



Sauvegarde et Avenir de Mons

Mons, le 10 décembre 2024.

A l'attention du Collège communal
de et à Mons

Monsieur le Bourgmestre,
Mesdames et Messieurs les échevin(e)s,

Concerne : ZACC 21

Nous avons pris connaissance du dossier soumis à l'enquête publique relative à l'adoption d'un SOL en vue de la mise en oeuvre de la ZACC 21

Nous vous faisons part ci-après de nos observations:

1) Justifications de l'adoption d'un SOL.

Une des justifications de la mise en oeuvre de la ZACC par le biais du SOL serait que les terrains encore non bâtis mais susceptibles de l'être, affectés en zone d'habitat, habitat rural et en ZACC dans le périmètre de la première couronne ne permettraient pas de couvrir les besoins en logements à l'horizon 2035 (voir pp 50 et 51 du RIE)

Une autre raison serait que le dynamisme d'un territoire – ou partie de territoire, ici la partie Nord de la ville entre le centre ville et Nimy- serait lié à sa capacité à accueillir des projets neufs immobiliers d'une certaine ampleur (pp 113 à 119 du RIE).

Observation: on constate que l'évaluation du potentiel de création de logements ne tient absolument pas compte des logements existants vides, sous-occupés, à rénover et diviser (% importants en effet de familles de 1 et 2 personnes), à démolir et reconstruire, des bâtiments et terrains non affectés au logement aujourd'hui, mais qui pourraient être reconvertis dans le futur (dont les SAR), **c'est-à-dire qu'on ne tient pas compte des 80% de la ville qui sont déjà là et qui peuvent être adaptés pour tenir compte des besoins de la société mais aussi pour réduire l'empreinte carbone et de déchets liée à la création de nouveaux logements.**

Sans parler des équipements (voiries, égouttage, éclairage public) existants qui peuvent être valorisés et non construits à neuf.

Le XXI^è siècle doit être le siècle de la rénovation de l'existant et la préservation d'une qualité de vie passant entre autres par la préservation de la nature proche.

Il semble à contre-courant, dans ce contexte, d'écrire que le dynamisme d'un territoire serait lié à des projets neufs immobiliers d'une certaine ampleur, construits sur des sites vierges, **en plus portés par une société qui en fait un placement financier** (voir constitution de la société vales-valeo).

En ce qui concerne les besoins en logements étudiants, a-t-il été tenu compte des permis octroyés ou en cours non encore mis en oeuvre et des bâtiments vides qui pourraient être rénovés, y compris en centre ville (projet DouMons par ex.) qui pourraient contribuer dans des délais maîtrisés à satisfaire les besoins?

Par ailleurs, **plus de 2 ha de terrains affectés en zone d'équipements communautaires dans le périmètre du SOL pourraient être urbanisés immédiatement, sans l'adoption du SOL en question.**

2) **Le contexte naturel existant:** hydrographie du site, les caractéristiques du sol, la nappe phréatique, le paysage, la faune et flore et les arbres remarquables.

Le dossier contient une analyse contextuelle détaillée et illustrée mettant en évidence les caractéristiques du site naturel faisant l'objet de l'étude. Le RIE développe également de façon détaillée, **toute la sensibilité du site liée à la nature du sol tourbeux, son réseau hydrographique qui traverse les terrains et marque le paysage avec ses alignements d'arbres caractéristiques des milieux humides et le niveau affleurant de la nappe phréatique qui explique ce paysage de prairies humides. Il précise également que le ruisseau principal qui longe la Haine à l'ouest du site est pollué, sans préciser la nature et l'origine de la pollution et répertorie les arbres (une vingtaine) qui ont, de fait, les caractéristiques d'"arbre remarquable" au sens du CoDT.**

Observations:

- L'analyse contextuelle précise qu'une partie des terrains vierges actuels du site sont cultivés. **Pouvoir cultiver sur des terres humides est précieux pour les agriculteurs** qui subissent les changements climatiques et la sécheresse en particulier. C'est une des richesses de la vallée de la Haine où la culture du maïs en particulier peut se développer sans apport d'eau supplémentaire.
- L'analyse du site indique qu'une partie du site est en zone d'aléa d'inondation très faible, mais que deux zones inondées ont été décelées sur le terrain. Il faut craindre qu'une imperméabilisation même réduite du site conjuguée aux effets du changement climatique aggrave dans un futur proche les risques d'inondation par immersion et débordement. **L'étude et le projet de SOL n'anticipent pas et ne tiennent pas compte de ces risques supplémentaires prévisibles.** Il faut noter d'ailleurs que l'étude ne comporte aucun plan topographique à partir de la Haine et recouvrant le site qui permettrait de simuler les risques d'inondation par débordement.
- Malgré les analyses faites dans l'étude, une "superposition" du projet de SOL avec le plan reflétant l'occupation actuelle montre que **ce SOL ne s'appuie pas sur les lignes de force du paysage et des axes de ruissellement en particulier, ni sur la localisation des alignements d'arbres et des arbres remarquables en particulier.** Le dossier ne comprend pas non plus de piste ou solution pour le ruisseau principal pollué (pourtant intégré dans le futur "parc urbain" projeté).
- **Comme s'il fallait se "résigner" à accepter le principe de nier les contraintes de l'existant,** les recommandations faites au niveau de l'évaluation des incidences, se limitent à lister toutes les techniques qu'il faudra mettre en place telles que fondations profondes pour les futures constructions, rabattement de la nappe à chaque intervention sous le niveau de l'eau (construction, voirie, égout, citerne...), bassins de rétention, toutes les précautions à prendre, les actions à éviter...**Pas moins de 6 pages de mesures et recommandations sont proposées** (voir pp 259 à 264 du RIE) **dont la**

moitié au moins visent à autoriser un projet d'urbanisation “contre nature”!

- Il va sans dire que les mesures à prendre pour urbaniser le site contribuent à augmenter très significativement le coût des constructions et infrastructures, les aléas de réalisation, les impacts sur le voisinage bâti existant et alourdit fortement l'empreinte carbone de l'opération.

-

Sur base de ces observations, **nous sollicitons que le conseil communal n'adopte pas le projet de SOL visant à permettre l'urbanisation du site de la ZACC 21.**

Aucune urgence, aucun projet concret, aucun besoin objectif ne semble justifier l'adoption du SOL **pour permettre un projet d'urbanisation déjà obsolète**, d'un temps révolu.

Si néanmoins, le conseil communal persistait à poursuivre la procédure entamée, entre autres pour garantir une réserve foncière urbanisable à Umons et Haute Ecole, **nous sollicitons que le SOL ne soit pas adopté tel quel et soit représenté devant son assemblée, profondément modifié et détaillé**, de manière à **garantir la mise en oeuvre d'une urbanisation raisonnée et largement réduite**, si nécessaire en dehors et jouxtant les terrains repris en zone d'équipements communautaires et de services publics, **qui respecte les valeurs et les caractéristiques de l'existant comme autant de contraintes de fait et réponde à des besoins évalués et quantifiés.**

Espérant que nos observations et propositions seront prises en compte, nous vous prions de recevoir, Mesdames, messieurs, notre considération distinguée

Pour le CA de Sauvegarde et Avenir de Mons consulté,
Sa Présidente,
Michèle Rouhart