ENQUETE PUBLIQUE

Réf. : PU 2019/2492

ETABLISSEMENTS CONTENANT DES INSTALLATIONS OU ACTIVITES CLASSEES EN VERTU DU DECRET DU 11 MARS 1999 RELATIF AU PERMIS D'ENVIRONNEMENT

L'enquête publique se déroule suite à la production par le demandeur de plans modificatifs et d'un complément corollaire de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement.

Concerne la demande de la **S.A. NOVA MONS CONSTRUCTION** ayant son siège social Vredestraat 53 à 8790 WAREGEM, en vue d'obtenir le permis unique visant à la réalisation d'un projet immobilier mixte sur le site des anciens bâtiments Belgacom dans le cadre de la réhabilitation du quartier de la place de Bootle comprenant la construction de 6 immeubles; 133 appartements, 94 Kots pour étudiants, trois cellules HoReCa, une cellule commerciale, 6 unités de services, un immeuble de bureaux et trois niveaux de sous-sol communs dont deux niveaux de parking. Le projet comprend 394 emplacements de stationnement pour voitures et 6 emplacements de stationnement pour les motos, des pompes à chaleur pour les services, les cellules HoReCa, la cellule commerciale et l'immeuble de bureaux ainsi que deux transformateurs statiques. La phase des travaux nécessite le rabattement temporaire de la nappe d'eau souterraine. L'établissement est situé **rue de la Raquette s/n à 7000 MONS** *(Parcelles cadastrées : Mons 3ème Division, Section G, n°292/2, 292s, 292v, 292w, 283e et 283f).*

L'introduction de plans modificatifs et du complément corollaire de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est justifiée pour la raison suivante :

« Cette requête fait suite aux différents avis émis par les instances consultées dans le cadre de la procédure ainsi qu'aux réclamations et / ou observations formulées dans le cadre de l'enquête publique. »

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 01/06/2006) et n'est pas conforme à celui-ci sur plusieurs points.

Le projet n'est pas conforme au règlement général sur les bâtisses applicables 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.I1I.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 (plan communal d'aménagement, 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 dont modifiées par le projet. *(Valeur réglementaire).*

- Art. 395 (façades) *Les façades de l'immeuble 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 à priori car le bâtiment existant à démolir fait l'objet d'une procédure distincte.)

b) Hauteur des façades.

- *Les hauteurs sous corniches et faîtes doivent être en équilibre avec celles des constructions voisines ;*

c) Matériaux des façades.

- *Les matériaux autorisés seront ceux dont les tonalités s'apparentent à celles des matériaux traditionnels.*

Le bâtiment existant à démolir (procédure distincte) ne présente pas de façades en harmonie avec 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 faîtage central pour l'habitat en ordre fermé. Cependant, la toiture à faîtage 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.

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.

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.

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 « zone 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.

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 voies 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 certains recouvrements de sol en pavés. (Valeur réglementaire).

La demande nécessite donc écart au guide communal d'urbanisme (GCU) et aux prescriptions à valeur indicative (cf. art 395 à 397) du guide régional d'urbanisme (GRU) conformément à l'article D.IV.5 du CODT.

La demande nécessite également dérogation au plan de secteur (logement, commerces et bureaux en zone de services publics et d'équipements communautaires) et aux prescriptions à valeur réglementaire (cf. art 394 et 398) du guide régional d'urbanisme (GRU) conformément aux articles D.IV.11 et D.IV.13 du CODT.

Le schéma de développement communal (SDC) ayant la même affectation que le plan de secteur, un écart est également sollicité à celui-ci.

Personne à contacter : Senior Project Developer, Monsieur PACCO Matthieu – 056/28.55.68

Le dossier peut être consulté à l'administration communale
Service environnement rue du Miroir 16-18 a, b à 7000 Mons, à partir du :

Date d'affichage de la demande	**Date d'ouverture de l'enquête**	Lieu, date et heure **de clôture de l'enquête**	**Les observations écrites peuvent être adressées à :**
Le **26/03/2021**	**Le 07/04/2021**	Rue du Miroir, 18 à MONS **Le 22/04/2021 à 9h**	Ad. Communale de et à Mons - Grand'Place, 22 et/ou environnement@ville.mons.be

Le Bourgmestre,

porte à la connaissance du public que le Fonctionnaire technique et le Fonctionnaire délégué du Service Public de Wallonie sont l'autorité compétente pour statuer sur la présente demande de permis unique en vertu de l'article 81, §2, alinéas 2 et 3, du décret du 11-03-1999 relatif au permis d'environnement.

L'enquête publique relative à un établissement de catégorie C est organisée selon les modalités prévues par les articles D.29-7 à D.29-19 et R.41-6 du livre 1er du code de l'environnement.

Le dossier peut être consulté à partir de la date d'ouverture jusqu'à la date de clôture de l'enquête, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 14h à 16h, ainsi que le mardi jusqu'à 20 heures **(uniquement sur rendez-vous au 065/40.55.86-87).**

Des explications techniques peuvent être obtenues auprès des Fonctionnaires technique et délégué du Service Public de Wallonie, Place du Béguinage, 16 à 7000 MONS (Tél. : 065/32.80.11) ou auprès du demandeur.

Tout intéressé peut formuler ses observations écrites ou orales auprès de l'administration communale dans le délai mentionné ci-dessus, jusqu'à la clôture de l'enquête.

A MONS, le 26/03/2021

Administration Communale MONS Hainaut

Pour le bourgmestre,
Nicolas MARTIN,

(s) Maxime POURTOIS
Echevin en charge de l'Urbanisme,
des Régies et du stationnement.