables dans l'intérêt général**. Cette consultation aurait permis d'estimer les besoins collectifs (espaces verts dignes de ce nom à l'échelle du quartier, espaces publics apaisés, parkings...) et d'énoncer un certain nombre de conditions d'ordre urbanistique de nature à donner de la valeur durable au projet.

Alors que Mons est capitale culturelle de la Fédération Wallonie-Bruxelles et fut capitale culturelle européenne en 2015, la cohérence et la valeur du Patrimoine culturel immobilier, mis en avant par la Ville, semblent ici être ignorées.

Recoudre un quartier, dévasté par des opérations urbanistiques malencontreuses passées, certes ! Mais en harmonie et équilibre avec le tissu environnant existant !

Nous déplorons les gabarits trop élevés, les vis-à-vis plus que malencontreux, une utilisation de matériaux et de teintes hors contexte dont l'harmonie avec les matériaux et teintes des matériaux déjà présents semblent très douteuse (de plus, cela s'écarte des règles de bonne conduite pour l'intégration et la préservation du patrimoine de l'intra-muros). Nous rappelons en outre que l'intra-muros montois constitue la zone de protection du beffroi, reconnu Patrimoine mondial par l'Unesco.

Nous constatons le nombre très important de dérogations et d'écarts aux règlements et guides régionaux et communaux d'urbanisme sollicités par le demandeur, dérogations et écarts qui démontrent à suffisance l'inadaptation du projet au contexte urbain.

Nous questionnons la Ville quant à l'impact réel sur les circulations automobiles dans ce quartier (ce qui ne peut se limiter à des comptages spéculatifs).

En conséquence, nous réclamons que soit programmée d'urgence, une concertation avec tous les acteurs, usagers et habitants, en vue d'aboutir à un autre projet.

Réactions au projet

Au sein de l'association Sauvegarde et Avenir de Mons, lorsque nous avons eu connaissance d'un projet de réhabilitation de l'espace de l'ancien bâtiment Belgacom et de la place de Bootle, nous avons espéré qu'il s'agirait d'un projet de qualité qui réparerait les dégâts qui avaient peu à peu détruit le quartier, par diverses opérations, une des dernières étant la construction du bâtiment Belgacom.

Un projet respectueux des caractéristiques de la ville et de la proximité de la Grand-Place.

Malheureusement, nous avons découvert cette année un projet qui était présenté comme final, alors qu'aucune information ou consultation des riverains, aucun appel d'offres public n'aient été faits.

Nous avons donc pris l'initiative d'attirer l'attention des riverains sur ce qui se préparait dans la discrétion.

Lorsque l'enquête publique a été lancée, nous en avons informé les riverains qui n'avaient pas tous remarqué les avis de l'enquête publique.

Dès que l'exposition organisée par les promoteurs a été connue, nous avons recommandé aux riverains d'aller la voir, et ensuite, les avons invités à une réunion publique sur le sujet, le mardi 10 mars, en vue d'obtenir des précisions sur le devenir de ce quartier et d'évoquer leur ressenti par rapport au projet.

Après une présentation par l'architecte et les promoteurs et un échange de questions-réponses entre ceux-ci et la salle, les participants ont été invités à faire part de leurs réactions positives ou négatives sur le projet.

De cette réunion ressort le fait que, bien que les participants reconnaissent la nécessité de restructurer l'ensemble du quartier et de ramener des habitants au centre-ville, ils estiment que cette démarche ne peut se faire **de manière non concertée ignorant les riverains, la population montoise dans son ensemble et la qualité patrimoniale du centre urbain.**

Environ 80 personnes ont participé à cette séance.

<https://www.telemb.be/index.php/article/nova-mons-sauvegarde-et-avenir-de-mons-reunit-les-riverains>

C'est ainsi que c'est avec un large appui des riverains et des Montois amoureux de leur ville que nous vous communiquons nos remarques.

Résumé

Positif

- Amener des habitants en centre-ville et des emplois (bureaux principalement) à Mons.
- Élimination d'un chancre et restructuration de l'îlot.

Négatif

- Le nombre de dérogations et écarts demandés par rapport aux guides et règlements est tel qu'il n'est pas étonnant que ce projet soit le contre-exemple du projet modèle que nous espérons.
- Gabarit largement excessif pour des immeubles en centre-ville, par rapport aux immeubles voisins et même par rapport aux monuments (Gouvernement provincial et église Ste-Élisabeth)
- Construire un immeuble de bureaux de cette capacité à cet endroit n'est pas approprié, en raison principalement de la grande occupation des parkings que ces bureaux vont provoquer, et du volume de trafic automobile qu'il va amener dans le centre-ville, en particulier aux heures de pointe.
- Distance trop faible entre bâtiments (principalement entre les bâtiments B et C) et avec bâtiments existants (principalement à la rue Verte), avec un effet très dommageable sur la lumière et sur l'intimité.
- Espaces verts très restreints, même si on les compare à des petits espaces verts existant dans la ville. La faible profondeur de terre réduit le type d'arbres qui peuvent être plantés, et posera des problèmes en période de sécheresse.
- Du point de vue de la gestion du parking, de la sécurité dans le parking et des accès aux étages, un parking unique pour 6 bâtiments et du public externe, pose de sérieux problèmes.
- La démolition du bâtiment existant fait l'objet d'une procédure séparée. Il s'agit d'un bâtiment en béton armé, sur lequel nous n'avons pas d'informations. Le souvenir de la démolition du bâtiment du tri postal à la gare est encore bien présent. D'autre part, il est évident, et inévitable que cette démolition provoquera des sérieux inconvénients dans le quartier (trafic, dommages à la voirie, problèmes liés au rabattement de la nappe).
- Aucune explication n'est donnée concernant l'appropriation du domaine public par un projet privé, ni dans la forme ni dans les conditions financières de cette appropriation.
- Aucune mention n'est faite dans le dossier d'un accord obtenu concernant la Convention du Patrimoine mondial, par rapport aux obligations liées à entreprendre ou d'autoriser, dans une zone protégée par la Convention, des restaurations importantes ou de nouvelles constructions, qui pourraient modifier la valeur universelle exceptionnelle du bien.

Réflexions et remarques.

1. Aspects du dossier liés au foncier et à la demande de modification, ouverture et suppression de voiries communales :

a) A quel titre le demandeur introduit-il une demande de permis unique sur des terrains publics ? A-t-il reçu une autorisation de la Ville dans ce sens et à quelles conditions ?

On sait en effet qu'il ne faut pas être propriétaire des parcelles visées pour introduire une demande. Encore faut-il être en mesure de mettre en œuvre le permis sollicité. Ici, sauf décision qui aurait été prise, les terrains concernés font partie du domaine public. Seul, le conseil communal est compétent pour, d'une part autoriser un privé à introduire une demande de permis sur le domaine public. D'autre part, préalablement, pour décider du changement de statut public des terrains visés en vue de leur vente.

Les plans joints à la demande qui concernent l'aspect « voirie » mettent parfaitement en évidence que, en surface, les terrains de la ville en domaine public visés par la demande, restent soit de la voirie, soit sont utilisés aux fins de construire des immeubles privés et devraient donc avoir fait l'objet d'une décision préalable du conseil communal sur le principe de leur vente.

Mais les plans accompagnant la demande de modification et ouverture de voirie ne mettent pas en évidence que, en fait, c'est l'ensemble de l'emprise du futur parking (6550m²) dont les promoteurs doivent être propriétaires ; les voiries recrées par-dessus ne constituant plus que des servitudes, nouvelles, d'usage public créées au profit de la Ville (et non une pleine propriété publique)

b) Quelles conditions ont-elles été émises avec cette autorisation et cette décision sur le principe de vente, si celle-ci a bien été prise ?

Là aussi, le conseil communal, qui représente la population montoise, a compétence.

- N'est-ce pas l'occasion, pour un projet de cette importance, d'organiser un débat démocratique au sein du conseil communal et également via la participation des citoyens (par enquête, via CCATM, émissions d'information...) pour connaître, préalablement au dépôt d'une demande de permis – au choix d'un partenaire privé ?-, les besoins de la population en termes de cadre de vie et d'équipements collectifs ? L'objectif étant que le projet constitue une plus-value pour la communauté montoise. IL faut de plus se rappeler que l'ensemble des terrains sur lesquels le demandeur introduit sa demande sont en zone d'équipements communautaires et de services publics au plan de secteur. Une dérogation est d'ailleurs sollicitée par le demandeur dans la demande. Mais dérogation n'est pas révision !
- Une mise en concurrence entre promoteurs privés a-t-elle été organisée, sur base des conditions émises, en vue de la vente des terrains ?

Il nous paraît donc prématuré que le conseil communal se prononce sur les questions de voirie en application du décret « voirie » avant qu'il n'ait pu se prononcer sur le changement de statut des terrains publics visés par la demande et sur le principe et les conditions de leur mise en vente.

2. Actions communales visant la restructuration du territoire, en particulier le centre-ville

Le citoyen est aujourd'hui mieux informé et intéressé à l'évolution de son cadre de vie et d'ailleurs au cœur de toutes les procédures opérationnelles prévues par le CoDT.

Jusqu'à présent, lorsqu'il s'agissait de rénover un quartier, la Ville a toujours utilisé les outils opérationnels décrits par le CoDT (le CWATUP avant) lui permettant de définir et soumettre à la population et au conseil communal les axes de sa politique d'aménagement: ainsi, en centre-ville, soit une opération de rénovation urbaine était reconnue de manière à mener, seule avec l'aide financière de la région, les différentes interventions sur la base d'un plan directeur préalablement reconnu dans l'intérêt général.

Plusieurs opérations de revitalisation urbaine ont été initiées, faisant appel au Privé, à chaque fois en mettant les investisseurs en concurrence sur base d'un programme et d'un plan-masse et en choisissant, par le biais d'une adoption du conseil communal, le meilleur projet pour la collectivité.

Ici, alors que la Ville maîtrise foncièrement une grande partie des terrains concernés, il semble qu'Elle se soit laissée guidée par la proposition d'un seul promoteur (consortium de promoteurs), d'où il résulte que le projet déposé reflète une rentabilité maximum, une qualité discutable sans prendre en compte le bien-être de la collectivité montoise

Le collège peut-il nous expliquer les raisons d'avoir choisi cette voie qui semble aux antipodes des engagements qu'il a pris au travers de sa déclaration de politique générale ? Le point 8 «gouvernance locale et citoyenneté » de cette déclaration fait le « *pari de l'intelligence collective pour garantir la gestion la plus efficace et la plus juste des biens communs au bénéfice de tous et de toutes* », en particulier en favorisant la participation dans toutes les politiques menées.

3. L'analyse du dossier déposé

Le CoDT en vigueur depuis 2017 a rendu tous les documents planologiques (sauf le plan de secteur) indicatifs alors qu'ils étaient réglementaires auparavant. La volonté affichée par le législateur étant semble-t-il, de dynamiser le secteur de la construction et de la rénovation « sclérosé » par des normes lourdes et parfois dépassées.

Néanmoins, les déclarations du présent Gouvernement, les documents de référence et de recherche mis en ligne, indiquent que ce n'est pas pour autant que les projets ne devraient plus être guidés par un certain nombre de repères, lignes de conduite et nouvelles règles d'ordre urbanistiques qui ont fait leurs preuves et/ou permettent des projets durables et sont le garant de l'intérêt général et d'une égalité de traitement dans les dossiers qui sont soumis à l'Autorité. A défaut, c'est la Finance qui risque bien d'être le seul guide !

Ainsi :

- **3.1)** le projet déposé n'est pas conforme à l'affectation des terrains au plan de secteur, en zone d'équipements communautaires et de services publics. Nous ne remettons pas en question le programme d'habitat principalement proposé au projet. Par contre, c'est la procédure de demande de dérogation au plan de secteur qui est mise en cause, car elle dépend de la seule Autorité d'un Fonctionnaire, le Fonctionnaire Délégué et qu'elle s'avère inadéquate alors que plusieurs procédures légales incluant le conseil communal et la participation citoyenne existent tels que l'élaboration d'un S.O.L., la reconnaissance d'un périmètre de remembrement urbain ou encore la reconnaissance d'une zone d'enjeu communal, tous documents exprimant une politique d'urbanisme communal préalable et consentie qui semble ici faire défaut.
- **3.2)** Le centre-ville montois, centre-ville historique et patrimonial est protégé depuis 1978 par le règlement d'urbanisme en centre ancien protégé. Celui-ci a fait ses preuves et contribué, par son application, à la transformation du centre-ville, dans le respect de ses valeurs patrimoniales et d'une plus grande cohérence rendue possible sur un long terme. Le centre-ville possède des caractéristiques architecturales et urbanistiques, valorisées, incontestables ; ce qui constitue indéniablement un atout en termes de développement économique et touristique. Avec le recul, on peut affirmer que le règlement a contribué au maintien de l'identité architecturale montoise.

Or, il faut constater que le projet déposé n'est pas conforme à ce règlement sur la plupart des articles qui définissent cette identité tels que l'article relatif aux façades (largeur, hauteur, c.à.d. l'échelle des bâtiments et même les matériaux et teintes), aux toitures (pentes qui définissent les formes, et matériaux qui définissent les couleurs et textures dominantes de la ville perceptibles de points de vues extérieurs), aux zones de cours et jardins qui définissent un mode d'implantation avec un front de bâtisse avec façades avant et des façades arrières privées et espaces non bâtis privés, enfin même le traitement de sol, 4ème « façade » n'est pas

respecté.

Les motivations développées et analysées par le demandeur dans l'annexe 4 et par la Notice d'incidences sur l'Environnement (NIE) consistent dans des affirmations non vérifiées qui ne prouvent pas en quoi les options prises au projet, non conformes aux outils urbanistiques en vigueur, seraient meilleures que ceux-ci et n'apportent pas la démonstration à faire sur base des articles D.IV.5, 2° et D.IV.13, 3° du CoDT. Nous avons repris en annexe le texte repris à l'annexe 4 de la demande.

Nous nous sommes abstenus de commenter article par article ces motivations, dont il sera évident pour le lecteur qu'elles ne sont dans la plupart des cas que la confirmation que le promoteur n'a tenu que très peu compte des guidances et prescrits et qu'il s'agit de justifications a posteriori.

Il suffit de prendre comme exemples les motivations pour 2 dérogations importantes:

Motivation du dépassement des hauteurs autorisées : Ces hauteurs maximales sont dépassées dans le cadre du projet de manière à créer un projet fort au cœur de la Ville et de manière également à répondre à l'utilisation parcimonieuse du sol tout en préservant la densité du site.

Motivation des toitures plates : Le projet est constitué de toitures plates pour permettre l'implantation aux derniers étages de logements qualitatifs disposants d'espaces extérieurs optimisés. Son utilisation est aussi justifiée par la proximité d'immeuble de bureaux à toitures plates et de l'Église Ste-Élisabeth. L'utilisation des ce type de toiture permet aussi de prévoir des surfaces de temporisation pour les eaux de pluie, d'installer des panneaux photovoltaïques qui ne se voient pas depuis l'espace public et d'installer des toitures vertes pour limiter la surchauffe.

Dès lors, il nous apparaît que les conditions définies aux articles D.IV.5, 2° en ce qui concernent les écarts et D.IV.13,3° en ce qui concernent les dérogations ne sont pas remplies et que ces écarts et dérogations ne peuvent donc être valablement octroyés.

- **3.3)** A supposer que le législateur ait souhaité, avec le CoDT, mettre en cause les outils urbanistiques existants jugés obsolètes (?), on doit alors légitimement se poser la question de savoir si le projet rencontre une conception intégrant les préoccupations environnementales plus récentes en matière d'aménagement du territoire.

A quelles ambitions de développement durable le projet répond-il ? D'une manière générale, les meilleurs moyens techniques à disposition sont-ils convoqués pour ce projet, dernier grand projet d'envergure «intra-muros» soit réputé exemplaire au moins sur les plans énergétique, réduction des GES, économie circulaire, cadre de vie, renforcement de la biodiversité et lutte contre les effets de surchauffe, mobilité durable, anticipation des besoins de la population pour un logement adapté de qualité ?

Bref, dès lors qu'il faut s'attendre que, si tout se passe normalement, les habitants s'installeront dans ce nouveau quartier d'ici 2024-2025 jusque 2030, le projet répondra-t-il aux ambitions et exigences que le citoyen est en droit d'attendre à ce moment ?

Il est interpellant de constater que rien dans la demande n'évoque la prise en compte 'sérieuse' de ces aspects dans le projet et la NIE n'évalue pas le projet, ni par rapport aux documents stratégiques et de recherches mis en ligne par la Wallonie via sa « plate-forme des villes wallonnes » (Mons en est membre). Plate-forme qui rassemble les connaissances et les retours d'expériences en matière de développement urbain. Ni par rapport aux plans stratégiques tels que le Plan Climat de la Belgique, la Déclaration de politique régionale, la stratégie wallonne de développement durable et, à l'échelle locale, le plan Pollec et la déclaration de politique générale du Collège 2018-2024.

Nous développerons ci-après qu'au contraire, la conception de ce projet ne relève pas d'une préoccupation environnementale à la hauteur des enjeux.

Ainsi, à titre d'exercice, nous avons analysé le projet par rapport au « Référentiel des quartiers durables », rédigé à l'initiative de la Région wallonne comme aide à la conception de nouveaux quartiers et décliné en 10 ambitions.

Parmi ces 10 ambitions, on retrouve :

A 01 : *le projet, une plus-value pour tous.*

Commentaire : Que gagnent les Montois à la réalisation du projet proposé ? Un parking public payant, 24h/24 tous les jours de la semaine d'une capacité supplémentaire à celle existante de 51 places en semaine (sur base de la NIE), un espace public avec verdure sur dalle de parking de **736m²** (la surface du Square St-Germain, voiries non comprises est de 1400m² ; celle du Jardin du Maïeur dans sa partie rectangulaire devant le musée du Doudou, de 1140m²!), une soi-disant Place du marché aux Poulets qui n'est en fait qu'un large trottoir ouvert à tous vents...

A 02 et 03 : *une urbanisation économe en ressources et un environnement de qualité.* Commentaire : Une alternative au projet a-t-elle été étudiée visant la rénovation du bâtiment Belgacom existant avec extensions pour fermer l'îlot privé tandis que l'espace public serait réaménagé ?

Par ailleurs, les rues alentour connaissent malheureusement un certain nombre de maisons patrimoniales vides et à rénover. La redynamisation et rénovation du quartier n'auraient-elles pas dû, en priorité, viser ces bâtiments et valoriser l'espace public pour le bénéfice de tous ? Les exemples de rénovation urbaine des quartiers de Messines et Rachot semblent à ce point de vue exemplaires et d'incidence nettement plus faible pour le voisinage.

Sur le site de la DGO4, on peut lire que face aux facteurs de dégradation du milieu urbain, « *la rénovation urbaine poursuit les objectifs suivants* :

- *maintien de l'animation des centres urbains ;*
- *maintien d'un habitat diversifié pour toutes les classes de la population ;*
- *amélioration de la qualité des logements, et du cadre de vie en général ;*
- *assainissement d'îlots et suppression des taudis ;*
- *préservation et mise en valeur de l'héritage architectural et culturel ;*
- *gestion économe du patrimoine immobilier et utilisation rationnelle du sol et des équipements ;*
- *respect des structures sociales existantes ;*
- *participation accrue de la population.*

A 04 et 05 : *un projet accessible à tous et des alternatives à la voiture individuelle attrayantes ;*

Commentaire : n'y avait-il pas matière à réfléchir à une accessibilité alternative pour le futur personnel des bureaux idéalement accessibles par les modes doux et en transports en commun ?

A 06 et 07 : *un cadre de vie de qualité comme support du vivre-ensemble et un projet bien intégré dans son cadre bâti et non bâti ;*

Commentaire : p65, l'ambition 07 évoque la cohérence globale des opérations urbanistiques et leur intégration au contexte comme un enjeu qui passe entre autres par le choix des densités et des formes bâties, des matériaux et teintes. « *Un projet qui tient compte des spécificités locales et du potentiel du lieu, qu'il s'agisse des lignes de force du paysage, d'un patrimoine existant, d'un cachet architectural...valorise le territoire...Il est important d'éviter les ruptures entre le projet et son contexte (gabarits, cheminements discontinus...)* »

Sauf à rechercher une rentabilité maximum, pourquoi le projet déposé, non conforme aux caractéristiques de son environnement, ne respecte-t-il pas cette ambition ? Ici, en plus, le quartier est ponctué de deux signes majeurs qui font son identité : l'église Ste-Élisabeth et le Gouvernement provincial, qui sont ici mis en concurrence avec les nouvelles constructions.

A08, 09 et 10 : *un dynamisme économique renforcé, des mutualisations et des nouvelles formes de solidarité, des équipements collectifs accessibles.*

Commentaire: le projet propose 8 espaces 'polyvalents' de superficie totale de 640m² dont 6 ne disposent ni de WC, ni de point d'eau, 2 sont au 1er étage accessibles uniquement par les communs de 17 logements et non accessibles aux PMR (bât A), 4 sont aux rez-de-chaussée et 1er étage du bâtiment B, accessibles uniquement via les communs de 16 logements...

3.4) La Notice d'incidences sur l'Environnement (NIE)

C'est un outil important d'aide à la décision qui permet également de préciser et expliquer des éléments du projet qui ne peuvent pas être précisés sur plans.

Nous estimons, sur base de l'analyse qui suit, que cette notice est incomplète, ambiguë sur bien des points analysés et que, même accompagnée du dossier, en particulier les plans, elle ne permettra pas à l'Autorité de prendre position en parfaite connaissance de cause. Par ailleurs, elle ne comprend aucune évaluation en termes de développement durable (voir remarque p4)

Pt 4.2 et 5.1.1.3 relatifs aux affectations et infrastructures : outre l'aspect offre et besoins en logements, la NIE fait l'analyse de l'offre en matière d'accueil de la petite enfance, établissements scolaires et nombre de lits MR/MRS. L'offre et les besoins liés aux bureaux et aux studios/appart'hôtel manquent dans la NIE. Cela est d'autant plus 'étonnant' que l'on doit se poser la question de la pertinence de prévoir 6.015m² de bureaux alors que le projet autorisé dans le quartier de la gare n'a pas débuté, que Atenor vient d'obtenir le permis de construire 15.000m² de bureaux juste derrière la gare et que des activités tertiaires bancaires ou autres ont quitté Mons... Quant aux 62 studios/appart'hôtel prévus au programme dont il est simplement indiqué dans la demande qu'ils sont « destinés à être gérés par un opérateur spécialisé », ils semblent plutôt destinés à un public d'investisseurs qu'à un marché local

Pt 2.4 Phasage et chantier : En termes d'impact, vu l'échelle de ce chantier en centre-ville dont l'accès se fera par l'artère principale d'accès à la Grand Place il s'agit d'un élément majeur à développer au niveau de la NIE. Or, on lit que « *peu d'informations sont, au stade actuel, connues quant à l'organisation du chantier* ». On y lit aussi qu'une seule phase de chantier est préconisée. Seuls des délais de 140 jours sont annoncés pour la partie 'excavations' des terres qui n'est qu'une partie du point relatif à la construction du parking comprenant les excavations, rabattement de la nappe, fondations, terrassements et construction des niveaux du parkings (cf NIE p. 23)

- Ces seuls délais sont-ils réalistes compte tenu des délais qui ont été nécessaires pour l'excavation du parking sous le futur magasin Primark ? En effet, ici, il est question d'un terrassement de 71,250m³ de terres ; la NIE du dossier Primark que nous avons consulté indiquait 40,000m³ pour son parking
- Qu'en est-il de l'impact du rabattement de la nappe à raison de 500m³/jour (voir pt 5.5.1.3 de la NIE) Quid de l'influence possible de ce rabattement sur les constructions voisines ? Quel est le périmètre d'influence de ce rabattement ?
- Pourquoi le point 5.4.1. de la NIE relative aux effets du projet sur le sol, sous-sol et eaux souterraines évoque-t-il un volume de terres excavées de 57.000m³ au lieu des 71.250m³ du point 2.4 ?
- La NIE du dossier Primark contenait une étude hydrologique établie par un bureau spécialisé. Pourquoi deux poids deux mesures alors que le présent projet est 3 fois plus important en surface et impacte plus d'habitants et d'activités ?
- Les seuls renseignements un peu précis évoquent le nombre de camions pour les terrassements. Si on n'y porte pas d'attention, c'est ce chiffre que le citoyen retient alors que rien ne décrit, pour rester dans la problématique du charroi camions, le nombre de camions béton nécessaires aux fondations, aux hourdis etc.
- Le promoteur va-t-il faire avancer la construction de tous les bâtiments en même temps ou un bâtiment après l'autre pour les commercialiser au fur et à mesure ? Où seront les grues compte tenu

de la présence de l'église, combien ? Et l'installation de chantier ? Dans le dossier Primark, nous savions où était localisée la grue et l'installation de chantier avec les cabines et le lieu de manutention était précisé. Nous ne pouvons imaginer un instant que les promoteurs n'aient aucune idée sur leur programmation d'avancement et de finalisation de leur investissement

- Quelles sont les techniques utilisées aux phases sensibles du chantier, quelles sont les mesures générales et particulières lors des phases sensibles qui sont préconisées pour assurer la sécurité et la propreté et la tranquillité sur le lieu et à proximité du chantier ? Sera-t-il clôturé ? Tout ce qui n'est pas indiqué à présent n'engagera donc pas le constructeur et le promoteur. Cela devient tellement facile, au moment du chantier, de déclarer que « ce n'est pas possible, que cela coûte trop cher etc. »
- Pt 3.2 Patrimoine : On y lit que « *« En réponse à votre requête, je vous informe que la zone concernée est riche de vestiges potentiels, voici ce que l'on peut déjà évoquer : quartier d'habitat au 16e siècle, cimetière autour de l'église, fossé. Dès lors, en vertu du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, livre III, titre IV, qui permet au Service de l'Archéologie d'émettre un avis lors de toute demande de permis de travaux, notre service devra réaliser une opération archéologique avant tous travaux d'aménagement dans ces zones, selon des modalités à convenir avec l'aménageur. »*
- Puis, plus rien dans la NIE !
- L'auteur de projet de cette notice n'avait-il pas l'obligation de retourner vers le service des fouilles pour évaluer, dans l'intérêt également d'ailleurs de son client, l'impact de cette opération archéologique sur l'avancement du chantier ? La NIE n'est pas qu'une description, un listing d'éléments et de problèmes liés à une demande. A défaut d'anticiper cette phase d'investigations, celle-ci risque bien d'être 'oubliée' ou raccourcie...ainsi qu'on l'a constaté dans d'autres villes récemment...
- Le point 4.3.2.4 du chapitre 4 « description du site avant mise en œuvre du projet » fait une analyse des flux de circulation avant projet. Il y est écrit (p.61) que les comptages ont été réalisés pendant une semaine, en novembre 2016, du lundi 21 au lundi 28 novembre. En particulier, les flux de circulation vers la Place de Bootle ont été évalués à 3300 à 4000 EVP/jour et près de 5000 EVP le vendredi.
- Faut-il rappeler que lors de la semaine de comptage choisie, la foire battait son plein sur la Grand Place, biaisant les chiffres 'habituels' des flux de circulation au même endroit. En effet, cet événement a pour conséquence que les flux de circulation comptés sont plus importants que les flux habituels, compte tenu de la fermeture de la Grand-Place à la circulation à certaines heures de la semaine et de l'attractivité de la foire augmentant les besoins en stationnement.
- Ces chiffres inhabituellement importants faussent les conclusions apportées au point 5.3.1 quand il s'agit de comparer les flux avant projet avec les simulations de trafic établies. Le tableau de la page 118 aurait montré, particulièrement en heure de pointe du soir, un pourcentage d'évolution du trafic avant/après encore plus importante. Nous reviendrons plus loin à l'aspect 'mobilité'.
- Au point 5.1 « cadre bâti, paysage et patrimoine », la NIE indique que le projet est « *principalement visible depuis l'espace public l'encadrant eu égard à l'omniprésence d'un front bâti dense aux alentours du site, à la présence des bâtiments existants ainsi qu'à l'absence de recul et de grandes perspectives vers le site du projet* » (p.90).
- Cette affirmation est fautive. Ainsi, par exemple, un observateur qui se placerait dans la partie haute de la Grand Place de façon à percevoir l'entièreté de la toiture de Ste-Élisabeth verra, aussi, les niveaux supérieurs des nouvelles constructions. Un visiteur qui prendra place sur le balcon de l'hôtel de ville aura également une vue directe sur la partie supérieure du projet. Enfin, comment peut-on affirmer que des vues extérieures n'existent pas ? Mons, comme son nom l'indique est construite sur un mont au sommet duquel se trouve le beffroi et son parc, reconnu au patrimoine UNESCO, haut lieu touristique, d'où bien entendu, le projet sera visible, émergeant des constructions voisines.
- Cette affirmation rapide et non vérifiée a pour conséquence de ne pas permettre l'évaluation correcte et complète des incidences du projet, en particulier ses gabarits, dans son environnement. En page 100 du point 5.1.2, on lit en effet « qu'ainsi qu'à l'absence de recul et de grandes perspectives vers le site du projet, les impacts visuels du projet seront limités... »

- Le dossier de demande comporte quelques vues 3D du projet. Celles-ci ne montrent que le projet seul, rarement dans son contexte (gouvernement provincial vu de loin). Dans le projet de la rue Notre-Dame Débonnaire que nous avons consulté, des vues avaient été produites de plusieurs points de vue extérieurs et l'avis de la conservatrice UNESCO avait été sollicité. Qu'en est-il ici ? La NIE doit être corrigée et complétée d'un certain nombre de vues 3D permettant d'apprécier le projet dans le paysage particulier de Mons. Ces vues 3D devraient d'ailleurs représenter les étages et éléments techniques et panneaux photovoltaïques débordant de la partie supérieure des toitures, inesthétiques et très visibles sur des toitures plate-forme. Les vues existant sur l'étage technique du magasin Primark émergeant des toitures anciennes, à partir du quartier de Messines et de la rue de Bertaimont ou encore l'enveloppe opaque entourant l'antenne GSM de l'îlot de la grand Place émergeant de toute sa hauteur des toitures voisines montrent à suffisance l'attention particulière à porter à ces éléments. D'autres vues 3D devraient également être ajoutées pour visualiser le projet à partir des rues y aboutissant existantes. Une vue prise de la rue du Miroir devrait être assez édifiante, celle dans la rue verte également... Enfin, des vues 3D montrant les perspectives créées par le projet 'vantées' dans la NIE (voir p.101, en particulier vue vers le chevet de l'église) doivent également figurer au dossier.

Point 5.1.1.1 maillage et intégration dans la structure urbaine On lit p.92 que le projet s'intègre dans son environnement urbain via plusieurs éléments dont l'implantation du projet qui est réalisée de manière qu'il n'existe plus d'intra-îlots fermé mais une succession de différents bâtiments totalement entouré par de l'espace public ouvert. « *Il y a donc inversion totale avec un îlot classique* »...

- En quoi cette affirmation démontre-t-elle qu'il y a intégration puisqu'en l'occurrence, ce mode d'implantation implique une série d'écarts et de dérogations aux prescriptions contextuelles en vigueur ?
- On lit également que le projet serait intégré par la mise en place de 'distances minimum' entre le projet et les constructions existantes : qu'est ce qu'une distance minimum ? Pas d'accolement' comme écrit ? Cette évaluation n'est pas sérieuse. Elle est contredite par les figures 82 à 85

Pt 5.1.1.4 : Gabarits

- On lit p.93 que « *Le projet présente des gabarits globalement similaires avec les bâtiments existants au nord et à l'est du site du projet (Église et Palais provincial), densifiant ainsi aux endroits où les gabarits existants sont les plus importants, soit le long de la rue Verte et l'intérieur de l'îlot. Les gabarits projetés diminuent graduellement vers le sud, mais restent globalement plus importants que ceux existants, principalement ceux des rues de la Raquette et des Fossés (R+1 à R+2). Notons toutefois le gabarit important de l'actuel bâtiment Belgacom localisé au sein du site du projet (qui sera démoli pour la mise en œuvre du projet) qui se rapproche grandement des gabarits projetés.* »
- Cette analyse relève de la mauvaise foi :

Toutes les villes historiques sont ponctuées de signes symboliques qui procurent identité à la ville, lisibilité de son image, appropriation culturelle. Ces signes ne sont pas des 'vulgaires' bâtiments servant de référence aux gabarits des nouvelles constructions

- La figure de la page 83 montre bien, pourtant, que tous les bâtiments nouveaux sont plus hauts que les bâtiments existants (sauf l'église)
- Le gabarit excessif de la construction démolie ne peut servir de justificatif au gabarit du projet...à moins de le rénover, ce qui n'est pas le cas ici
- Les coupes des pages 94 et 95 illustrent les différences entre les gabarits existants et les gabarits projetés. Sur base de quel levé les hauteurs de façade et de toiture de l'église Ste-Élisabeth ont-elles été dessinées ? Quelle garantie a-t-on de la validité du dessin ? Les figures ne montrent jamais que les vues en élévation des bâtiments vus en premier plan de coupe. Ainsi, par exemple, aurait-on bien voulu voir le profil de l'église Ste-Élisabeth sur la figure 84 et les maisons de la rue de la Raquette sur la figure 85...
- Dans le point qui analyse les distances de vis-à-vis, on lit que « *Les distances de vis-à-vis sont cohérentes par rapport à un contexte urbain dense de centre-ville. Ces distances de vis-à-vis varient de 9 m à 32 m. Notons toutefois la présence de deux endroits (en rouge) où les distances de vis-à-vis*

sont relativement faibles... »

- Question : des cotes apparaissent sur la figure 86, d'où viennent-elles ? Les plans en effet ne donnent pas les cotes des espaces extérieurs au point que l'on peut se demander si les plans ont été dressés sur base d'un levé complet du terrain et, si malheureusement le terrain s'avérait plus petit que dessiné, c'est en défaveur des espaces non cotés que l'implantation serait adaptée
- Autre question : qu'est-ce que des distances de vis-à-vis 'cohérentes' ? Cette question est d'importance quand on sait la volonté de 'construire la ville sur la ville', donc d'une certaine densification. Plutôt que le terme 'cohérent', n'aurait-il pas été opportun de se demander si les distances proposées accordaient assez de lumière aux façades des bâtiments nouveaux et existants (le droit à la lumière) et étudier les questions d'intimité. Une littérature existe dans ces domaines à laquelle il aurait pu être fait référence. Les figures 84 et 85 ne sont pas rassurantes sur ce point.
- L'évaluation de l'ombrage au point 5.1.1.6 est particulièrement laconique : une seule représentation par équinoxe, heure choisie non précisée qui montre néanmoins que les espaces extérieurs avec verdure public et privé sont dans l'ombre (sauf le 22/12 pour l'espace public)
- Comme indiqué ci-avant, qu'en est-il des façades ?
- L'évaluation faite du traitement architectural, en page 99 apparaît aussi caricaturale et partielle. On lit que « *Les bâtiments du projet présentent des toitures plates, comme celles du Palais Provincial. Ces grandes toitures plates sont toutefois en contraste par rapport aux différentes petites toitures à double pente de l'ensemble des habitations existantes. Comme expliqué précédemment, bien qu'aucune construction à toiture plate ne soit édifiée dans le tissu bâti alentour, cette architecture, davantage contemporaine, s'intègre également dans son environnement, permettant de plus de réduire la visibilité du projet depuis l'extérieur du site.* »
- Question : quelle est l'époque de référence choisie pour qualifier l'architecture proposée de 'contemporaine' ? Alors que la toiture plate est 'en contraste' avec les petites toitures dominantes dans le paysage et non conformes aux règlements en vigueur, sur quelle base affirmer qu'elle s'intègre ? Enfin, pourquoi évoquer la réduction de la visibilité du projet depuis l'extérieur du site, puisque la NIE a affirmé auparavant que ces vues n'existaient pas...

point 5.3.1 « impact du projet sur le trafic automobile »

- La NIE émet des hypothèses de flux automobiles générés en heures de pointe du matin et du soir pour les logements, les bureaux et surfaces polyvalentes, l'Horeca et le commerce de proximité. Les graphiques montrant la distribution horaire des déplacements indiquant pour toutes ces fonctions des pics correspondant aux heures de pointe étudiées.
- Le graphique correspondant aux déplacements liés aux studios/appart'hôtel montre une distribution horaire des déplacements beaucoup plus répartie dans le temps, sans pics aux heures de pointe.
- Il manque un graphique lié à l'utilisation du parking dont les flux, indique la NIE, « *s'étaleront davantage au cours de la journée* ». En particulier, il eût été important de comparer le volume de trafic futur lié au parking après 17 h, le samedi et le dimanche aux flux existants. Cette comparaison n'est pas possible en l'état. L'évaluation faite dans la NIE nous apparaît donc incomplète.
- Rappel également de la remarque faite ci-avant à propos des comptages de la circulation avant travaux qui ont pour effet de minimiser l'impact du projet sur le trafic d'autant donc que celui-ci ne tient pas compte du tout de la circulation liée au parking

point 5.3.1.2 « impact du projet sur le stationnement »:

- Le tableau des besoins p.121 estime à deux places, le nombre d'emplacements pour les visiteurs des bureaux ! Ce chiffre est largement sous-estimé d'autant que le dossier indique que les bureaux pourraient être vendus et exploités par plateaux et que les emplacements de parking seront vendus en fonction des besoins du projet. On sait que chaque société installée dans les bureaux réservera un 'quota' d'emplacements pour ses visiteurs. Ce quota est d'autant plus important que les services déployés seraient ouverts au public.
- La conclusion de la NIE indique que « *le projet prévoit 158 emplacements de stationnement potentiellement accessibles en journée, soit une augmentation de 51 places de stationnement*

accessibles au public en journée par rapport à l'offre existante. En soirée et le week-end, ce sont 123 à 133 emplacements qui seront nouvellement créés par le projet »

- Commentaire : on a vu que les besoins en stationnement pour les bureaux seront plus importants, d'où une réduction du nombre de places disponibles au public, c.à.d. moins de 50 places supplémentaires à l'offre existante. Est-il sage qu'une grande partie de la ville subisse un chantier aussi important pour un effet aussi limité ?
- Par ailleurs, l'offre potentielle est plus importante en soirée et en week-end, mais à ce moment le taux d'occupation moyen du stationnement en situation existante est loin d'être saturé (voir figure 67)
- Enfin, la NIE n'aurait-elle pas dû évaluer l'impact financier de ce nouveau parking sur les finances de la ville : en effet, dans la situation existante, le citoyen paie la redevance parking aux horodateurs mais bénéficie en contrepartie d'un parking gratuit en fin de journée, le samedi après-midi et le dimanche. La Ville, elle, a donc une recette de cette redevance. A combien se montent les redevances annuelles (recettes) ? Quelle est l'estimation du coût d'un emplacement ou d'un abonnement dans le futur parking (coût pour le citoyen) ?

3.5) Analyse des plans

Les remarques faites sur la NIE sont en partie le reflet de notre appréciation sur le projet déposé :

- densité trop importante (P/S variant de 4,6 à 8,7 selon les bâtiments calculés sur base des formulaires statistiques) en rupture avec la densité **maximum** admise par le guide communal d'urbanisme qui est de 4,8 (calculé sur base d'une parcelle de 20m de largeur : $S=20 \times 15=300$; $P=(20 \times 13 \times 5) + (20 \times 2 \times 4)$)
- gabarits excessifs en rupture avec les gabarits dominants de la ville et du quartier limités à rez+1, rez+2
- perte de la lisibilité de la ville historique par la mise en concurrence de l'église Ste-Élisabeth, monument classé, avec des bâtiments résidentiels de gabarits équivalents
- vis-à-vis entre façades insuffisants entre bâtiments nouveaux et entre bâtiments nouveaux et existants n'assurant pas la lumière et l'intimité des façades
- volumétries avec plate-forme en rupture avec les toitures à versants et lucarnes caractéristiques de la ville ancienne
- étages techniques et équipements techniques (non dessinés) accusant le skyline inesthétique de ces volumes émergents très visibles du beffroi, patrimoine UNESCO entre autres
- une grande banalité d'architecture des façades proposées conférant au projet des images, identiques à celles promues dans toutes les villes, dans tous les contextes... Il suffit d'ouvrir les revues relatives à la construction ou promotions immobilières... alors que le centre ville historique a ses caractéristiques architecturales propres qui doivent imposer une intervention singulière
- espaces extérieurs **résiduels et fragmentés** de composition, limites et ampleur inadaptés compte tenu de l'échelle des bâtiments et non maîtrisés, n'offrant pas de diversité d'usages.
- espace public avec verdure, dans l'axe du chevet de l'église exigu, en pente impliquant des rampes, non propice au repos (pas de pelouse, manque d'intimité, très petit, dominé par des gabarits importants), espace « décoratif » avec arbustes et plantations nécessitant en bonne saison, des

arrosages journaliers (plantations dans une hauteur de terre limitée)

- rue entre bâtiment B et bâtiment C sans limite définie entre domaine public et domaine privé du fait de jardinets privés 'empiétant' sur l'espace entre façades,
- rue 'Boulangé de la Hainière' apparaissant comme la 'rue de service', proposant un vis-à-vis dérangeant entre chevet de l'église, classé, et les moloks du quartier
- au niveau du programme, le demandeur précise en p81 que 25 logements seront gérés par une A.I.S. Si cette disposition est louable compte tenu des besoins en logement social pour la région, des questions se posent néanmoins pour transformer cette intention en garantie : localisation des 25 logements dans le projet ; un accord de principe entre le demandeur et l'AIS est-il signé ; les logements restent-ils la propriété du demandeur ? La NIE n'apporte pas de réponse à ces questions.
- qu'en est-il de la propriété des espaces polyvalents ? Restent-ils la propriété du demandeur ? Leurs accès s'effectuent via les communs et ascenseurs résidentiels situés dans les bâtiments A et B ?
- les travailleurs et visiteurs des plus de 6000m2 de bureaux doivent entrer dans les communs et emprunter l'ascenseur résidentiel du bâtiment C pour accéder au parking ?

Annexe 1 – Dérogations/écarts au Guide communal d'urbanisme

Note : Ce qui suit reprend textuellement le texte de l'avis d'enquête publique (en italiques, le texte de l'article ; en caractères droits, le commentaire du service de la Ville) suivi, article par article, de la justification avancée par le promoteur.

Le projet est repris en aire A (territoire du centre) au règlement communal d'urbanisme de la Ville de Mons (devenu guide communal) tel que modifié (entré en vigueur le 1/6/2006) et n'est pas conforme à celui-ci en ce qui concerne :

Article V.A.3.2 Végétation Conditions d'abattage

§ 1 Conditions d'abattage. En dehors de l'abattage d'arbres autorisé implicitement par un permis, l'abattage d'arbre est autorisé, à condition d'être justifié, notamment du fait de la sénilité de l'arbre ou du fait que proportionnellement à sa grandeur, il se trouve trop proche de constructions existantes ou d'autres arbres jugés remarquables. L'autorisation d'abattre un ou plusieurs arbres peut être subordonnée à la plantation d'un nombre au moins équivalent d'arbres dont les caractéristiques sont précisées. Ici, le projet nécessite l'abattage d'arbres pour des raisons liées à l'implantation de nouvelles constructions.

Justification avancée par le promoteur : Le projet nécessite l'abattage de certains arbres pour des raisons liées à l'implantation des nouvelles constructions. Comme démontré dans l'annexe 7 de la demande de permis, le projet prévoit la plantation de nombreux arbres pour au total un bilan positif.

Article V.A.3.3 Emprise prédominante de bâtisse volumes principaux et secondaires

§ 1 Maintien des fronts de bâtisse existants. Les fronts de bâtisse existants sont maintenus dans la situation de l'état de fait. Le projet modifie le front de bâtisse des bâtiments existants à démolir.

Justification avancée par le promoteur :

§ 2 Nouveaux volumes principaux / implantation. Les nouveaux volumes principaux sont implantés sur l'alignement ou sur un front de bâtisse obligatoire en recul de l'alignement, ou encore sur le front de bâtisse existant de fait. Le projet modifie le front de bâtisse des bâtiments existants à démolir.

Justification avancée par le promoteur :

§ 3 Limitation à l'arrière. L'emprise prédominante de bâtisse pour une construction nouvelle est limitée vers l'arrière par des plans verticaux élevés parallèlement aux plans des façades avant, à une distance de 15 mètres de ceux-ci. La profondeur maximale d'un nouveau volume principal, mesurée perpendiculairement à la façade avant, est limitée à 13 mètres. Ici, la profondeur maximale des nouveaux volumes principaux excède 15 mètres.

Justification avancée par le promoteur : De manière à respecter le souci de densification exprimé par les autorités communales dans le SDC, et parce que l'urbanisation d'un îlot complet répond à des règles différentes de celles liées à l'urbanisation d'une parcelle, les profondeurs des bâtiments excèdent 15m.

§ 6 Étendue des constructions en sous-sol. Les constructions en sous-sol ne peuvent s'étendre sur une distance supérieure à 18 mètres, mesurés à partir des plans des façades avant. Le parking souterrain étant construit sous l'ensemble du site, les constructions en sous-sol vont donc s'étendre à une distance supérieure à 18 m à partir des plans des façades avant.

Justification avancée par le promoteur : Comme déjà expliqué, le parking souterrain est construit sous l'ensemble du site et par conséquent excède la profondeur de 18m. Ceci permet d'offrir du stationnement en suffisance pour le projet mais également de réaliser un parking public.

Article V. A. 3. 4. Emprise prédominante de bâtisse volumes principaux, mitoyenneté

§ 1 Principe de construction en ordre fermé. Les volumes principaux sont implantés sur les limites mitoyennes latérales. Leur développement se fait en ordre fermé. Il est admis de s'écarter de cette obligation dans les cas où l'ordre ouvert confirme un état de fait historique, mais les volumes secondaires sont de toute manière implantés contre les façades arrières des volumes principaux. Ici, les volumes principaux ne sont pas implantés sur les limites mitoyennes latérales (projet sur un îlot).

Justification avancée par le promoteur : Le projet étant situé sur l'entièreté d'un îlot, il ne comprend pas de limites mitoyennes. Il ne saurait dès lors pas s'implanter sur celles-ci.

§ 2 Condition de modification de la largeur de façade. La largeur des façades ne peut être modifiée que moyennant une décision motivée du collège des bourgmestre et échevins. Le projet s'implante à la place des bâtiments existants à démolir;

Article V.A.4.1 Hauteur volumes principaux

§1 Harmonisation au contexte Lorsque la construction s'intègre dans un ensemble bâti, les hauteurs mesurées au faite

Memorandum Sauvegarde et Avenir de Mons – Projet Nova Mons

et au niveau exact de l'intersection entre le plan de la façade à rue et celui du versant de toiture, sont en équilibre avec celles des constructions avoisinantes. Ces hauteurs sont déterminées par référence au bâti existant et correspondent de manière identique aux hauteurs prédominantes au sein du même contexte. La référence à un ou plusieurs immeubles dont les hauteurs dépassent ces hauteurs prédominantes n'est pas admise. Afin de répondre à cette prescription, des hauteurs inférieures à celles prévues au §2 ci-après peuvent être autorisées. Ici, le projet est constitué de volumes à toitures plates dans un contexte qui comprend notamment des habitations (toiture en pente), des bâtiments administratifs etc.

Justification avancée par le promoteur : Le bâtiment existant destiné à être démoli est composé uniquement de volumes principaux à toitures plates qui sont alignés aux bâtiments administratifs voisins du site sans tenir compte des autres habitations avoisinantes. Le projet rétablit un équilibre entre ces différentes typologies de bâtis (bureaux à toitures plates – habitation à toiture en pente) par un jeu de différentes hauteurs de volumes principaux et par la mise en place de volumes secondaires en retrait aux derniers niveaux, ainsi qu'une différence de matériaux (briques pour les volumes principaux et bardage pour les volumes secondaires)

§ 2 Hauteurs minimum et maximum. La hauteur de façade de tout volume principal est de 6 mètres au minimum et de 13 mètres au maximum. La hauteur au faîte ne peut dépasser 18 mètres. Ces hauteurs sont dépassées dans le cadre du projet.

Justification avancée par le promoteur : Ces hauteurs maximales sont dépassées dans le cadre du projet de manière à créer un projet fort au cœur de la Ville et de manière également à répondre à l'utilisation parcimonieuse du sol tout en préservant la densité du site.

§3 Nombre de niveaux. Le nombre minimum autorisé de niveaux hors sol est de 2 niveaux, rez-de-chaussée compris. Le nombre maximum autorisé est de 5 niveaux hors sol, rez-de-chaussée et un étage habitable en toiture compris. Le projet comprend des immeubles de plus de 5 niveaux hors sol.

Justification avancée par le promoteur : Le projet comprend des immeubles de plus de 5 niveaux (R+4) pour les mêmes raisons que celles exposées à propos du §2 ci-dessus.

Article V.A.5.1. Toitures Règles Générales

§3 Type de toitures. Lors de la restauration, de la construction ou de la reconstruction d'immeubles, les toitures, sauf dérogation accordée par décision motivée du Collège, seront en pente continue. L'inclinaison des toitures sera parallèle à celle des constructions contiguës et normalement à faitage central pour l'habitat en ordre fermé. Cependant, la toiture à faitage perpendiculaire à l'alignement pourra être autorisée lorsqu'elle concourt à renforcer le rythme des constructions anciennes ou à mettre en valeur une construction monumentale. Ici, le projet est constitué de volumes à toitures plates.

Justification avancée par le promoteur : Le projet est constitué de toitures plates pour permettre l'implantation aux derniers étages de logements qualitatifs disposants d'espaces extérieurs optimisés. Son utilisation est aussi justifiée par la proximité d'immeuble de bureaux à toitures plates et de l'Église Ste-Élisabeth. L'utilisation de ce type de toiture permet aussi de prévoir des surfaces de temporisation pour les eaux de pluie, d'installer des panneaux photovoltaïques qui ne se voient pas depuis l'espace public et d'installer des toitures vertes pour limiter la surchauffe.

§4 Pentes des versants. Les versants ont une pente comprise entre minimum 35° et maximum 50°. Ici, le projet est constitué de volumes à toitures plates.

Justification avancée par le promoteur : Le projet étant constitué de toitures plates pour les raisons renseignées précédemment, le projet s'écarte de ce point.

§5 Autres types admis. Les toitures plates ou en pente faible de maximum 20 ° sont autorisées pour les volumes secondaires adossés à l'arrière des volumes principaux à condition qu'elles ressortent d'une pratique attestée dans le contexte bâti proche. Ici, le projet comprend des volumes principaux à toitures plates.

Justification avancée par le promoteur : Le projet comprend des toitures plates sur des volumes principaux. Ceci participe à l'architecture contemporaine du nouveau quartier et est justifiable du fait de la création d'un nouvel ensemble urbanistique sur la totalité de l'îlot tel que détaillé ci-avant

Article V.A.6.1. §3 Matériaux des élévations.

§3 Matériaux des élévations. Les seuls matériaux autorisés pour le parement des élévations, y compris pour l'aménagement des parties inférieures des façades pour des besoins commerciaux, de service ou de bureau sont : la brique de terre cuite de teinte rose à brun ; la pierre de taille de teinte grise à beige ; la brique et la pierre de taille recouvertes d'un badigeon d'une tonalité choisie pour mettre en valeur les qualités intrinsèques de l'architecture des façades, dans le respect des prescriptions du §1 qui précède ; l'enduit lissé mat.

Cependant, l'utilisation de types de matériaux autres que ceux qui sont repris ci-dessus peut être admise lorsqu'elle se justifie en raison du langage non traditionnel d'un projet au sein d'une façade résultant d'une réflexion architecturale originale prenant en compte l'environnement bâti existant. Ce projet doit, dans ce cas, ne pas porter atteinte aux données essentielles du présent Règlement. Un rapport justificatif dont la composition est précisée par la ville est joint

à la demande de permis. Ici, le projet propose différents types de matériaux : la brique de teinte rouge et grise pour logements, espaces polyvalents, commerces et Horeca ; béton pour les bureaux et bardages de ton champagne pour les volumes en retrait situés aux derniers niveaux.

Justification avancée par le promoteur : Le projet propose différents matériaux : brique de teinte rouge et de teinte grise pour les logements/commerces/Horeca/espaces polyvalents afin d'éviter une trop grande uniformité de l'ensemble ; béton pour les bureaux afin d'exprimer la fonction de l'immeuble ; bardages pour les volumes en retrait situés aux derniers niveaux afin de diminuer l'impact des volumes au niveau de l'espace public et d'interpréter des volumes de toitures.

§4 Matériaux interdits. L'utilisation d'autres matériaux divers, colorés ou non, ou d'éléments métalliques brillants ainsi que de miroirs est interdite, y compris comme panneaux de revêtement. Ici, le projet propose l'utilisation de bardage avec ajout d'un peu de brillance.

Justification avancée par le promoteur : L'utilisation de bardage a pour objectif d'alléger les étages en retrait en apportant un peu de brillance, d'ajouter de la variété en façade et d'interpréter des volumes de toitures.

Article V.A.8.4. Vitrines et aménagement des parties inférieures des façades pour des besoins commerciaux.

§ 2 Limitation au rez-de-chaussée. L'aménagement des façades en rez-de-chaussée pour des besoins commerciaux, de service ou de bureau ne peut en aucun cas dépasser le niveau du plancher du premier étage. Ici, les espaces polyvalents et Horeca s'étendent sur 2 niveaux (rez et rez+1) ;

Justification avancée par le promoteur : Les superficies Horeca et des espaces polyvalents s'étendent sur deux niveaux (RDC et R+1). Leur implantation répond à la demande des autorités de ne pas avoir des logements sous la partie en porte à faux du projet. Cependant, une division horizontale correspondant au plancher est prévue.

Des vitrines sont prévues non seulement au rez-de-chaussée, mais également au 1er étage des bâtiments X et Y.

Les différents écarts listés ci-dessus ne compromettent en rien les objectifs du GCU qui peuvent être synthétisés comme suit : « Au centre-ville, le règlement prend en compte le caractère historique de l'intra-muros et des boulevards sans interdire les interventions contemporaines. Il protège les jardins des intérieurs d'îlots mais montre une certaine souplesse face aux nécessités du développement des commerces ».

Le projet ne compromet pas l'objectif de préserver le caractère historique des bâtiments puisque les bâtiments démolis (rem : la démolition fait l'objet d'une demande séparée en cours d'instruction) ne présentent aucune caractéristique architecturale intéressante. Le projet ne porte dès lors atteinte à aucun élément à préserver.

Le GCU indique lui-même ne pas vouloir « interdire les interventions contemporaines en centre-ville ».

A titre purement informatif, relevons que le projet ne s'écarte PAS des recommandations suivantes compte tenu de ce que le projet est destiné à s'implanter sur un site vierge de construction (permis pour la démolition en cours d'instruction dans le cadre d'une autre procédure).

Annexe 2 - Dérogations/écarts au Guide régional d'urbanisme

Règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme (Centre ancien protégé) et implique écart (valeur indicative) ou dérogation (valeur réglementaire) selon les anciens articles 393 à 405 du CWATUP (Article D.III.11. du CoDT)

Art. 394. Les largeurs des rues, ruelles et impasses, les dimensions des places et les fronts de bâtisse doivent être maintenus dans leur état de fait actuel. Toute modification des dimensions de ces espaces ne pourra se faire que sur base d'un schéma d'orientation local, d'un périmètre de remembrement urbain arrêté par le Gouvernement ou d'un plan d'alignement approuvé. Ici, les largeurs des trottoirs et les dimensions des places sont modifiées par le projet (valeur réglementaire).

Justification avancée par le promoteur : le projet déroge à cette prescription puisque les largeurs des trottoirs et les dimensions des places sont modifiées par la création du projet. Ceci est cependant pleinement justifié au regard de ce que le projet vise à améliorer la situation. La Place de Bootle est par ailleurs réaménagée en partie pour permettre d'une part l'implantation du projet et d'autre part rendre celle-ci à la mobilité douce.

Art. 395 (façades). Les façades des immeubles sis à front de rues, ruelles ou impasses doivent être maintenues en harmonie avec la zone à sauvegarder.

a) Largeur des façades. La largeur des façades ne peut être modifiée que moyennant une décision motivée du collège communal. Le projet ne s'écarte pas a priori car le bâtiment existant à démolir fait l'objet d'une procédure distincte.

Justification avancée par le promoteur : Le projet ne s'écarte en principe pas de cette recommandation puisque la démolition des bâtiments existants est demandée dans le cadre d'une procédure distincte. S'il fallait toutefois considérer que le projet s'écarte de la recommandation ci-dessus, le bâtiment existant (permis de démolition en cours d'instruction) ne présentant pas des façades en harmonie avec la zone à sauvegarder, celui-ci sera démolit et les largeurs et les hauteurs de façades à construire seront modifiées par rapport à la situation existante pour proposer une solution plus équilibrée par rapport aux façades voisines.

b) Hauteur des façades. Les hauteurs sous corniches et faîtes doivent être en équilibre avec celles des constructions voisines. Les lucarnes doivent être en relation avec l'architecture de la façade. Ces prescriptions s'appliquent également aux façades des constructions qui sont situées en retrait par rapport à l'alignement des façades voisines.

Justification avancée par le promoteur : Le projet ne s'écarte en principe pas de cette recommandation puisque la démolition des bâtiments existants est demandée dans le cadre d'une procédure distincte.

S'il fallait toutefois considérer que le projet s'écarte de la recommandation ci-dessus, le bâtiment existant (permis de démolition en cours d'instruction) ne présentant pas des façades en harmonie avec la zone à sauvegarder, celui-ci sera démoli et les largeurs et les hauteurs de façades à construire seront modifiées par rapport à la situation existante pour proposer une solution plus équilibrée par rapport aux façades voisines.

c) Matériaux des façades. Les matériaux autorisés sont ceux dont les tonalités s'apparentent à celles des matériaux traditionnels.

Justification avancée par le promoteur : Le bâtiment existant à démolir (procédure distincte) ne présente pas de façades en harmonie situés aux derniers niveaux. la zone à sauvegarder, les largeurs et hauteurs des façades à construire seront modifiées par rapport à la situation existante. Le projet propose différents types de matériaux : la brique de teinte rouge et grise pour les logements, espaces polyvalents, commerces et Horeca ; le béton pour les bureaux et bardages pour les volumes en retrait situés aux derniers niveaux.

Art. 396. Toitures.

a) Pentes. Lors de la restauration, de la construction ou de la reconstruction d'immeubles, les toitures, sauf dérogation accordée par décision motivée du collège, seront en pente continue. L'inclinaison des toitures sera parallèle à celle des constructions contiguës et normalement à faitage central pour l'habitat en ordre fermé. Cependant, la toiture à faitage perpendiculaire à l'alignement pourra être autorisée lorsqu'elle concourt à renforcer le rythme des constructions anciennes ou à mettre en valeur une construction monumentale.

Les larges débordements et les accentuations marquées de rives de toiture ne seront admis que s'ils sont compatibles avec le caractère de l'architecture locale ; il en va de même pour les coyaux.

Ici, le projet est constitué de volumes à toitures plates avec possibilité d'installer des panneaux photovoltaïques et surface de temporisation pour eaux de pluie.

b) Matériaux. Les matériaux autorisés sont ceux dont l'aspect et la tonalité sobre sont proches de ceux des matériaux de couverture des immeubles anciens.

Justification avancée par le promoteur : Le projet est constitué de toitures plates pour permettre l'implantation aux derniers étages de logements qualitatifs disposants d'espaces extérieurs optimisés. L'utilisation de ce type de toiture

permet aussi de prévoir des surfaces de temporisation pour les eaux de pluie, d'installer des panneaux photovoltaïques qui ne se voient pas depuis l'espace public et d'installer des toitures vertes pour limiter la surchauffe. Nonobstant l'écart à cette recommandation à valeur indicative, le projet s'intègre parfaitement au cadre bâti environnant comme confirmé par la notice d'évaluation des incidences. La recommandation du GRU par rapport aux toitures plates ne paraît pas relevante.

Art. 397. Zones de cours et jardins. Le périmètre de la zone de cours et jardins des îlots bâtis sur leur pourtour est délimité par les plans des façades arrières principales des immeubles existants, ou, lorsque la profondeur des bâtiments principaux excède 15 m, par des plans verticaux élevés parallèlement à ceux des façades avant à une distance de 15 m de ceux-ci. A l'intérieur de la zone de cours et jardins, aucune construction nouvelle ne peut être édifiée.

La restauration des immeubles situés dans la zone de cours et jardins est autorisée.

En cas de démolition de ces immeubles ou parties d'immeubles, il pourra être imposé de garnir de plantation l'emplacement ainsi dégagé. Les constructions en sous-sol ne peuvent s'étendre à une distance supérieure à 18 m mesurée à partir des plans des façades avant. Le bâtiment existant à démolir (procédure distincte) ne respecte pas les « zones de cours et jardins » existantes. Le parking souterrain étant construit sous l'ensemble du site, les constructions en sous-sol vont donc s'étendre à une distance supérieure à 18 m à partir des plans des façades avant.

Justification avancée par le promoteur : Le projet prévoit la démolition de l'ensemble des bâtiments existants sur le site (demande de permis séparée) et la construction de nouveaux immeubles. Ceux-ci présentent une configuration différente des bâtiments existants et ne respectent dès lors pas les zones de cours et jardins « existantes ».

Par ailleurs, le parking souterrain étant construit sous l'ensemble du site, la recommandation selon laquelle les constructions en sous-sol ne peuvent s'étendre à une distance supérieure à 18m à partir des plans de façade avant ne peut être respectée. Ceci est nécessaire pour la réalisation d'un parking suffisant pour les besoins du projet ainsi que pour pouvoir offrir la réalisation d'un parking public en plein cœur de la Ville.

Art. 398. Traitement du sol. Les recouvrements de sol en pavés des rues, places, ruelles, impasses doivent être maintenus où ils existent. L'usage de matériaux contemporains est permis à l'occasion d'aménagements de la voirie, pour autant qu'ils contribuent à maintenir ou rétablir le caractère traditionnel du recouvrement du sol ». Il peut être dérogé aux prescriptions de l'alinéa 1er, lorsqu'il s'agit de voiries principalement utilisées par la circulation de transit et qu'il n'existe pas d'itinéraire adéquat de contournement de la zone. Le projet implique la suppression de revêtements de sol en pavés. (valeur réglementaire)

La dérogation à ces prescriptions est possible dans les mêmes conditions que la dérogation au plan de secteur (article D.IV.11 renvoyant à l'article D.IV.22, 4° et respect des conditions de l'article D.IV.13).

(i) La dérogation doit être justifiée compte tenu de la spécificité du projet au regard du lieu précis où celui-ci est envisagé :

Justification avancée par le promoteur : les deux dérogations ci-dessus au GRU s'expliquent par la réhabilitation totale d'un îlot entier et par conséquent des espaces publics adjacents.

Les modifications de voirie sont soumises à autorisation du conseil communal dans le cadre de la procédure prévue par le décret du 6 février 2014.

(ii) La dérogation ne doit pas compromettre la mise en œuvre cohérente du guide régional d'urbanisme dans le reste de son champ d'application : les deux dérogations ci-dessus ne sauraient pas compromettre le reste du guide régional d'urbanisme qui comprend de nombreuses autres prescriptions pleinement respectées (ou non applicables au projet). *La dérogation doit concerner un projet qui contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis :*

Justification avancée par le promoteur : nous renvoyons ici au point (iii) relative à la dérogation au plan de secteur.

(iii) La dérogation doit concerner un projet qui contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis : le projet contribue à la gestion et à l'aménagement du paysage bâti.

Justification avancée par le promoteur : Comme relevé par la notice fouillée d'incidences réalisée par le bureau ARIES, « le projet s'intègre dans le cadre bâti et non bâti environnant. Il est principalement visible depuis l'espace public l'encadrant, eu égard à l'omniprésence d'un front bâti dense aux alentours du site, à la présence des bâtiments existants ainsi qu'à l'absence de recul et de grandes perspectives vers le site du projet. Par ailleurs, la totalité du patrimoine bâti en bordure de site sera conservé et non dénaturé ».

Annexe 3 - Convention UNESCO

La Convention du Patrimoine mondial de l'Unesco écrit, à l'article 172 :

Le Comité du patrimoine mondial invite les États parties à la Convention à l'informer, par l'intermédiaire du Secrétariat, de leurs intentions d'entreprendre ou d'autoriser, dans une zone protégée par la Convention, des restaurations importantes ou de nouvelles constructions, qui pourraient modifier la valeur universelle exceptionnelle du bien. La notification devrait se faire le plus tôt possible (par exemple, avant la rédaction des documents de base pour des projets précis) et avant que des décisions difficilement réversibles ne soient prises, afin que le Comité puisse participer à la recherche de solutions appropriées pour assurer la préservation de la valeur universelle exceptionnelle du bien.

Rien n'est dit dans dossier concernant ces obligations, alors que l'intra-muros montois constitue la zone de protection du beffroi, reconnu Patrimoine mondial par l'Unesco.

Or, les gabarits trop élevés, les vis-à-vis plus que malencontreux, une utilisation de matériaux et de teintes hors contexte (dont l'harmonie avec les matériaux et teintes des matériaux déjà présents semblent très douteuse) sont le résultat d'un mépris pour les règles de bonne conduite pour l'intégration et la préservation du patrimoine de l'intra-muros, règles particulièrement importantes quand il s'agit de la zone de protection du beffroi.

Mons, comme son nom l'indique est construite sur un mont au sommet duquel se trouve le beffroi et son parc, reconnu au patrimoine UNESCO, haut lieu touristique, d'où bien entendu, le projet sera visible, émergeant des constructions voisines.

Par ailleurs, de divers lieux de la ville, les étages supérieurs des bâtiments prévus seront visibles, ou même ils occulteront la vue sur le beffroi.