

Permis d'urbanisme 1483/AD - Enquête publique 22/6-7/7/2020

Demande de S.A. MATEXI PROJECTS, M. Parmentier, rue des Caches, 2 à 7000 MONS

Démolition d'une ancienne école et construction d'un immeuble de 22 appartements

Localisation à l'angle de la rue des Archers et de la rue des Caches

Cadastré Mons 5 div. Section C n° IV40

Architectes : bureau UNA/GR

OBSERVATIONS :

1. Taille de l'immeuble

Par rapport au projet initial, le gabarit a été réduit (le bâtiment B a perdu un étage). Les niveaux au faîte sont maintenant moins disproportionnés par rapport aux bâtiments voisins.

Sur la rue des Archers, le bâtiment A, côté sud (Rez+2 + combles aménagés sous toiture à 2 versants) culmine à 13m66.

Le bâtiment B, côté nord, culmine à 13m05 (R+2) ; les combles sous toiture à 2 versants ne sont pas aménagés, mais il n'y a pas de garantie que cette situation perdurera.

Les maisons situées en face du projet sont des maisons Rez+1 ou +2 avec un toit assez bas, sauf un seul immeuble très étroit, au coin de la rue, dont la surélévation semble supérieure à ce qu'un permis a pu autoriser. Ces maisons n'ont pas de lumière par l'arrière. Leur ensoleillement restera fortement impacté par le bâtiment projeté, surtout pendant les mois d'hiver (voir l'étude d'ensoleillement jointe au dossier).

2. Vue sur les propriétés voisines

Depuis la terrasse en bout de bâtiment sur la rue des Archers (bâtiment A), il y a vue plongeante sur les cour et terrasse du voisin.

Depuis la terrasse en bout de bâtiment sur la rue des Caches (bâtiment C), il y a vue plongeante sur les jardins des voisins du boulevard Dolez.

Il y a tentative de remédier à ces problèmes par des plantations représentées sur la distance réglementaire d'1m90, mais si cette zone n'est pas exclue de la propriété de l'appartement qui y donne accès, et s'il n'y a pas de cloison qui concrétise cette limite, il n'y a aucune garantie que cette limite sera respectée. D'autre part, il est illusoire de compter sur des plantations pour garantir l'intimité des voisins.

De plus, depuis les fenêtres arrière des appartements du bâtiment A et depuis une grande porte fenêtre (de l'ascenseur), il y a vue sur les jardins des voisins du boulevard Dolez.

La nouvelle configuration du bâtiment C améliore un peu la vue plongeante sur la cour ou jardin de la propriété située de l'autre côté de la rue des Caches.

3. Nombre d'emplacements de parking par rapport au nombre d'appartements

Les 22 emplacements de parking prévus sont insuffisants pour les 22 logements : en se basant sur un ratio de 1.5 pkgs/logt, il en faudrait 11 de plus (ou réduire le nombre d'appartements).

Le dossier estime que 63 places de stationnement en voirie sont disponibles, mais ils sont souvent saturés, alors même que quelques voitures stationnent actuellement dans la cour du bâtiment actuel.

Remarque : la gaine de désenfumage du parking est placée « le plus loin possible » des appartements, dans le coin sud-est du terrain, soit à côté des cour et terrasse du voisin rue des Archers !

4. Présence de restes des fortifications dans le sous-sol

Le projet se situe sur le tracé du rempart médiéval et des fortifications hollandaises. Si le premier a peut-être été démoli lors de la construction des fortifications hollandaises, les secondes sont un obstacle sérieux pour la construction d'un parking en sous-sol, qu'il s'agisse du mur de la courtine que de ses contreforts.

CONCLUSIONS

Dans le projet initial, nous recommandions une diminution du gabarit, avec réduction du nombre de logements et de la hauteur de la toiture. Cette recommandation a été partiellement suivie, mais le problème de perte d'ensoleillement subsiste.

Le problème des vues sur les propriétés voisines n'a pas été résolu : il n'y a pas de garantie que les plantations prévues apporteront une vraie solution.

Le nombre d'emplacements de parking a été réduit : la situation du parking est dégradée par rapport au projet initial.

La présence de restes des fortifications est une difficulté qu'il ne faut pas sous-estimer.

| [Pour Sauvegarde et Avenir de Mons,](#)

| [Le Président Hugues Wilquin et deux membres du Conseil d'Administration](#)