

Concerne : Demande de permis unique

Demandeur : S.A. Belfius Immo

Objet de la demande : démolition du bâtiment existant et construction d'une agence bancaire avec parking en sous-sol de 115 places, 93 logements et une crèche.

Lieu d'exploitation : Avenue Jean d'Avesnes, 9 à 7000 Mons

L'examen de la demande de permis actuellement à l'enquête publique suscite de notre part les remarques et objections suivantes :

1. Sur son site, la S.A. Belfius se vante d'être la première banque belge à obtenir le label « CO2 Neutral » (<https://www.belfius.be/about-us/fr/actualites/CO2-Neutral#:~:text=Belfius%20est%20la%20toute%20premi%C3%A8re,une%20reconnnaissance%20au%20niveau%20international.>)

Ainsi, lit-on :

Jos Clijsters (président du conseil d'administration de Belfius Banque & Assurances)

Avec ce programme ambitieux, nous donnons le bon exemple à nos propres collaborateurs ainsi qu'à nos clients, et nous montrons la voie aux entreprises belges. En collaboration avec Co2logic, nous avons identifié l'ensemble de nos émissions de CO2: consommation énergétique de nos bâtiments, trajets domicile-lieu de travail des collaborateurs, réduction des déchets et de la consommation de papier, parc automobile plus écologique. Bref, une analyse complète. La partie restante des émissions de CO2, nous la compensons directement via des projets agréés en faveur du climat, tant en Belgique qu'à l'étranger. Nous sommes très fiers de cette reconnaissance qui ne constitue certainement pas un point final. En conséquence de quoi Belfius a l'intention de ne plus soutenir certaines activités non durables. C'est la seule façon de générer de manière crédible de la valeur à long terme pour la société belge.

Antoine Geerinckx (CEO CO2logic)

Le label CO2-Neutral identifie des entreprises qui prennent leurs responsabilités pour leur impact climatique afin d'éviter de transférer son coût à la société et aux générations futures. Nous sommes également très heureux d'avoir pu, avec Belfius, poser un jalon supplémentaire en ce sens, et de pouvoir faciliter et soutenir des investissements qui visent la neutralité en CO2, pour ainsi répondre à l'urgence et accélérer la transition énergétique.

Nous sommes heureux que la S.A. Belfius, dont l'actionnariat est à 100% dans les mains de l'Etat belge – c'est-à-dire des citoyens belges- investisse dans des projets durables.

A propos du projet particulier ici concerné par la demande :

- nous n'avons pas trouvé dans le dossier un calcul du bilan carbone permettant d'évaluer l'empreinte CO2 du projet. Aucune recommandation ou alternative n'est présentée dans le but de réduire cette empreinte
- on sait que la meilleure façon de maîtriser l'empreinte carbone d'un projet est de ne pas produire de CO2 – en tout cas de limiter au max. cette production et la compenser. Comment dès lors Belfius peut-il justifier le choix 'a priori' de démolir un bâtiment existant de 30 ans d'âge, bien intégré dans son contexte urbanistique et dont le seul *inconvenient* dénoncé dans la demande serait « un agencement des logements moins qualitatif notamment en termes de luminosité et moins bonne PEB » (cf NIE p.122)
- le développement durable ou soutenable comprend l'utilisation ou la reconversion de ce qui existe déjà. Les reconversions dans ce cadre entrent notamment la modification des enveloppes extérieures (façades, fenêtres, isolation, matériaux de surface,...) et donc

- l'argument quant à l'inadéquation des percement existants est un peu « court ».
- Deux alternatives auraient été préalablement examinées par le demandeur d'après la NIE. La première alternative concerne le maintien du site existant avec rénovation intérieure du bâtiment pour créer des logements aux étages supérieurs. La NIE explique que cette solution n'a pas été retenue pour les raisons suivantes :
 - Les plateaux existants ne sont pas conçus pour une reconversion en logements de manière optimale (agencement des logements moins qualitatif notamment en termes de luminosité et moins bonne PEB) ;
 - Le projet n'aurait pas permis de répondre aux objectifs du SDT en termes de densification en centre-ville ;
 - Le maintien d'un parking aérien était inéluctable.
 - La seconde alternative examinée par le demandeur est la construction d'un bâtiment en angle en respectant les prescriptions du GCU. Cependant, cet avant-projet n'aurait pas été retenu pour les raisons suivantes :
 - Le parking aérien était maintenu ce qui diminuait la surface allouée aux espaces verts ;
 - Son caractère massif ne rend pas le projet qualitatif d'un point de vue architectural ;
 - Le projet ne répondait pas à la volonté de créer un signal d'entrée de Ville ;
 - Le projet ne permettait pas de créer des ouvertures vers l'intérieur d'îlot.

Aucun critère retenu n'est lié au développement durable et à la production de CO2. Pourquoi l'alternative consistant à maintenir et rénover en logements et agence bancaire le bâtiment existant tandis qu'un programme complémentaire de constructions neuves de logements et crèche avec parking souterrain ménageant des ouvertures vers l'intérieur d'îlot n'a t'elle pas été étudiée ?

2. Les effets du projet sur le sol et les eaux souterraines.

- Page 38 du formulaire de demande, au point 2.5.3 relatif à l'impact du projet sur le sol et les eaux souterraines, on lit qu'une des mesures de protection du sol et des eaux souterraines prévues consiste dans la mise en place d'une paroi périphérique fermée en pieux sécants imperméables et fixés dans la couche graveleuse inférieure. Cette recommandation est également faite dans la NIE, p.101.
- Or, le rapport joint à la demande comportant un « avis sur les problématiques géotechniques » indique précisément (p. 5 et 6) qu'il faudra que le rideau de pieux sécants traverse de part en part la couche graveleuse très perméable. « Il s'agit en effet d'une couche très perméable, et c'est donc elle qui est susceptible de propager largement à l'extérieur de l'enceinte un abaissement du niveau de la nappe aquifère qui y serait effectué.
- En toute sécurité, tous les pieux de l'enceinte devront donc être forés à minimum 14 m de profondeur. »
- Question : quelles préconisations sont-elles retenues finalement pour éviter les effets néfastes du projet ? On se rappellera que le quartier a dû subir il y a plus de 40 ans des désordres très importants liés à la construction du tunnel sous la Place des Chasseurs et au rabattement de la nappe phréatique ; le règlement de ceux-ci n'étant intervenus que bien des années plus tard. Il nous importe donc d'obtenir le maximum de garanties sur la faisabilité du projet de sous-sol sans dommage temporaire et/ou permanent sur le voisinage.
- En ce qui concerne d'ailleurs la problématique d'une possible remontée permanente du niveau des eaux souterraines en amont de l'écoulement (Est), celle-ci est analysée dans une étude hydrogéologique qui ne se base quasi sur aucune mesure exploitable effectuée in situ, mais sur des tests d'injection de type slug test dont les résultats de l'interprétation de ces tests sont à considérer, lit-on, de manière *indicative*. Ce mot « indicative » apparaît d'ailleurs de nombreuses fois dans les commentaires de l'étude. Ainsi en est-il aussi de la figure 5.1 « à caractère indicatif » censée représenter le cône de rabattement induit par l'exhaure, étrangement réduit à néant sous les bâtiments existants contigus de la limite Nord

du projet.

- **Question** : dans ces conditions, que penser des commentaires de la NIE selon lesquels « *une légère remontée de la surface de la nappe à l'amont proche du projet pourrait toutefois s'exprimer localement, avec une hauteur qui ne peut être valablement précisée en l'état des connaissances (car fonction de la distribution des flux, des gammes de porosité, des géométries d'autres structures souterraines voisines ...)* mais qui selon toute vraisemblance demeurerait de quelques dizaines de centimètres et donc inférieure à l'amplitude de fluctuation saisonnière de la nappe . » Voir Annexe n°4 : Étude hydrogéologique pour la réalisation d'un parking souterrain (AQUALE, 2020) ». Or, une remontée de quelques décimètres suffit à inonder les caves existantes situées tout près du niveau de la nappe aquifère (renseignée dans l'étude à +-2m de profondeur)
- L'étude hydrogéologique recommande « de mieux documenter / caractériser celle-ci via la réalisation, en tout début de phase de chantier (et avant le début de pose des pieux sécants), de 3 carottages qui seront approfondis jusqu'à environ 13 mètres et ensuite équipés en piézomètres, en diamètre intérieur 60 mm et dans le respect des conditions sectorielles ; ces ouvrages seront implantés à une dizaine de mètres au plus à l'extérieur du rideau de pieux sécants, un à l'amont gradient, un intermédiaire et un à l'aval gradient du site. Ces carottages et piézomètres permettront également d'optimiser la profondeur du rideau de pieux sécants ainsi que l'acquisition de chroniques piézométriques (avant pompage, pendant travaux et pendant l'exploitation du projet, avec un monitoring en continu depuis leur mise en oeuvre jusqu'à 2 mois après la fin des travaux) **visant à objectiver l'absence d'incidence hydrogéologique et géotechnique significative sur le proche environnement.**
- Un permis qui serait octroyé sur base de conclusions indicatives et incertaines sur les effets du projet sur le sol et les eaux souterraines et sur base de conditions de réalisation d'essais piézométriques vérifiant les hypothèses est-il légal ? Nous pensons que l'étude n'est pas complète en l'état et ne permet pas de conclure à l'absence d'incidences néfastes. Elle devrait comporter, dès avant décision, les résultats de la caractérisation préconisée. Elle permettrait également d'objectiver le périmètre sensible à l'intérieur duquel un état des lieux préalable des constructions existantes devra être opéré.

3. Urbanisme et architecture.

- La volonté affichée pour ce projet est de créer un signal à l'entrée de ville.
- De tout temps, les maîtres d'oeuvre et leurs architectes ont eu à coeur de réaliser des bâtiments qui exprimaient leurs époques, les innovations propres à leur temps, leur pouvoir parfois et les préoccupations sociétales du moment. A Mons, les architectures du XV^e au XXI^e siècle se cotoient en général avec harmonie. On le doit à cet équilibre sensible entre un respect des caractéristiques urbanistiques du lieu (implantation par rapport à la rue et aux bâtiments voisins, équilibre des masses bâties dans le contexte, couleurs dominantes) et une recherche de singularisation de l'architecture des façades et des formes bâties et non bâties. Les signes visibles dans le paysage urbain étant liés à des fonctions symboliques et identitaires de l'histoire montoise.
- C'est ce qui définit le *genius loci* de Mons, qui fait que l'on s'y reconnaît et que la ville est unique.
- Le signal qui nous est proposé apparaît ici en rupture avec son contexte du fait de hauteurs de façades, dépassant significativement les hauteurs existantes des bâtiments voisins (la hauteur la plus importante est de 11m à 15m plus haute que la hauteur des bâtiments avoisinants existants !), du fait également du non respect des fronts de bâtisse à l'angle de

rues et à front du Boulevard Albert-Elisabeth ; le projet étant en fort surplomb sur l'espace public, du fait de la négation de la forme historique de la Place des Chasseurs pourtant encore tracée sur ses autres fronts bâtis, du fait de la couleur blanche éclatante des briques émaillées sur le bâtiment à l'angle- en contraste avec les couleurs dominantes des matériaux naturels traditionnels.

- Proposer un "signe urbain" ici hyposignifiant est bancal car placé uniquement d' un côté de la place alors qu'un " effet de porte " nécessite un équilibre des deux côtés de la place.
- Parce qu'elle ne prend pas en compte la contrainte du contexte existant, l'architecture proposée en devient inutilement agressive.
- Nous sommes persuadés qu'il est possible d'allier signe et subtilité, signe et respect, signe et modestie, signe et durabilité. De réaliser, vraiment, un geste de notre temps.

Nous vous demandons en conséquence de refuser la demande projet telle quelle qui s'avère incomplète, qui ne vous permet pas de prendre une décision en connaissance de cause et qui s'avère en rupture avec la ville.