

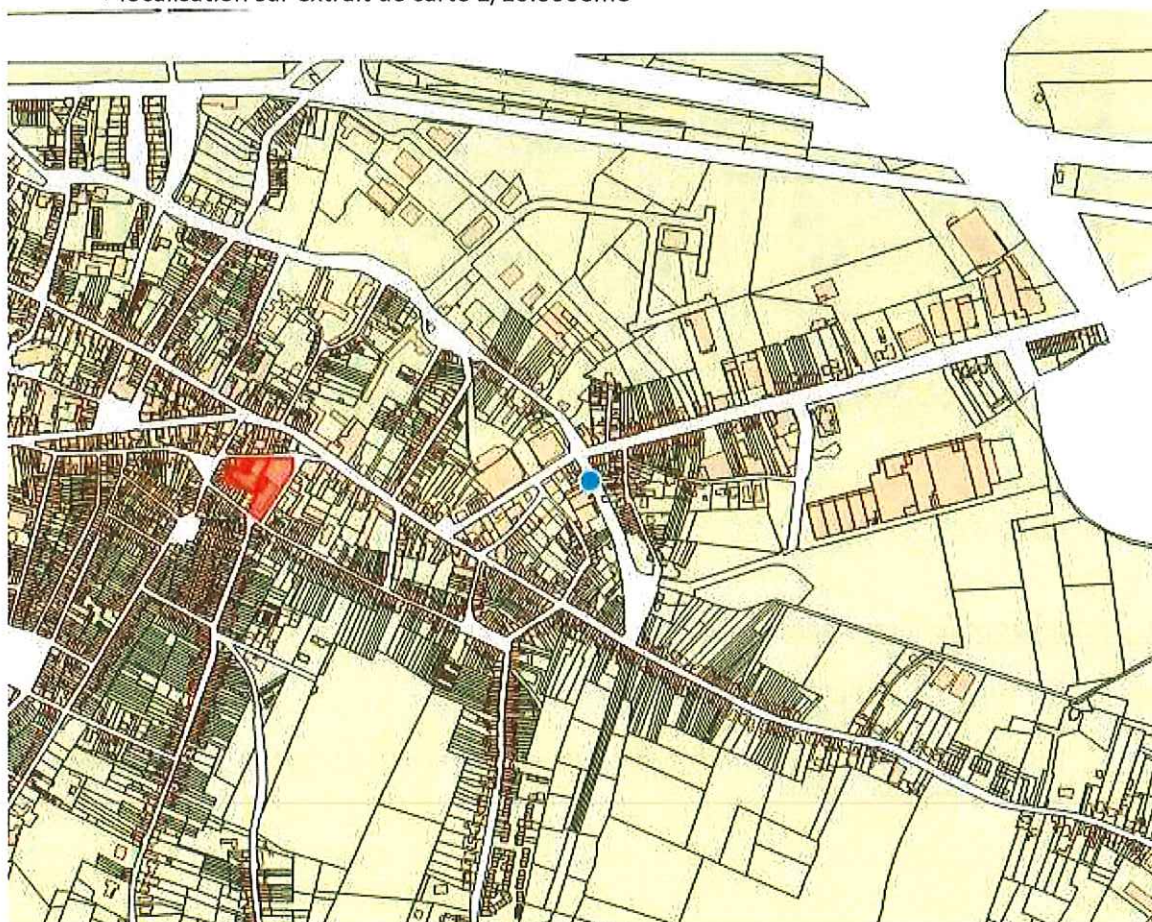
FICHE DESCRIPTIVE : SAR N°3

OPERATEUR : VILLE DE MONS

DÉNOMINATION (Nom du site) : Centre commercial Aldi (Eurounic)

A. Localisation :

- Province : Hainaut
- Commune : Mons (Jemappes)
- Adresse : rue de l'Heaume
- + localisation sur extrait de carte 1/10.000ème



Belge 1972 / Belgian Lambert 72

x : 116656.75

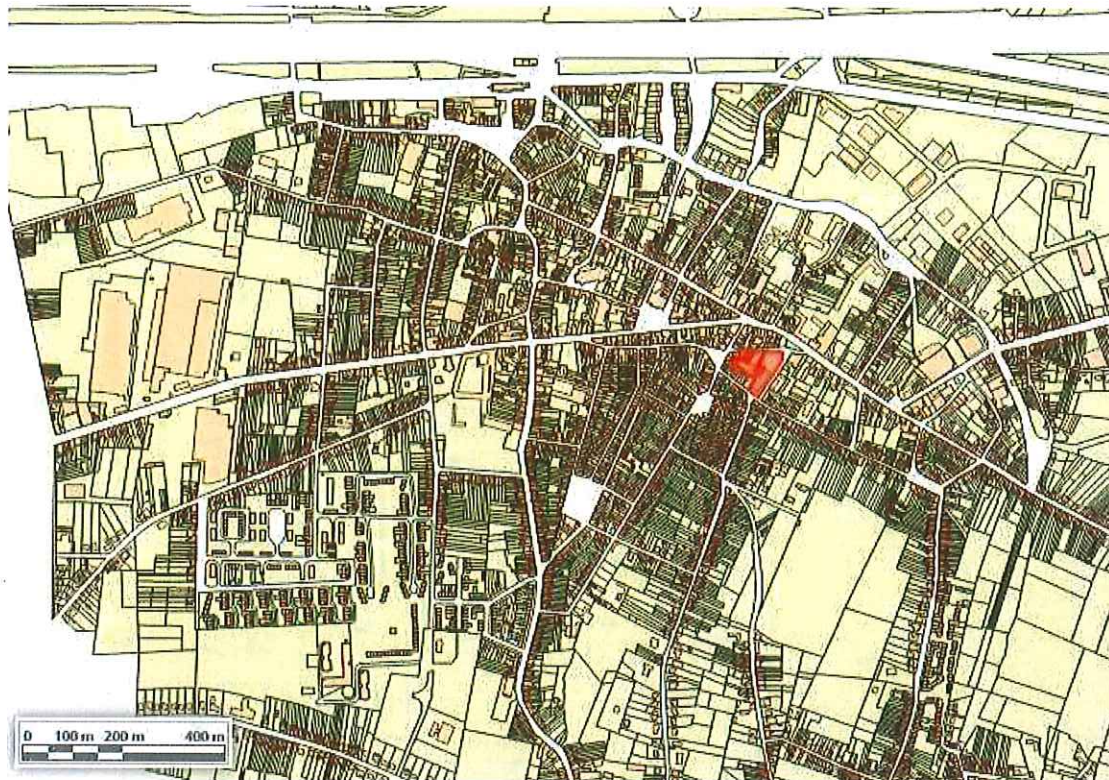
y : 126403.97



Echelle : 1/

10000

- localisation à l'échelle de l'entité de Jemappes

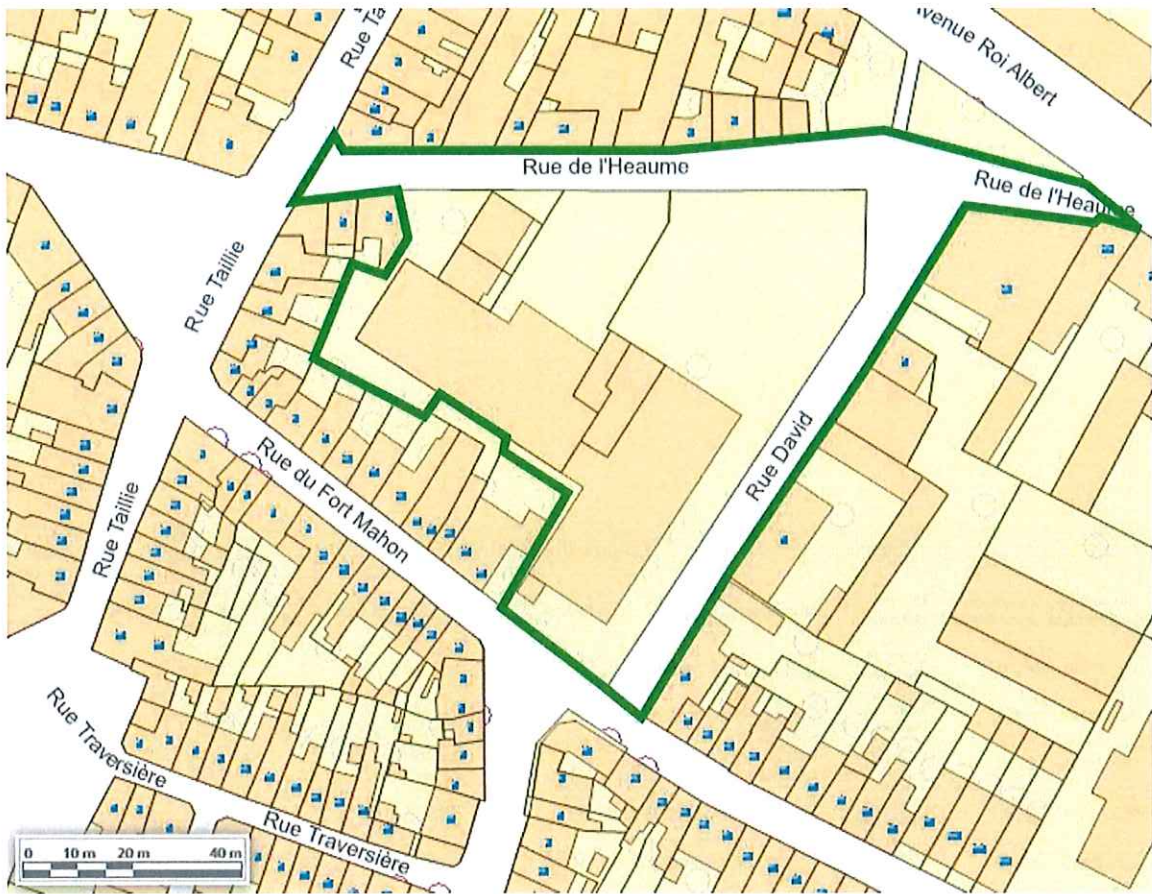


B. Site repris ou non à l'inventaire des SAR :

- Numéro du site : SAR/MB274

C. Statut des propriétés (maîtrise foncière) :

- Nom du ou des propriétaire(s) : Voir tableau ci-dessous
- Adresse : Voir tableau ci-dessous
- Références cadastrales (+extrait) : Mons 22^{ème} Div. Section B 552 c 2, 552 d 2, 552 e 2, 552 f 2, 552 g 2, 552 h 2, 552 k 2



Parcelle cadastrale

Situation patrimoniale	Commune administrative	Division cadastrale	Situation	N° de parcelle (capakey)	Radical	Exposant lettre	Nature cadastrale	Section	Exposant chiffre	Numéro de parcelle	Numéro	Numero de partition	Date situation
206095046	MONS	MONS 22 DIVJEMAPPES/	R DE L HEAUME	53043B0552/00F002	552	F	ENTREPOT	B	2	552F-2	11+	P0000	01/01/2020 00:00:00
36248017	MONS	MONS 22 DIVJEMAPPES/	R DE L HEAUME	53043B0552/00G002	552	G	GRAND MAGASIN	B	2	552G-2		P0000	01/01/2020 00:00:00
36248013	MONS	MONS 22 DIVJEMAPPES/	R DE L HEAUME	53043B0552/00E002	552	E	MAISON COMMERCE	B	2	552E-2		P0000	01/01/2020 00:00:00
206095043	MONS	MONS 22 DIVJEMAPPES/	R DE L HEAUME	53043B0552/00C002	552	C	ENTREPOT	B	2	552C-2	11+	P0000	01/01/2020 00:00:00
206095045	MONS	MONS 22 DIVJEMAPPES/	R DE L HEAUME	53043B0552/00H002	552	H	ENTREPOT	B	2	552H-2	11+	P0000	01/01/2020 00:00:00
206095044	MONS	MONS 22 DIVJEMAPPES/	R DE L HEAUME	53043B0552/00D002	552	D	ENTREPOT	B	2	552D-2	11+	P0000	01/01/2020 00:00:00
36248019	MONS	MONS 22 DIVJEMAPPES/	R DE L HEAUME	53043B0552/00K002	552	K	TERRAIN	B	2	552K-2		P0000	01/01/2020 00:00:00

Propriétaire															
N° de parcelle (capakey)	Situation patrimoniale	Ordre	Description type de titulaire	Nom	Prénom	Nom complet	Droit réel (traduction)	Droit réel	Identifiant	Rue NL	Commune	Rue	Code Postal	Pays	Numéro rue
53043B0552/00F002	206095046	1	Personne physique	Boutachidis	Nicolas	Boutachidis Nicolas	-VE 1/1-	-PP 1/1-	55100311352	Rue des Puits (G.)	MONS	Rue des Puits (G.)	7011	BE	41
53043B0552/00G002	36248017	1	Personne morale	BUILD 4 U			-VE 1/1-	-PP 1/1-	0472902813	Korte Zoutstraat	ALOST	Korte Zoutstraat	9300	BE	45
53043B0552/00E002	36248013	1	Personne morale	BUILD 4 U			-VE 1/1-	-PP 1/1-	0472902813	Korte Zoutstraat	ALOST	Korte Zoutstraat	9300	BE	45
53043B0552/00C002	206095043	1	Personne physique	Boutachidis	Nicolas	Boutachidis Nicolas	-VE 1/1-	-PP 1/1-	55100311352	Rue des Puits (G.)	MONS	Rue des Puits (G.)	7011	BE	41
53043B0552/00H002	206095045	1	Personne physique	Boutachidis	Nicolas	Boutachidis Nicolas	-VE 1/1-	-PP 1/1-	55100311352	Rue des Puits (G.)	MONS	Rue des Puits (G.)	7011	BE	41
53043B0552/00D002	206095044	1	Personne physique	Boutachidis	Nicolas	Boutachidis Nicolas	-VE 1/1-	-PP 1/1-	55100311352	Rue des Puits (G.)	MONS	Rue des Puits (G.)	7011	BE	41
53043B0552/00K002	36248019	1	Personne morale	IMWO-INVEST			-VE 1/1-	-PP 1/1-	0405034881	Kapelanielaan	TAMISE	Kapelanielaan	9140	BE	9

D. Situation juridique :

- Site reconnu par arrêté ministériel : OUI
 - Date de l'arrêté* : 24/10/2013 (provisoire)
 - N° du site* : SAR/MB274
- Affectation au plan de secteur : Zone d'habitat. Zone d'enjeu communal en cours d'étude.
- Affectations juridiques relevant de l'Aménagement du territoire :
 - Guide communal d'Urbanisme : Aire B, de la première couronne
 - Schéma de Développement communal : zone d'habitat urbain de la première couronne
 - Rénovation urbaine de Jemappes : périmètre abrogé depuis le 08/12/2020
 - Plan d'assainissement du sous-bassin hydrographique de la Haine
- Affectations juridiques diverses: /

E. Caractéristiques physiques :

- Description des anciennes activités :
Ensemble de la zone
 - De 1988 ou 1989 jusque après mai 2009 : 6 cellules commerciales occupées par Aldi, Renmans, Eurounic, un coiffeur (permis d'urbanisme références Ville de Mons : AB 6141).

Parcelle 552 g 2

- De 2002 à 2006 : Salle Calva bis utilisée par la Ville de Mons
- De octobre 2007 à mai 2009 au plus tôt : Tout à 1€, 2€ ou 3€
- De fin 2009 au plus tôt à minimum avril 2012 : Supermarché du Nord : commerce de type multi rayonnage
- De décembre 2016 à mars 2020 mais déclaré en faillite en septembre 2018 : Food Universe : vente de produits alimentaires
- Depuis le 04/07/2018 jusqu'à aujourd'hui : Brico Sanimat : Commerce de détail de quincaillerie et d'outils en magasin spécialisé

Parcelle 552 h 2

- 2009 : déménagement du Aldi vers sa nouvelle implantation à moins de 700m de son emplacement initial.
 - Dans le courant des années 2010 a été utilisée comme parking couvert et gardé par Le Mystik (bar-discothèque voisin)
- Description du site et reportage photographique (démontrer que le maintien du site proposé dans son état actuel est contraire au bon aménagement des lieux et/ou constitue une déstructuration du tissu urbanisé) :

Le site constitue un ensemble de six cellules commerciales entouré d'une zone de parking construit fin des années 80. Cet ensemble commercial se trouve à deux pas de la nationale reliant Mons à Quaregnon via Jemappes, au sein d'une zone densément urbanisée, en plein cœur d'une zone dédiée à l'habitat, au parcellaire serré.

Il a une superficie totale de 5058m² (dont environ 2180m² bâtis au sol). Les espaces non bâtis forment un grand espace de parking minéralisé quasi non utilisé où presque toute végétation a été supprimée (en dehors d'une haie de laurier bordant le site côté rue de l'Heaume et de végétation spontanée sur le parking). Les lieux donnent donc une impression de minéralité importante.

Depuis le départ du Aldi, en 2009, la zone est en perte de vitesse.

Les seuls travaux postérieurs à la construction qui nous sont connus datent d'après 2009 et visaient l'évacuation de trois petites vérandas sur les parcelles 552 c 2 et d 2.

Les cellules commerciales vides ou à occupation précaire renforcent le sentiment d'insécurité.

La configuration générale des lieux (sur une butte) forme enfin une limite au sein même du quartier, créant un effet de barrière entre les riverains des différentes voiries concernées.

- Superficie :
 - Des bâtiments (emprise au sol) : 2177m²
 - Des espaces non bâtis : 2881m²
 - Superficie totale : 5058 m²

- Risque de pollution :
 - Existence d'une étude CHST/ISSeP, SPAQuE ou autre : NON
→ En cas de réponse positive, communiquer les références : /

 - Risque de pollution : Site potentiellement pollué suivant la Banque de Données de l'Etat des Sols (BDES) – mention faite au 24/10/2013

 - Analyse de sol : Néant

F. la description du projet et son planning :

- Description du projet :

Construction de logement + création d'un espace vert public.

La structure des lieux, tout comme sa localisation sont propices à une reconversion partielle en parc public.

L'étude de l'opération de rénovation urbaine de Jemappes a pu, dès 2005, pointer le manque d'espaces verts publics à Jemappes. Ainsi, une enquête, diffusée en toutes boîtes dans le périmètre de la rénovation urbaine, avait pu pointer que 84% des personnes interrogées n'étaient pas d'accord pour dire que Jemappes était très verte (47% n'étaient même pas du tout d'accord). Plus du tiers des répondants estimaient d'ailleurs que la question des espaces verts était l'un des points sur lesquels travailler en priorité pour revaloriser l'image de Jemappes.

Cette thématique est à nouveau ressortie de manière importante lors des marches exploratoires réalisées dans le cadre du projet Colore ma Ville mené depuis fin 2018 à Jemappes.

Néanmoins, l'îlot dans lequel s'insère le site connaît une structure particulière : de l'habitat est présent sur ses flancs sud et ouest. Il s'avérerait donc indispensable de prévoir un écran végétal important afin d'éviter des vues directes sur les fonds de jardin de la rue Taillie et de la rue du Fort Mahon.

Ainsi, le projet prévoit tout d'abord l'acquisition des parcelles, la démolition des aménagements présents avec évacuation des matériaux et dépollution éventuelle des terres.

Ensuite, la Ville de Mons pourra y implanter un espace vert de belle taille mais à destination principale de ses riverains directs et des habitants du centre de Jemappes. Les aménagements à y réaliser devront permettre de renforcer la cohésion sociale au sein de cette zone densément peuplée, où les habitations sont de petites dimensions et où les espaces verts publics sont assez rares et excentrés. Ils permettront également de renforcer la qualité paysagère et la biodiversité de Jemappes tout en augmentant les connexions dédiées aux modes doux, favorisant les liens entre les quartiers.



Esquisse

- Impact du projet (démontrer les impacts négatifs du maintien site):

En l'état actuel, le site n'est que partiellement occupé, le parking est y sous-utilisé, ce qui contribue notamment à un sentiment général d'insécurité. Le type de construction ne s'intègre que très peu au sein du contexte bâti.

- Planning du projet :
 - Niveau d'avancement du dossier (Arrêté, etc...) :
Site arrêté comme SAR provisoire au 24/10/2013 (SAR/MB274)
 - Etapes et modalités de mise en œuvre restantes :
Acquisition des parcelles (expropriation éventuelle) : 2022
Approbation de l'avant-projet : 2023
Approbation du projet : fin 2024
Travaux : courant 2025
Fin des travaux courant 2026

G. le budget du projet et son financement:

- Budget acquisition* :
 - Valeur du bien immobilier telle qu'évaluée conformément à l'article R.V.19-2 du CoDT : 1.500.000€
- Budget travaux (TVA comprise) :
 - Estimation des travaux d'assainissement visés à l'article R.V.1-2 du CoDT : Démolition et évacuation des décombres : 420.000€ HTVA.
 - Estimation des travaux de rénovation visés à l'article R.V.1-3 du CoDT : 2.015.000 HTVA
- Coût global (acquisition + travaux) : 3.935.000€ HTVA

H. Annexes:

- carte de localisation de la zone concernée par le projet : OUI (voir 1°)
- carte relative au plan de secteur de la zone concernée : OUI (voir 1°)
- carte de localisation des actes/travaux envisagés : OUI
- reportage photographique : OUI
- tableau reprenant les coûts, en précisant les coûts unitaires et globaux et en distinguant selon la nature des dépenses : NON
- étude CHST/ISSeP, SPAQuE : NON
- estimation du bien* : NON
- annexe(s) diverse(s) :
Arrêté ministériel du 24/10/2013 arrêtant provisoirement que le site n°SAR/MB274 dit « Centre commercial Aldi, Eurounic » à Mons (Jemappes) doit être réaménagé
Extrait du plan Popp
Extrait de la carte Ferraris
Extrait de la carte de Vander Maelen
Esquisse du projet

J. Divers: Sans Objet

