

# ☰ CARTE D'IDENTITÉ DU PROJET

## Belfius Immo, un porteur de projet fiable et une équipe d'experts

Belfius Immo SA est une filiale de Belfius Banque qui développe des projets immobiliers en fonction des opportunités rencontrées sur le marché.

Il opère en tant que maître d'ouvrage et s'entoure d'une équipe de professionnels afin de mener à bien la réalisation de ses projets : architectes, experts en urbanisme, bureaux d'études ...

À ce jour, Belfius Immo possède une grande expérience dans le domaine immobilier avec la réalisation de nombreux projets immobiliers de qualité.



Vue depuis le boulevard Albert-Elisabeth

## Ils contribuent au projet

- Maître d'ouvrage : Belfius Immo
- Architecte : Noho Architecture et design
- Conseils juridiques : 2Build Consulting
- Techniques spéciales et études énergétiques (PEB) : Sweco
- Bureau d'études stabilité : Bureau d'études Stoffel & Partners
- Vues 3D : Asymétrie
- Bureau d'études responsable de la Notice d'évaluation des Incidences sur l'Environnement : Aries Consultants

## Caractéristiques du projet

- Périmètre du projet : 6.293 m<sup>2</sup>
- Emprise au sol : 2.614m<sup>2</sup>
- Surface hors sol : 12.058m<sup>2</sup>
- Espace verdurisé : 2.958 m<sup>2</sup>
- Espace public rétrocédé à la Ville et aux citoyens : 1.660m<sup>2</sup>
- Nombre d'appartements : 93
  - Appartements 1 chambre : 41
  - Appartements 2 chambres : 31
  - Appartements 3 chambres : 14
  - Appartements 4 chambres : 5
  - Studios : 2
- Places de parking : 93
- Emplacements vélo : 120
- Panneaux photovoltaïques : 96
- Décision sur la demande de permis : septembre 2022\*
- Projet réalisé pour : début 2026
- Commercialisation sur plan des appartements : début 2023\*

\*Date approximative



## Planning et historique

Demande d'autorisation de démolition du bâtiment existant et dépôt de la demande de permis pour la construction du nouveau projet

08/2020

09/2020

Première enquête publique

Autorisation d'ouverture de voirie octroyée par le conseil communal (avis favorable remis par la CCATM)

02/2021

09/2021

Problème de procédure relatif aux plans modificatifs

Dépôt d'un nouveau dossier de demande de permis à la Ville de Mons

06/05/2022

20/06/2022

Début de l'enquête publique pour une durée de 15 jours

Présentation du projet modifié

21/06/2022

09/2022

Décision du Collège Communal de la Ville de Mons

Début du chantier

04/2023



# UN PROJET DONT LES FONDEMENTS ÉVOLUENT AVEC LE TEMPS

## 3 GRANDS CATALYSEURS

### 1. Une opportunité urbanistique

Depuis de nombreuses années, Belfius est propriétaire du bâtiment au sein duquel se trouvent une agence et le siège régional du Groupe. En tant qu'acteur immobilier, ce bâtiment représentait une opportunité de réaménagement urbain intéressante étant donné les espaces encore disponibles qui entourent l'immeuble, mais non sans risque...

Comparé à des chantiers sur site vierge, ce type de développement présente des complexités supplémentaires :

- La phase de déconstruction représente un coût ;
- La phase technique de construction en tissu urbain présente des impératifs de chantier dont il faut tenir compte ;
- La réflexion urbanistique doit évidemment tenir compte du bâti existant pour en favoriser l'intégration ;
- Les demandes d'autorisations sont, en général, plus contraignantes.

La déconstruction-reconstruction représente un surcoût estimé en moyenne à environ 30 % de plus qu'une opération similaire réalisée sur site vierge. Pourtant, ce type de projet, porté par des acteurs locaux d'envergure permet d'offrir de nouveaux espaces de vie aux habitants des villes, de proposer une offre nouvelle et moderne qui répond à leurs attentes, tout en mettant fin à l'étalement urbain.

Grâce au nouveau projet, le front bâti gagne en uniformité et cohérence, tout en apportant une touche de modernité incontestable.

La dent creuse entre deux bâtiments destinés au logement est ainsi comblée. L'architecture audacieuse apporte une identité à l'entrée de ville et redynamise le quartier.

Le projet proposé a fait l'objet d'une réflexion architecturale et urba-

nistique tournée vers le futur en proposant une construction durable à différents points de vues : les matériaux retenus, la manière dont les eaux sont gérées, la production d'énergie à partir de sources renouvelables...

“ ”  
*C'est en positionnant les nouveaux projets au sein de la trame urbaine que le développement urbain durable prend naissance*

### 2. Une réponse à un besoin collectif

Les modes de vie doivent aujourd'hui se réinventer pour répondre aux changements climatiques. Nombreuses sont les personnes qui adaptent leurs comportements afin de les rendre plus respectueux de l'environnement.

De par sa localisation en entrée du centre-ville, le projet offre des atouts indéniables pour les personnes qui favorisent la mobilité partagée et la mobilité douce.

- Le centre-ville est facilement accessible grâce aux transports en commun ;
- La gare est à 15 min à pied et 5 min en vélo ;
- Un chemin de promenade débute au pied même de l'immeuble pour se rendre dans le centre-ville.

Une attention particulière a également été portée sur la mixité de fonctions qu'il fallait intégrer dans le projet. Outre la fonction principale de logement, l'immeuble

continuera d'accueillir une grande agence Belfius, mais aussi une crèche au rez-de-chaussée. Cette fonction a été proposée par les autorités locales de Mons afin de répondre à un besoin de places en accueil de la petite enfance dans la ville.

- La mise en œuvre du projet permettra, grâce aux 93 appartements, de répondre à 4,8 % de la croissance attendue d'ici 2035 en termes de ménages ;
- La création d'une crèche, avec une capacité d'accueil estimée à 40 enfants, permettra également à la Ville d'augmenter son taux de couverture et de répondre aux futures demandes de la population en termes d'accueil de la petite enfance.

Le projet s'inscrit donc comme une solution durable à la croissance démographique attendue à moyen et long terme.

### 3. Une volonté de privilégier une architecture contemporaine

La silhouette non conventionnelle du bâtiment répond à la volonté de la Ville de porter une attention particulière à ce bâtiment dont la position géographique justifie une architecture qui se démarque des architectures plus classiques. Le site est idéal pour développer un projet ambitieux et marquant, sans nuire pour autant au caractère historique du centre.

Ce choix, situé en bordure du périmètre délimitant le centre historique protégé, respecte les objectifs du Guide Communal d'Urbanisme, qui prévoit qu'« 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 ».



# LOCALISATION ET IMPLANTATION DU PROJET

## Une localisation idéale, véritable porte d'entrée de la ville

Le projet immobilier mixte proposé par Belfius Immo est situé dans la province du Hainaut, sur la commune de Mons. Il prend place, plus précisément, porte de Bertaimont, à l'entrée sud de la Ville de Mons, à la limite de l'intramuros. Idéalement situé, cet immeuble deviendra la véritable porte d'entrée Sud de la ville, reconnaissable et distinguable.



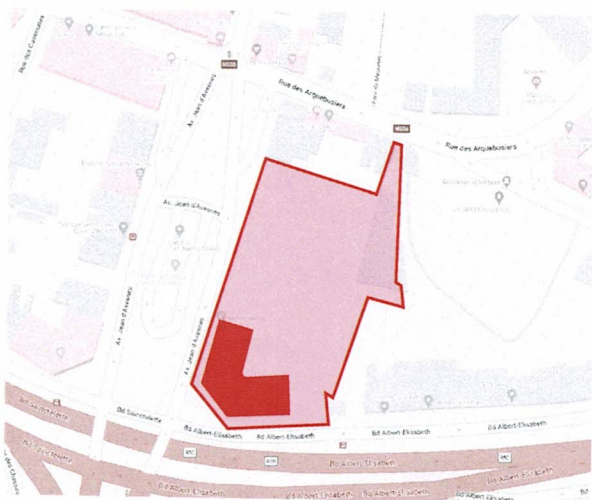
“ ”

*Le projet compte parmi les bâtiments dont l'architecture marquera un lieu et une époque*

## Une implantation dans un quartier vivant et directement connecté à la vie de Mons

Situé en bordure du boulevard Albert-Elisabeth, à proximité des transports en commun et des grands axes de circulation entrant dans la ville, le site dispose d'une multitude de connexions et d'avantages tant au niveau de la mobilité, que des activités culturelles et des services.

Véritable point de départ de chemins pédestres, l'ambition du projet est de contribuer à l'évolution et à la modernisation constante de la Ville de Mons.



De la réflexion architecturale de certains projets naît des bâtiments marquants qui renforcent l'attractivité des villes, qui sont l'emblème d'une époque et le témoin d'un mode de vie.

“ ”

*Idéalement situé, le site dispose d'une multitude de connexions au niveau mobilité, culture et services*





# LE PROJET

# 93



Appartements et places de parking

# 120



Emplacements vélo

# 40



Places en crèche

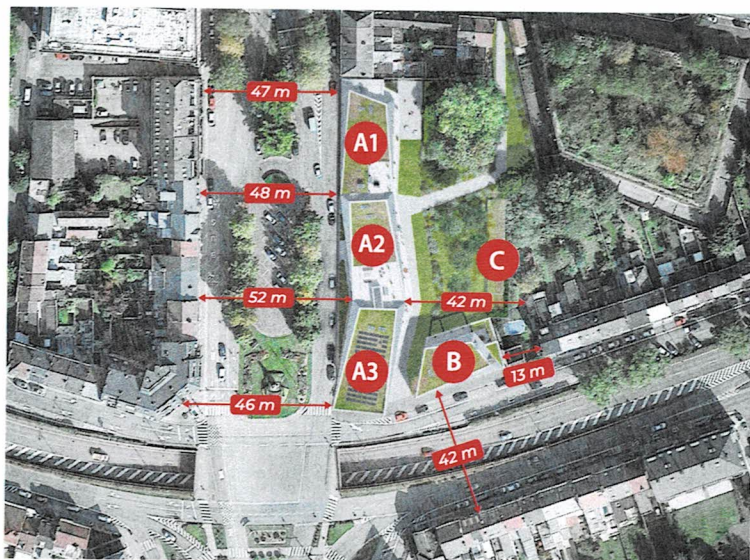
# 1



Agence bancaire

## Un projet contemporain et une volumétrie harmonieuse

Le projet prévoit la démolition du bâtiment existant et la construction de trois bâtiments.



Vue générale du projet

### BÂTIMENTS A & B

- 93 logements ;
- une agence bancaire ;
- une crèche d'une capacité d'accueil estimée de 40 places ;
- 93 emplacements de parkings en sous-sol
  - 40 places dans la zone « parking partagé », 1 PMR
  - 43 places réservées aux logements dans la zone « parking logements », 2 PMR
  - 10 places réservées au personnel de la banque dans la zone « parking banque »

### BÂTIMENT C

- Locaux techniques ;
- 120 emplacements pour vélo.

## Un projet intégré à son environnement

Afin d'intégrer au mieux le projet dans son environnement direct, l'implantation, les gabarits et la typologie des bâtiments ont été pensés afin de diminuer au maximum l'impact sur le voisinage et de prendre place de manière harmonieuse et respectueuse dans le cadre bâti.

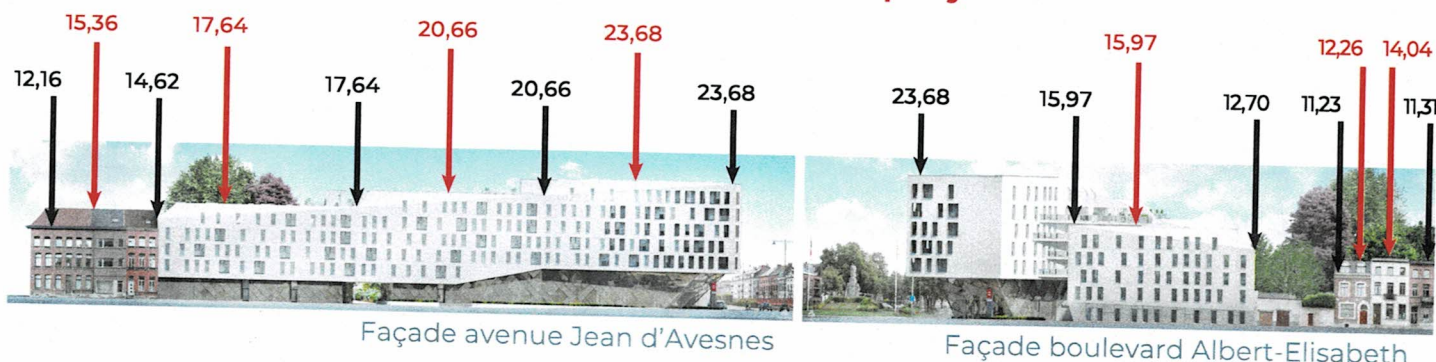
Un subtil jeu de volumétries, de hauteurs des bâtiments et de toitures en pente permet une intégration réussie. Les gabarits projetés, plus importants que le gabarit du bâtiment existant, sont dégressifs vers les maisons mitoyennes.

Le bâtiment existant présente une hauteur de faîte de 18,30 m, tandis que les bâtiments voisins présentent des hauteurs de faîte allant de 11,23 m à 23,28 m. Le futur bâtiment connaîtra une hauteur de faîte maximale de 23,68 m.

Le bâtiment A disposera de trois gabarits différents. Le bâtiment B aura un gabarit unique, tandis que le bâtiment C aura un gabarit R (environ 3m de haut).

- **A1** : R+4 (hauteur façade de 15,28 m à 18,30 m et hauteur de faîte de 18,30 m)
- **A2** : R+5 (hauteur façade de 18,30 m à 20,66 m et hauteur de faîte de 20,66 m)
- **A3** : R+6 (hauteur façade de 20,66 m à 23,68 m et hauteur de faîte de 23,68 m)
- **B** : R+4 (hauteur façade de 12,70 m à 15,97 m et hauteur de faîte de 15,97 m)

## Intégration du nouveau projet - Situation projetée



- Hauteur absolue corniche
- Hauteur absolue toiture



# LE PROJET

## Une porte d'entrée emblématique pour la Ville de Mons

D'un point de vue urbanistique et paysager, le projet se positionne comme un signal urbain marquant l'entrée de ville. Il est principalement visible depuis les grands axes qui l'entourent, sans mettre en péril les vues qualitatives existantes vers les bâtiments emblématiques présents aux alentours, que sont le Beffroi et l'Église-Notre-Dame-de-Messines.



Vue depuis l'entrée de ville sud

Les façades se veulent audacieuses et seront majoritairement constituées d'ardoises blanches en écailles, et les abords de béton architectonique blanc, contrastent avec les matériaux des constructions existantes voisines. Bien que différent du bâti environnant, le projet agit comme un élément de revitalisation d'un des grands boulevards urbains.



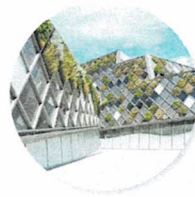
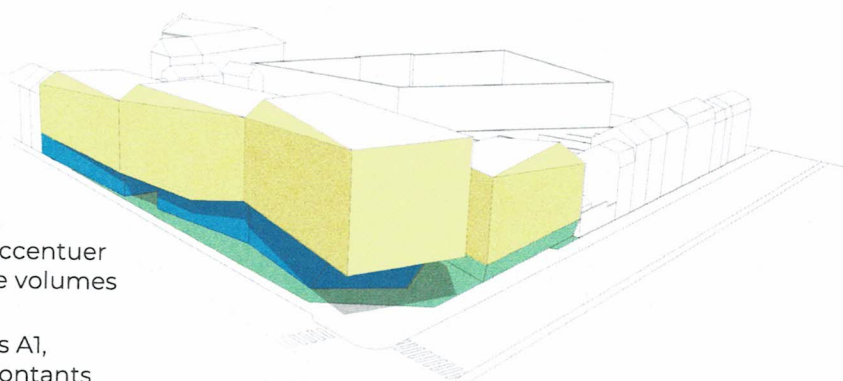
Vue depuis le boulevard Albert-Elisabeth

## Une étude des façades et un choix des matériaux audacieux

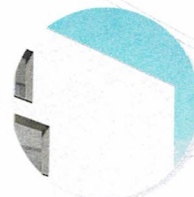
- Parties recouvertes d'ardoises blanches
- Rez-de-chaussée en mur rideau
- Aménagement des abords en béton architectonique

### LES FAÇADES

- Les façades des logements seront en ardoises blanches et mise en œuvre en écailles afin d'accentuer son empreinte contemporaine et la volonté de volumes sculptés ;
- Les façades du rez-de-chaussée des bâtiments A1, A2, A3 seront en mur rideau. La couleur des montants sera anodisée bronze. Les châssis seront en aluminium blanc ou de couleur bronze. Ce mur rideau aura des panneaux pleins anodisés bronze, des parties en verre transparent couleur bronze ainsi que des parties en verre réfléchissant bronze ;
- La façade du rez-de-chaussée du bâtiment B sera en béton architectonique ;
- Les façades nord et ouest du bâtiment C seront végétalisées par du lierre.



Mur rideau



Ardoises en écailles



Lierre sur grillage

### LES TOITURES

- La partie de la toiture à versant sera en ardoises blanches en écailles, identiques à celles utilisées en façades ;
- Les toitures plates, quant à elles, seront soit aménagées en terrasse, avec des dalles claires, soit en toitures verdurisées ;
- 96 panneaux photovoltaïques seront installés sur les toitures A3 et B.



Béton architectonique blanc

### LES ABORDS

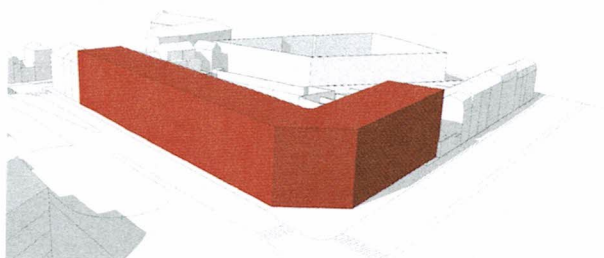
L'aménagement des abords en béton architectonique blanc formera un socle à l'agence bancaire sous les bâtiments A2 et A3. Afin de préserver la cohérence du projet, le soubassement du bâtiment B et la voirie intérieure seront également en béton architectonique blanc.



# LE PROJET

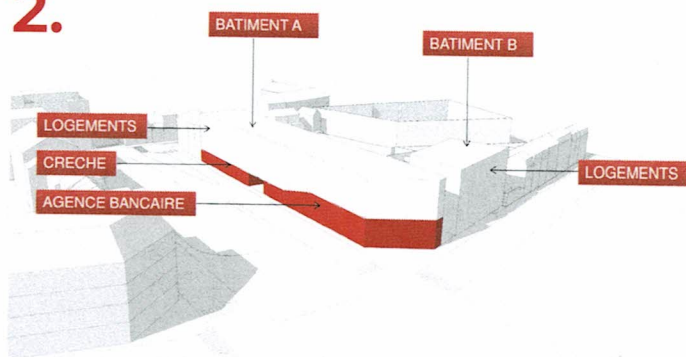
Une étude volumétrique comme point de départ d'un choix architectural audacieux

0.



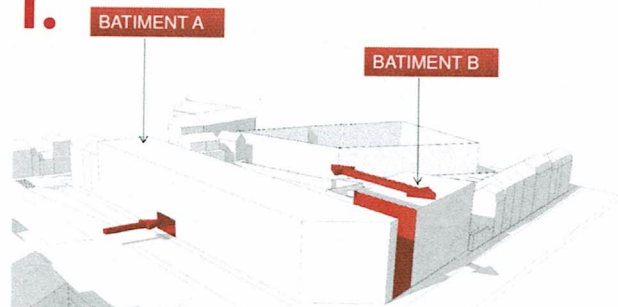
À la base de la réflexion architecturale se trouve la volonté de disposer d'un volume simple à travailler et à sculpter. Les architectes ont ensuite fait évoluer ce volume en fonction des volontés et nécessités du projet.

2.



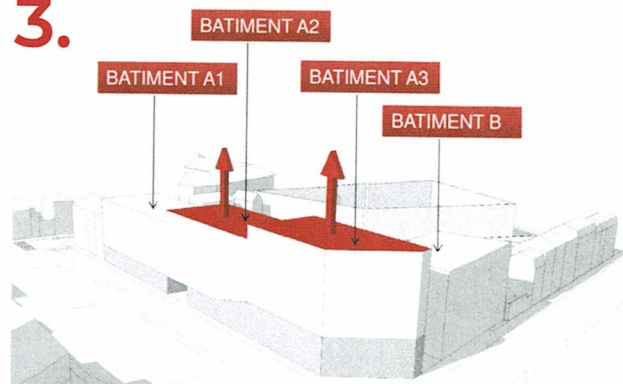
Distinguer au niveau architectural les différentes fonctions des bâtiments.

1.



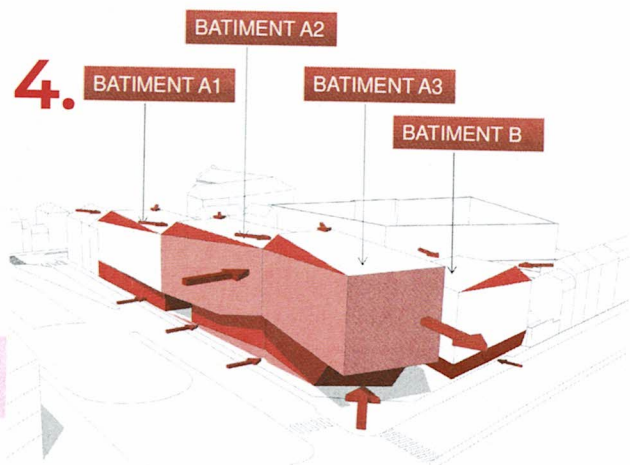
Créer des percées vers les jardins pour favoriser l'accès public au site par la mobilité douce.

3.



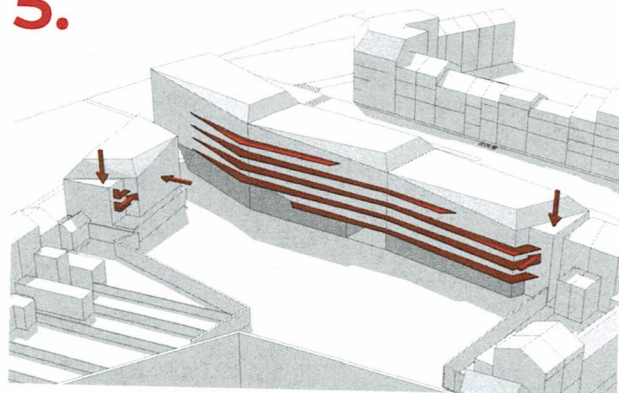
Augmenter progressivement la hauteur des bâtiments.

4.



Dynamiser le bâtiment, créer des toitures en pente, contemporaines et graphiques pour une meilleure intégration, différencier les volumes et marquer l'angle du bâtiment à l'aide d'inflexions dans la façade.

5.



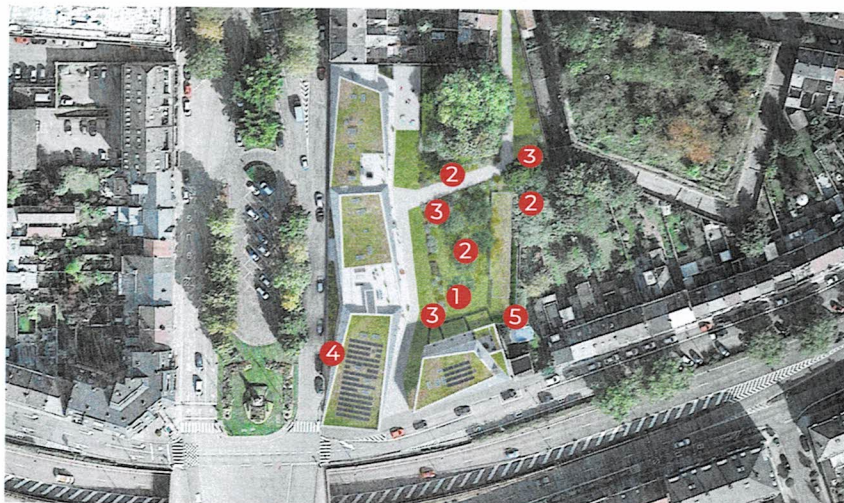
Dynamiser la façade arrière par la création de terrasses et intégrer des volumes de raccord avec les habitations voisines.



# UN PROJET DURABLE

## Le développement d'un milieu naturel en faveur de la biodiversité

Le projet prévoit l'aménagement de zones végétalisées aux abords des bâtiments de manière à structurer les différents cheminements et accès, et à distinguer les espaces privés des espaces publics. De plus, le projet participera à augmenter la surface en espaces verts du site et apportera une diversité de végétation (pelouse, massifs arbustifs, haies, arbres, ...) en proposant différentes essences. Ces milieux variés, tout comme les 1.165m<sup>2</sup> de toitures vertes, seront profitables au développement de la biodiversité et conféreront au site une image verdoyante. Enfin, avec ce projet, l'îlot central est dépourvu de tout véhicule motorisé et opère comme un poumon vert dans le quartier.



Vue aérienne du schéma de plantations

La plantation de 11 nouveaux arbres haute tige compensera l'abattage de 13 arbres dû à la mise en œuvre du projet. Les deux arbres remarquables sont quant à eux conservés. Il est également prévu d'installer des nichoirs sur les arbres et/ou les murs du jardin en intérieur d'îlot. Le type de nichoirs et la localisation exacte seront déterminés par la suite et tiendront compte des recommandations en la matière.

Le projet prévoit la plantation de :

- 1 7 bouleaux
- 2 4 tilleuls
- 3 1 ensemble arbustif
- 4 1 parterre de fleurs
- 5 1 haie de bambous



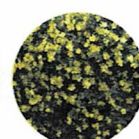
Tilleul



Ensemble d'arbustes type Viorne de Chine



Haie de bambous

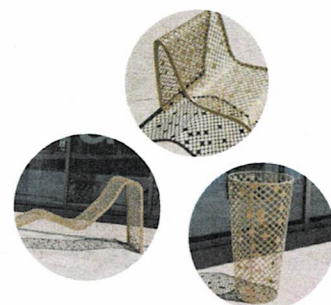


Parterre de fleurs type Millepertuis à grandes fleurs

## Des espaces verts accueillants et ouverts au public

L'îlot intérieur verdurisé sera équipé de mobilier urbain et d'éclairages. Accessible au public et à la mobilité douce, le parc constitue un point de départ de nombreux chemins pédestres rejoignant le centre-ville. Les futurs parkings seront entièrement situés en sous-sol, ce qui permet l'aménagement de beaux jardins et d'un espace public agréable et calme. Le bâtiment C accueillera, quant à lui, 120 emplacements pour vélo, véritable incitant à la mobilité douce.

Le mobilier urbain et le type d'éclairage sera décidé en accord avec la Ville. L'îlot central veillera à mettre en évidence la façade de l'ancienne boulangerie militaire et les 2 arbres remarquables conservés.



Exemple de mobilier urbain. Choix du modèle à définir en concertation avec la commune



Vue intérieure de l'îlot donnant sur l'ancienne boulangerie militaire

“ ”  
L'îlot intérieur constitue le point de départ de nombreux chemins pédestres rejoignant le centre-ville



# UN PROJET DURABLE

## Une gestion des eaux adaptée

1. La gestion des eaux usées se fera via un rejet dans les égouts publics qui équipent les voiries en bordure de site ;
2. Une partie des eaux pluviales sera récupérée et réutilisée pour l'arrosage des abords et l'entretien des communs. Pour cela, une citerne de 45,5m<sup>3</sup> sera située sous le bâtiment A1. Le restant des eaux pluviales sera tamponnée dans deux bassins d'orage de 115m<sup>3</sup> et 60m<sup>3</sup>, avant rejet dans les égouts publics. Le volume pour la récupération et de tamponnement d'eaux de pluie a été calculé afin de faire face aux événements de pluie intense.

“ ”

**96 panneaux photovoltaïques seront installés sur les toitures**

## Un projet à l'impact environnemental limité

Le projet est très performant au niveau énergétique et écologique grâce à :

- Une volumétrie très compacte ;
- Un système de double flux individuel avec récupération de chaleur ;
- Une excellente isolation et la création de toitures vertes ;
- La création de nombreux espaces verts et la récupération d'eau de pluie
- ...

Le projet respectera la réglementation PEB en vigueur et vise la performance Quasi Zéro Énergie (QZEN), ce qui se traduit par une exigence de performance énergétique globale  $E_w \leq 45$  et un  $E_{spec} \leq 85$  kWh/m<sup>2</sup>.an correspondant au label A.



Au niveau sonore, les principales émissions de bruit liées aux installations techniques seront contenues dans des locaux prévus et isolés en conséquence. Les rejets seront principalement situés en toiture des bâtiments et équipés de dispositif d'isolation acoustique.

En matière de mobilité, le projet aura pour conséquence l'ajout d'environ 60 véhicules durant les heures de pointe du matin et du soir. La Notice d'Incidences sur l'Environnement réalisée dans le cadre de la demande de permis conclut que l'impact du projet sur la mobilité est négligeable et qu'il n'affectera pas la capacité des différentes voiries.



Vue depuis le boulevard Albert-Elisabeth



Vue depuis l'avenue Jean d'Avesnes



Vue depuis l'intérieur de l'îlot



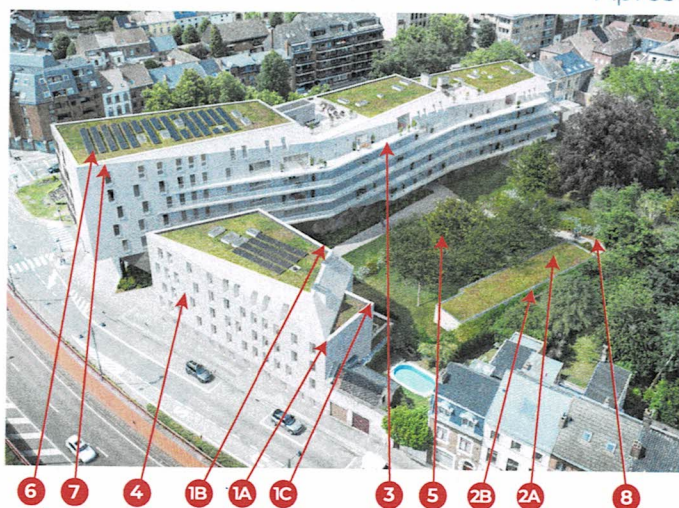
# AMÉLIORATIONS APPORTÉES AU PROJET

Suite à l'enquête publique qui s'est déroulée du 17 septembre au 19 octobre 2020, des améliorations ont été apportées au projet afin d'atténuer son impact sur l'environnement, et de répondre aux remarques émises par les riverains.

Avant



Après



## 1 DIMINUTION DU GABARIT DU BÂTIMENT B

Afin de réduire l'impact visuel du bâtiment, son gabarit est revu à la baisse :

- A. Diminution de la hauteur de façade et de toiture d'environ 1 m ;
- B. Diminution de la profondeur du bâtiment à partir du 1<sup>er</sup> étage (15 m maximum au lieu de 18 m) ;
- C. Réduction de la profondeur et modification de la forme du bâtiment au niveau du raccord avec l'habitation située au N°90 du boulevard Albert-Elisabeth (10 m à partir du 1<sup>er</sup> étage au lieu de 18 m).

## 2 MODIFICATION DE L'IMPLANTATION DU BÂTIMENT C

- A. L'implantation a été modifiée de 2m vers le fond de la parcelle et sa taille diminuée. Le local chaud/froid est déplacé à l'extrémité du bâtiment C pour éviter les éventuelles nuisances sonores. Le groupe électrogène ne fonctionnant qu'en cas d'incendie dans le parking, son impact est donc très limité. Enfin, le groupe de désenfumage du parking a été supprimé et remplacé par un système de sprinklage, en accord avec les pompiers ;
- B. Une haie de bambous entre le bâtiment C et la parcelle des habitants voisins sera plantée, en accord avec ces derniers. Cet espace tampon permettra de limiter les vues vers le bâtiment A et de laisser passer la lumière.

## 3 AJOUT D'ESPACES EXTÉRIEURS

Afin d'améliorer le cadre de vie des futurs résidents, la profondeur du bâtiment A a été agrandie de 50 cm afin d'y créer des espaces extérieurs en façade avant. 91 logements sur 93 bénéficieront d'une terrasse ou d'un balcon. Ce choix est également motivé par la

crise du Covid 19 et la forte tendance pour des logements de qualité et disposant d'un espace extérieur.

## NOUVEAU DIMENSIONNEMENT DU BASSIN D'ORAGE

En raison des conditions climatiques récentes, le projet prévoit une augmentation du dimensionnement des bassins d'orage. Le volume pour la récupération et le tamponnement d'eaux de pluie a été revu à la hausse.

## 4 MODIFICATION DU REVÊTEMENT DE FAÇADE

Contrairement au premier projet qui prévoyait des briques blanches, le second s'envisage en ardoises blanches placées en écaille. Une réorientation esthétique qui s'explique par une architecture qui se prête mieux techniquement aux ardoises avec les murs de façade qui « se replient » en toiture. L'ardoise blanche placée en écaille permet d'accentuer l'empreinte contemporaine du bâtiment et la volonté de volumes sculptés.

## AUTRES AMÉLIORATIONS APPORTÉES

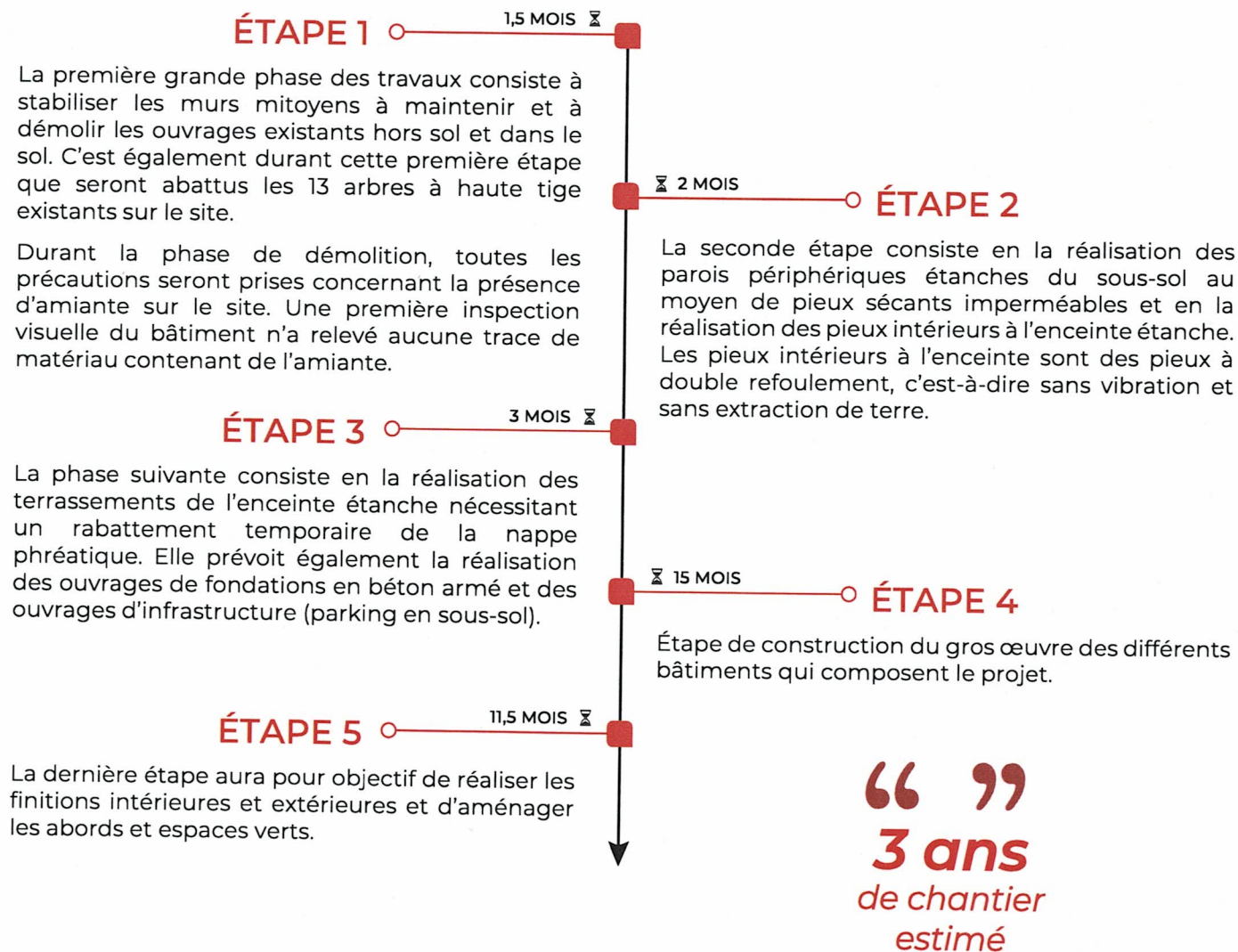
- 5 Modification des plantations suite à la demande des autorités et aux remarques des riverains
- 6 Ajout de 96 panneaux photovoltaïques
- 7 Diminution de la hauteur de façade du bâtiment A3 (-1,5 m)
- 8 Augmentation du nombre de bancs, poubelles et modification du modèle
  - Diminution de l'emprise des parking, augmentation de la quantité de pleine terre et de l'écart par rapport aux habitations voisines
  - Implantation de nids d'oiseaux



# LE CHANTIER\*

## Une phase de chantier unique, 5 grandes étapes

La mise en œuvre du projet est prévue en une seule phase et les travaux nécessaires peuvent être résumés en 5 grandes étapes.



## Mesures de réduction des nuisances

De manière générale, les travaux de construction impliquent un certain nombre de nuisances que nos équipes s'efforceront de réduire au maximum, en privilégiant notamment :

1. L'organisation des travaux et du chantier à l'intérieur de la parcelle
2. Une emprise minimale du chantier sur la voirie
3. L'utilisation de techniques limitant les émissions de poussières et de bruits
4. Une communication transparente et continue avec les riverains
5. Un suivi régulier des impositions de nos sous-traitants (respect des horaires, sécurité du site, accès des camions,...)



\*Les informations sont présentées à titre indicatif et doivent donc être considérées avec les réserves d'usage. Les modalités pratiques du chantier seront discutées avec les autorités locales afin de permettre un déroulement optimal de celui-ci.