

NOVA MONS



ION develop different

KUMPEN RED
REAL ESTATE DEVELOPMENT

L'ÉQUIPE

UNE ÉQUIPE IMPLIQUÉE ET EXPÉRIMENTÉE AU SERVICE D'UN NOUVEL ART DE VIVRE EN VILLE

ION et Kumpen RED placent depuis toujours l'humain, l'environnement et l'innovation au cœur de leurs projets.

Unis pour revaloriser les espaces urbains en offrant une réelle plus-value aux citoyens, ils mettent aujourd'hui leurs expertises en commun pour proposer aux habitants de Mons un nouveau pôle d'attractivité en centre-ville.

Le projet Nova Mons représente :

- L'engagement de toute une équipe au service du bien-vivre en ville ;
- L'alliance de compétences uniques, à savoir: architectes, paysagistes, ingénieurs, designers, ..., pour donner vie à un projet hautement qualitatif.



LE CONTEXTE

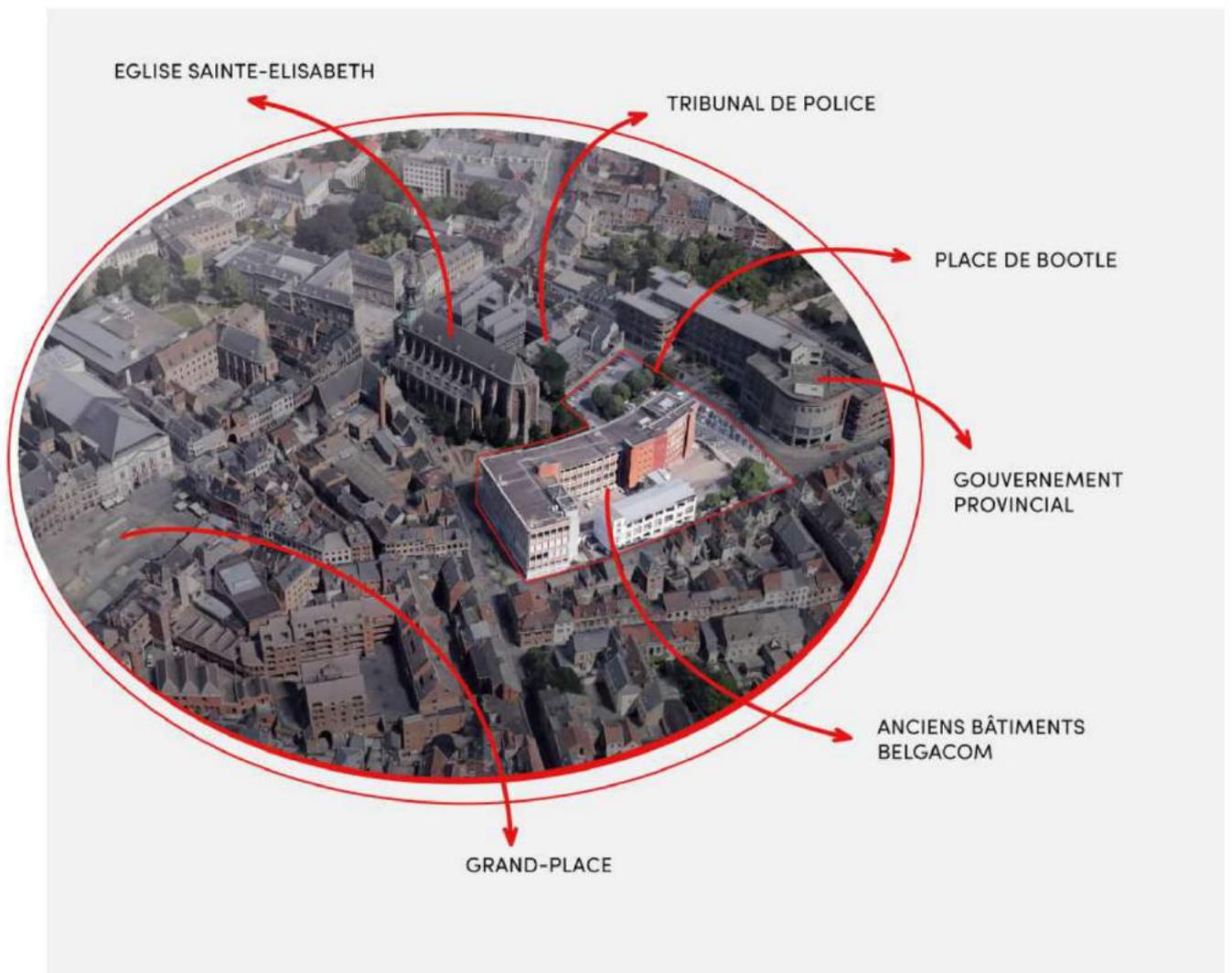
LE PROJET NOVA MONS EN QUELQUES MOTS

LE CONTEXTE DU PROJET

Le projet NOVA MONS est né de la volonté de revitaliser l'ancien site Belgacom et la place de Bootle en offrant de nouveaux espaces de vie aux habitants de Mons.

LA LOCALISATION

NOVA MONS s'inscrit dans le centre historique de Mons, à proximité directe de l'église Sainte-Elisabeth et à moins de 200m de la Grand-Place. Il s'étend entre la rue Verte, la rue de la Raquette, la rue des Fossés, la rue Boulengé de la Hainière et la place de Bootle.



LE CONTEXTE



LE PROJET

Composé de logements, de smart flats, de bureaux, de commerces et d'espaces polyvalents, NOVA MONS est un projet immobilier mixte qui propose de nouvelles façons de vivre, travailler et flâner dans un cadre verdoyant en cœur de ville. Outre la démarche architecturale, NOVA MONS est le fruit d'une réflexion approfondie au niveau urbanistique afin de repenser les espaces et créer un nouveau lieu de convivialité.



LE CHANTIER

Le chantier prévoit la démolition des immeubles anciennement occupés par Belgacom ainsi que le bâtiment qui leur fait vis-à-vis. La place de Bootle et la rue Boulengé de la Hainière seront entièrement restructurées et la rue Verte redimensionnée afin de permettre de nouvelles ouvertures entre la rue de la Raquette et l'église Sainte-Elisabeth, offrant ainsi de nouvelles perspectives sur le patrimoine historique de Mons.



LES OBJECTIFS

- Redynamiser le quartier pour offrir une plus-value à ses habitants.
- Eviter de laisser des bâtiments inoccupés en plein centre-ville.
- Développer l'attractivité de la cité du Doudou grâce à une offre immobilière mixte.



LE PATRIMOINE

- Mise en valeur de l'église Sainte-Elisabeth dont les origines remontent au XIVe siècle.
- Restructuration des perspectives depuis l'entrée du bâtiment du Gouvernement provincial.
- Création d'une nouvelle place Marché aux Poulets.



LE BUDGET : 60.000.000€

LE PROCESSUS



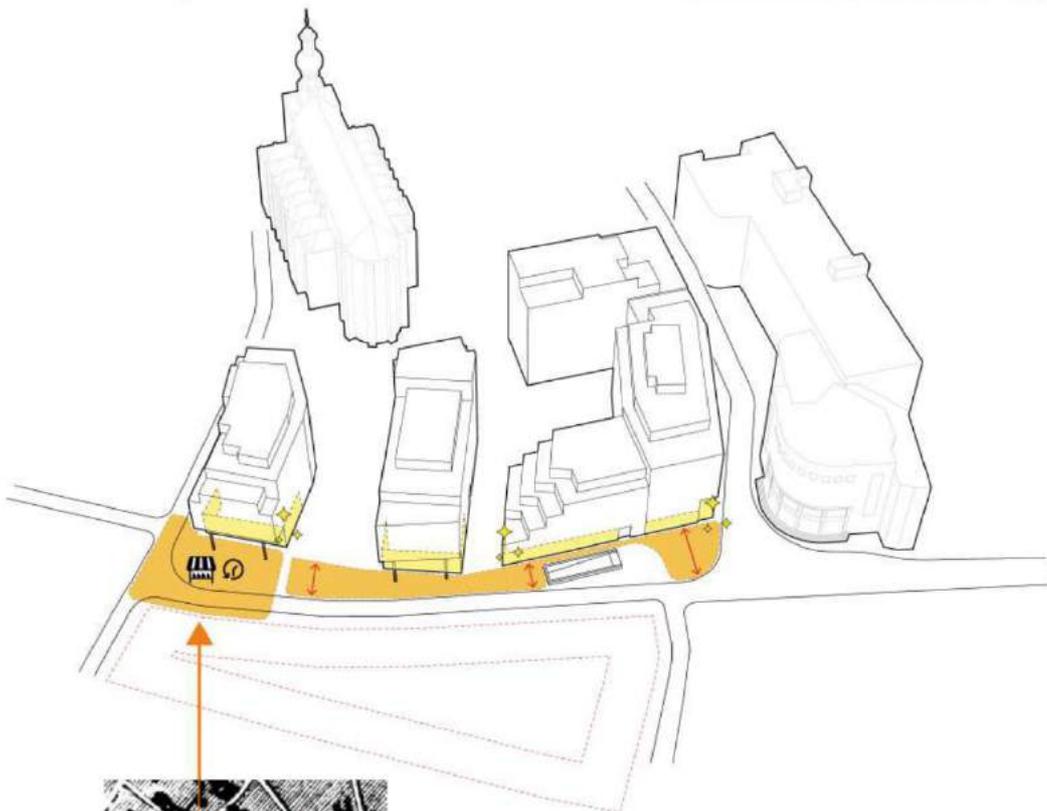
LES INTENTIONS URBANISTIQUES

LE MARCHÉ AUX POULETS

Au XVI^e siècle, le Marché aux Poulets était dédié... aux poissons ! Ce n'est que dans les années 1850 que les marchands de volailles investirent cette place. Une fontaine de pierre bleue aux faces agrémentées de têtes de lion ornait autrefois les lieux, œuvre de l'architecte Albert Foulon. Conçue en 1724, elle était autrefois située au-dessus du puits Saint-Pierre et surmontée de la statue du saint patron des poissonniers. Il fût remplacé par un vase lors d'une restauration réalisée au début du XX^e siècle.

Le Marché aux Poulets disparaît à la fin de la Seconde Guerre mondiale pour permettre la construction du siège de la Régie des Télégraphes et Téléphones ainsi que du Gouvernement provincial. La fontaine qui ornait la place fût alors déplacée Place du Parc.

Grâce au projet NOVA MONS, cette place emblématique de la ville va retrouver sa gloire d'antan.



Vandermoelen (1846-1854)

Activation du périmètre du projet : Place du marché aux Poulets / Rue de la Raquette

- Remise en valeur de la place Marché aux Poulets
- Elargissement du trottoir et aménagement d'une promenade piétonne sur la rue de la Raquette
- Continuité du cordon commercial le long de la rue de la Raquette
- Contrôle social assuré par la mixité de fonctions (commerces, Horeca, bureaux, logements, espaces polyvalents, ...)

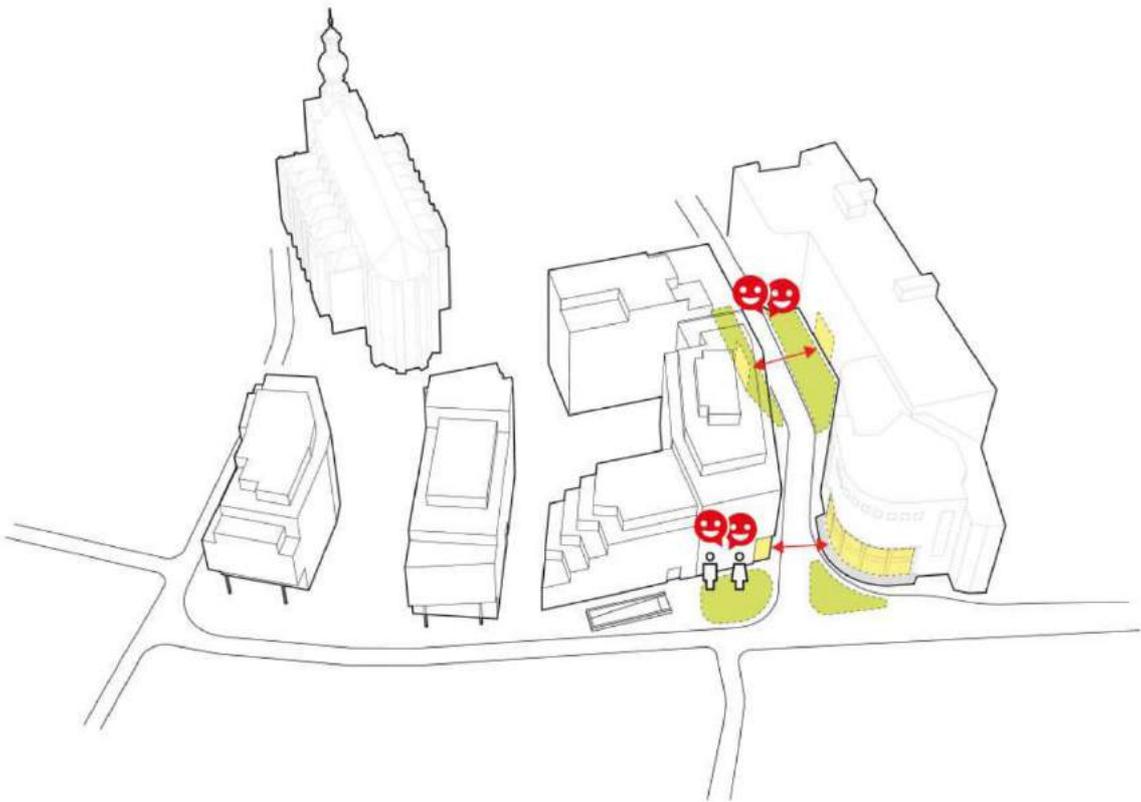
LES INTENTIONS URBANISTIQUES

LA RUE VERTE

En 1937, les autorités provinciales décident d'ériger rue Verte un édifice pour abriter leur gouvernement. Réalisé en pierre bleue et teinté d'influences Art déco, sa façade s'orne de personnages incarnant les métiers emblématiques de l'industrie en Hainaut : brasseur, tailleur de pierre, mineur de fond, souffleur de verre... Autrefois animée, la rue Verte a cédé la place au parking de la place de Bootle.



En redessinant cet axe selon son tracé d'origine et en dégagant une vue sur l'angle et l'entrée du bâtiment du gouvernement provincial, le projet NOVA MONS mettra en valeur le patrimoine architectural et culturel de la ville.



Activation du périmètre du projet : rue Verte

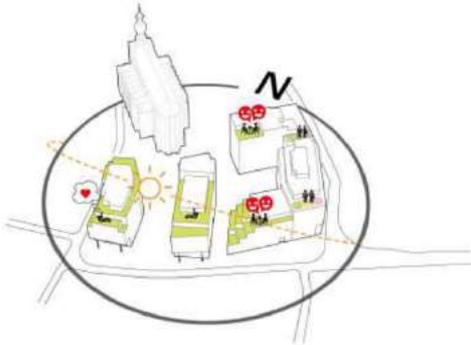
- Créer un pôle administratif : Implantation de bureaux à proximité des bâtiments de bureaux existants
- Aménager un espace extérieur piétonnier de qualité pour favoriser la cohésion sociale et les échanges entre les deux bâtiments
- Positionner les entrées du bâtiment en dialogue avec celles du bâtiment administratif existant

LES INTENTIONS URBANISTIQUES



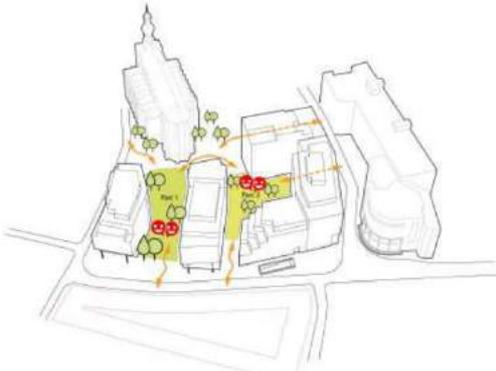
Dégagements et perspectives : percées visuelles

- Dégager la perspective sur la place du Marché aux Poulets et la rue de la Raquette depuis la rue du Miroir
- Elargir la visibilité sur le nouveau parc depuis le haut de la rue des Fossés
- Ouvrir le front bâti et créer des percées visuelles sur les deux espaces verts depuis la rue de la Raquette et les maisons existantes
- Dégager une vue sur l'angle et l'entrée du bâtiment administratif rue du Gouvernement depuis la promenade piétonne rue de la Raquette
- Offrir un dégagement et une perspective sur l'intérieur du site depuis la rue Verte



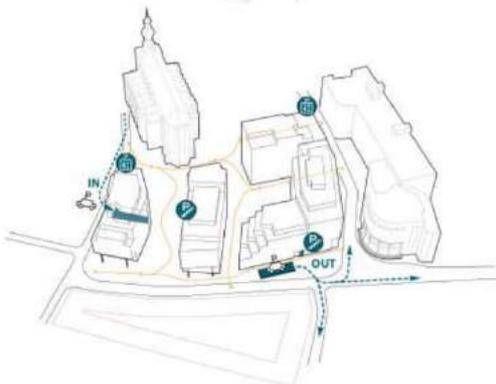
Etude des gabarits et des volumes

- Utiliser les toitures comme espaces extérieurs accessibles et utilisables
- Suivre la déclivité du terrain et générer des gabarits plus bas rue de la Raquette
- Travailler les retraits des étages supérieurs suivant l'orientation et la course du soleil pour optimiser la prise de lumière sur les terrasses
- Utiliser la toiture des bureaux et de l'immeuble smart flats en espaces collectifs de rencontre et de détente



Espaces extérieurs et ouverture du site

- Offrir au quartier deux espaces collectifs de qualité, apporter du végétal dans le centre historique
- Connecter ces espaces au quartier, rendre l'intérieur d'îlot perméable et ouvert aux piétons et aux riverains sur tout son pourtour



Mobilité

- Désolidariser l'entrée et la sortie parking pour une meilleure fluidité de la circulation
- Éviter la place du Marché aux Poulets et la rue de la Raquette pour la circulation liée au parking
- Offrir une accessibilité au parking aisée pour les piétons et répartie aux extrémités du site
- Rendre le site accessible et traversable pour les modes doux depuis l'ensemble des espaces publics qui le délimitent

LE PROJET NOVA MONS EN QUELQUES IMAGES



Conçu comme un lien entre le charme historique du quartier et les nouveaux modes de vie de ses habitants, NOVA MONS s'attache à redonner du cachet à la place du Marché aux Poulets. Les trottoirs seront élargis et une promenade piétonne s'étendra le long de la rue de la Raquette.



NOVA MONS proposera un nouveau pôle administratif grâce à l'implantation de bureaux à proximité des bâtiments tertiaires existants. Les entrées seront positionnées de façon à permettre le dialogue entre les constructions existantes et les édifices à venir. L'aménagement d'un bel espace extérieur piétonnier favorisera la cohésion sociale et les échanges entre ces bâtiments.



LE PROJET NOVA MONS EN QUELQUES IMAGES

Pour que chacun puisse s'approprier ce nouvel espace, NOVA MONS offrira une mixité de fonctions : logements, smart flats, horeca, bureaux, commerces et espaces polyvalents. Les étages supérieurs des bâtiments sont conçus en retrait pour suivre l'orientation et la course du soleil et optimiser ainsi la prise de lumière naturelle sur les terrasses.

S'inscrivant dans la continuité du cordon commercial situé le long de la rue de la Raquette, l'élargissement du trottoir et la création d'une promenade permettront d'en faire un véritable lieu de convivialité. Depuis cette allée piétonne et aérée, NOVA MONS offrira de nouvelles perspectives aux riverains en dégagant une vue sur l'angle et l'entrée du bâtiment administratif rue du Gouvernement.



L'accessibilité est l'un des enjeux majeurs du projet NOVA MONS : le site sera traversable pour les modes doux depuis l'ensemble des espaces publics qui le délimitent. Il élargira également la visibilité sur le nouveau parc depuis le haut de la rue des Fossés.

Pour favoriser la mobilité, NOVA MONS prévoit la création de 400 places de stationnement souterraines. L'accès au parking public sera facilité pour les piétons avec des entrées positionnées aux extrémités du site.



Pour offrir aux riverains des espaces collectifs de qualité dans le centre historique de la ville, NOVA MONS intégrera de nombreux espaces paysagers qui viendront rythmer le projet et le connecter au quartier. Pour permettre une parfaite continuité du tissu urbain, l'intérieur de l'îlot sera entièrement perméable et le projet ouvert aux piétons et aux riverains sur tout son pourtour.



LE LANGAGE ARCHITECTURAL



NOVA MONS met en scène une signature contemporaine aux volumes savamment maîtrisés. Fruit d'une réflexion approfondie sur les nouvelles façons de vivre en milieu urbain, le projet se démarque par son architecture élégante et dynamique.

L'architecture proposée ne cherche pas à reproduire le langage des périodes passées ni à en faire une réinterprétation hasardeuse. Pour autant, les volumes et le traitement des façades intègrent et répondent au contexte architectural dans lequel s'inscrit le projet, à savoir celui du centre historique de la ville de Mons. Les éléments suivants ont ainsi guidé la conception des façades pour répondre à cet objectif :



LE CHOIX DE LA VERTICALITÉ

- Le maillage orthogonal permet de rationaliser les volumes et la circulation ;
- Des baies aux proportions généreuses font bénéficier les bâtiments de larges apports en lumière naturelle tout au long de la journée.

LE SÉQUENÇAGE DES LINÉAIRES DE FAÇADES

- Les bâtiments jouent sur les volumes en proposant des changements de rythmes dans les rapports pleins-vides ;
- Des failles offrent des vues dégagées sur les espaces paysagers nichés en cœur d'îlot.

LE TRAITEMENT DES GABARITS

- Les façades sont ponctuées par des lignes de corniches découpées ;
- Les étages supérieurs, en recul, présentent des variations de matériaux qui confèrent une silhouette élancée aux bâtiments.

LE TRAVAIL SUR LES PROFONDEURS

- Les loggias et balcons incarnent un nouvel art de vivre dedans-dehors et accentuent l'esthétique singulière du projet ;
- Les failles créent du rythme tout en ouvrant de belles perspectives.

LES MATÉRIAUX ET LES TEINTES

- Le projet fait la part belle aux matériaux nobles. Les façades s'ornent de briques de teintes rouge et grise, en parfaite harmonie avec les bâtiments voisins.



LE RÉSULTAT DES INTENTIONS URBANISTIQUES



LE TRAITEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

LES REVÊTEMENTS

Situé dans le centre-ville historique, le projet NOVA MONS affirmera son caractère contemporain tout en conservant une unité avec son environnement en s'inspirant des matériaux présents.

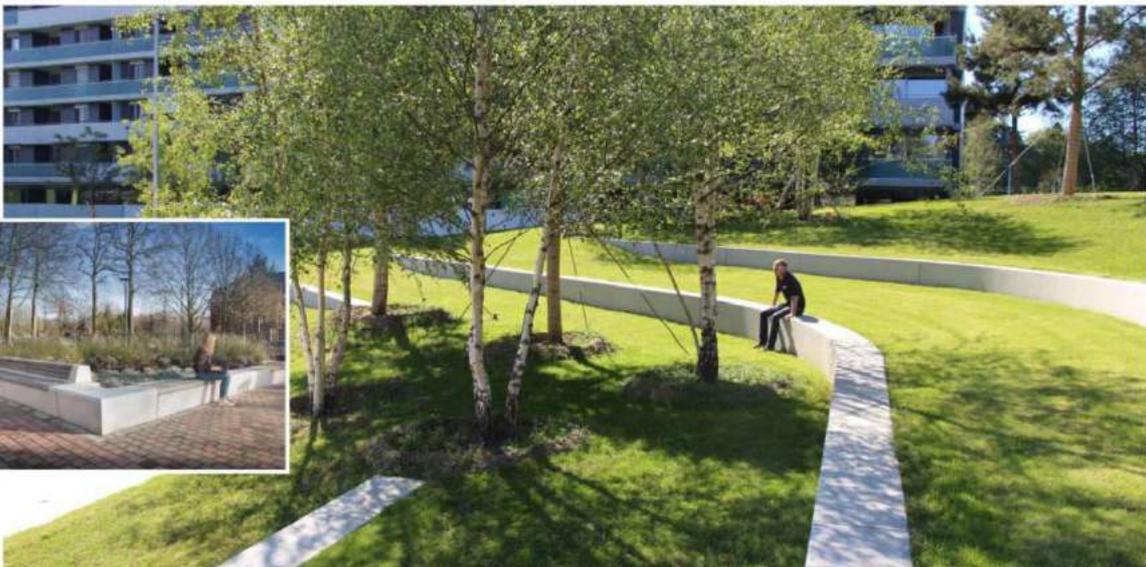
Le choix des matériaux extérieurs s'est porté sur le béton sous la forme de dalles rectangulaires de différents formats, dont la texture et la couleur rappellent les pavés de pierre naturelle préexistants dans le quartier. Ce matériau permettra de concilier la modernité avec le caractère noble de la pierre.



L'appareillage sera quant à lui longitudinal au niveau des abords du projet et déstructuré en cœur d'îlot, sur les zones dédiées aux parcs publics. Comme le montre les illustrations, la déstructuration des dalles de béton permettra d'augmenter la part végétale à l'intérieur des parcs.

LE MOBILIER URBAIN

- Pour donner un ton résolument contemporain au projet, le choix s'est porté sur un mobilier épuré qui s'intégrera parfaitement dans l'espace sans le surcharger.
- Des bancs en béton monolithique serviront à la fois d'assises, de murs de soutènement au niveau du parc et de fosses de plantation dans la rue de la Raquette.
- Ce matériau réclame un entretien minimum tout en offrant une grande pérennité dans le temps.



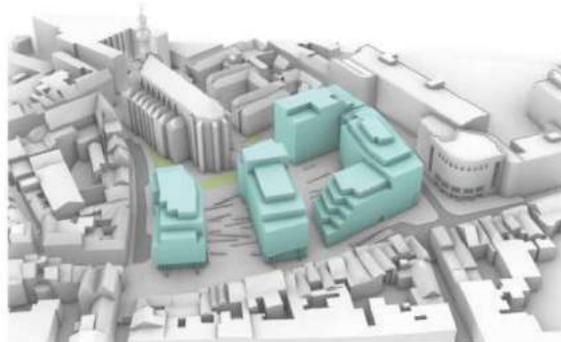
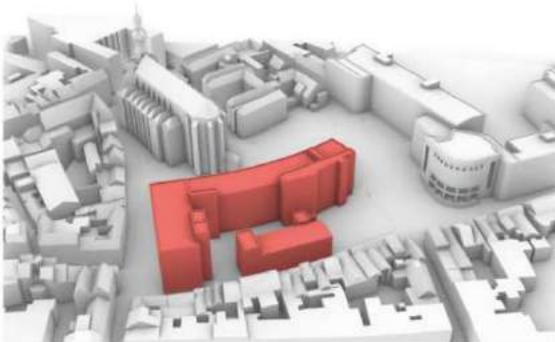
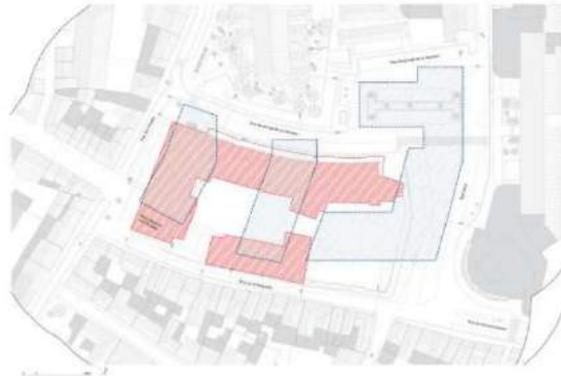
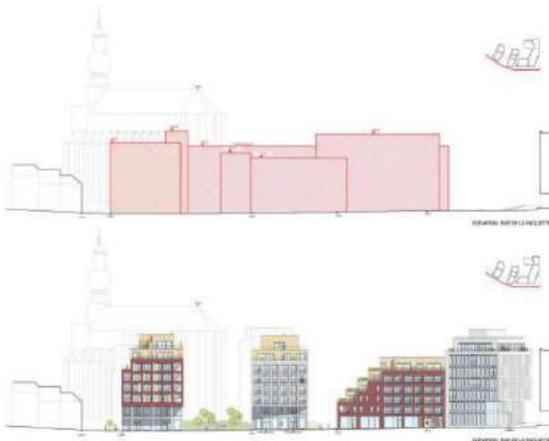
LES GABARITS ET L'IMPLANTATION

L'INTÉGRATION DU PROJET DANS LE QUARTIER

Le fil conducteur du projet étant le dialogue permanent entre passé et présent, ancien et contemporain, la réflexion urbanistique a porté dès la phase de conception sur l'intégration des nouvelles constructions dans le cadre bâti.

Différents éléments ont conduit cette réflexion :

- La mise en valeur, grâce à de nouvelles perspectives, des édifices présentant un intérêt architectural et historique d'importance tels que le bâtiment du Gouvernement provincial et l'église Sainte-Elisabeth ;
- L'existence de bâtiments marquants dans le quartier permettait d'envisager la construction d'immeubles de grande taille afin de diminuer l'emprise au sol ;
- La volonté de créer des espaces communs alliant qualité et convivialité induisait également une certaine hauteur pour libérer l'espace public ;
- La nécessité de créer un parking souterrain pour désengorger le quartier des voitures et laisser tout l'espace nécessaire à la mobilité douce ;
- La densification des bâtiments se devait d'être adaptée au contexte urbain ;
- Le recours à des toitures plates diminuait l'impact visuel et inscrivait le projet dans une démarche de développement durable en permettant l'installation de panneaux photovoltaïques et la réalisation de toitures vertes ;
- Optimiser l'intégration des nouveaux bâtiments est le fil rouge qui a guidé la réflexion sur l'implantation et les gabarits tout au long du projet.



LE PROGRAMME



Bât. A	35 appartements 1 – 3ch	Bât. F	Smart flats – 62 chambres
Bât. B	29 appartements 1 – 3ch	Bât. G	Logements Jeunes Menages 24 unités
Bât. C	22 appartements 1 – 3ch	— — — —	Horeca
Bât. D	6.000 m ² bureaux	— — — —	Espace Polyvalent
Bât. E	Logements AIS – 25 unités	— — — —	Commerce

LA MODIFICATION DU RÉSEAU VIAIRE : OFFRE DE PARKINGS AUGMENTÉE

Pour renforcer la cohérence du projet, améliorer le cadre de vie des utilisateurs et riverains tout en optimisant l'accessibilité du quartier, la construction de NOVA MONS entraînera des modifications du réseau viaire :



- L'aménagement d'une nouvelle place publique et d'une large esplanade arborée ;
- La création de nouveaux axes piétons accessibles aux personnes à mobilité réduite ;
- La modification du sens de circulation ;
- La modification de rue en desserte locale à vocation piétonne ;
- Un accès restreint aux véhicules à l'intérieur de l'îlot (voie à sens unique et bornes escamotables limitant l'accès aux secours, au ramassage des déchets et aux déménagements).



L'ensemble des bâtiments partagera un sous-sol commun réparti sur trois niveaux dont deux seront dédiés aux 400 emplacements de parking.

Cette offre de stationnement sera suffisante pour un parking public ainsi que pour l'ensemble du projet et aucun report de stationnement en voirie n'est à craindre. De plus, les places de parking le long de la rue de la Raquette et du bâtiment du Gouvernement provincial seront conservées.

UN PROJET DURABLE

NOVA MONS s'appuie sur des technologies de pointe pour proposer un projet durable. Au cœur de la réflexion architecturale, les enjeux écologiques ont mené à des partis-pris forts pour inscrire ce projet dans une véritable démarche éco-responsable :



1. LES TOITURES VERDURISÉES ET TERRASSES PLANTÉES

La création d'un grand nombre de toitures végétalisées présentera de nombreux avantages :

- La diminution de l'impact esthétique sur le paysage ;
- L'amélioration de la qualité de l'air ;
- La réduction de la pollution ;
- La création d'un micro-biotope (fleurs, plantes, insectes, oiseaux) ;
- La réduction des risques d'inondation (jusqu'à 70% des eaux de pluie seront retenues) ;
- Une meilleure isolation thermique et acoustique des bâtiments.



2. LA GESTION DES EAUX

Le projet comprendra de larges zones dédiées aux espaces verts qui ne suffiront cependant pas à drainer 100% des eaux de pluie. Leur récupération s'effectuera donc par le biais d'un bassin d'orage situé en sous-sol. Ce bassin servira de tampon en cas de très fortes pluies.



3. LE TRI DES DÉCHETS

Au sein du projet, des zones facilement accessibles aux riverains seront spécialement consacrées au tri des déchets. Il sera fait usage de containers enterrés, solution la plus qualitative tant du point de vue de l'impact visuel et olfactif, que de la propreté alentours des lieux de dépose.



4. LA VÉGÉTALISATION

Le projet prévoit un nouvel aménagement paysager sur la totalité de la zone :

- Une quinzaine d'arbres présents sur le site seront coupés et aussitôt compensés par la plantation d'une trentaine d'arbres nouveaux ;
- De nombreux massifs arbustifs seront créés au sein des espaces publics ;
- L'augmentation importante de la surface dédiée aux espaces verts créera des milieux variés qui amélioreront la biodiversité globale du site.



5. L'ÉNERGIE

Plusieurs dispositifs permettront la réduction des émissions de CO₂ sur le site :

- Le projet sera « heatnet ready » grâce à un système de chauffage collectif dans les appartements ;
- Le chauffage sera assuré entre-autre par une pompe à chaleur ;
- Des panneaux solaires seront installés sur les toitures plates.



6. LE CHOIX DES MATÉRIAUX

Dans une logique de développement durable, le projet NOVA MONS fera appel à des matériaux :

- Durables ;
- Locaux ;
- Qualitatifs.

LA MOBILITÉ DOUCE

A la pointe en matière de mobilité douce, le projet NOVA MONS rencontre parfaitement le Plan de Déplacement et de Stationnement de la ville de Mons en favorisant l'amélioration du confort des piétons et des deux-roues.



L'accent mis sur les modes de déplacement doux induit l'absence totale de voitures sur l'ensemble de l'îlot. En effet, les véhicules (à l'exception des secours, du ramassage des ordures et des déménagements) ne pourront circuler qu'en sous-sol.



Le site bénéficie d'une localisation centrale permettant un accès rapide des piétons aux grands sites montois et aux arrêts de bus. NOVA MONS réserve également une large place aux passants et aux différents modes de mobilité douce entre les bâtiments. De larges trottoirs sécurisent les déplacements et rendent les lieux agréables pour tous.



Avec 159 emplacements vélos privés à destination des futurs habitants et 50 emplacements publics en voirie, l'utilisation des deux-roues est largement encouragée dans ce projet.



Le quartier dispose également de 2 emplacements réservés aux véhicules partagés.

