

PROVINCE DU HAINAUT
ARRONDISSEMENT DE MONS
VILLE DE MONS –
Indicateur : AB 29621/AB

DECISION D'OCTROI DU PERMIS D'URBANISME

Le Collège communal,

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine en vigueur ;

Vu l'article 123, 1° de la Nouvelle loi communale ;

Vu le décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne tel que modifié notamment par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 5 mai 2003 ainsi que par les arrêtés du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 respectivement relatifs à l'organisation de l'évaluation des incidences sur l'environnement et à la liste des projets soumis à étude d'incidences ;

Considérant que Monsieur COLMANT agissant pour la S.C. BMF domicilié Route d' Obourg 131 à 7000 MONS a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis Avenue Roi Albert 679 à 7012 Jemappes, inscrit au cadastre à la référence Jemappes section B n° 802F et tendant à l'aménagement d'un bâtiment en une surface commerciale au rez et deux logements aux étages ;

Considérant que les actes ou travaux projetés ne sont pas repris à l'annexe I du décret du 11 septembre 1985 et à l'annexe I de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 4 juillet 2002 ;

Considérant que la demande a été déposée contre récépissé en date du 27 mai 2016 ;
Considérant que le dossier a été déclaré complet le 27 mai 2016 par accusé de réception transmis le 30 juin 2016 ;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat de secteur de MONS-BORINAGE adopté par arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 9 novembre 1983 (M.B. Du 15 Novembre 1984), qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

Considérant que le bien est situé en Zone d'habitat urbain de première couronne au schéma de structure communal entré en vigueur le 16 octobre 2000;

Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme est en vigueur depuis le 19 janvier 2001 et modifié et par Arrêté Ministériel du 21 avril 2006 sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien et contient tous les points visés à l'article 78, § 1er du Code précité ; que le bien est situé en Aire B de la première couronne audit règlement;

Considérant l'arrêté ministériel du 13 mars 2001 faisant entrer la commune en régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme ;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ;

Que cette notice constitue une évaluation environnementale dont il apparaît, dans le cas d'espèce, qu'elle répond aux conditions et au contenu imposé sur la base de la directive 85/337/CEE et sur la base de la législation applicable en région wallonne ;

Que par cette évaluation, l'autorité qui statue sur la demande de permis est complètement éclairée sur les impacts que le projet pourrait avoir sur l'environnement ;

Considérant qu'à l'analyse du projet compte tenu des critères de sélection suivants :

1° les caractéristiques du projet, considérées notamment par rapport :

- (a) à la dimension du projet ;
- (b) au cumul avec d'autres projets ;
- (c) à l'utilisation des ressources naturelles ;
- (d) à la production de déchets ;
- (e) à la pollution et aux nuisances, en ce compris pour la santé ;

2° la sensibilité environnementale des zones géographiques susceptibles d'être affectées par le projet est considérée en prenant compte :

- (a) l'occupation des sols existants ;
- (b) la richesse relative, la qualité et la capacité de régénération des ressources naturelles de la zone ;
- (c) la capacité de charge de l'environnement naturel ;

3° les incidences notables que le projet pourrait avoir sont considérées en fonction des critères énumérés aux 1° et 2°, notamment par rapport à :

1. l'étendue de l'incidence (zone géographique et importance de la population affectée) ;
2. la nature transfrontière de l'incidence ;
3. l'ampleur et la complexité de l'incidence ;
4. la probabilité de l'incidence ;
5. la durée, la fréquence et la réversibilité de l'incidence ;

il apparaît que le projet n'est pas susceptible d'avoir un impact environnemental significatif négatif ; qu'une étude d'incidence n'est dès lors pas requise ;

(1)(2) Attendu que l'avis de la D.G.O.1. Routes a été sollicité en date du date 30/06/2016 ; que celui-ci ne nous est pas parvenu dans le délai qui lui est imparti ; que suivant l'article 116 § 2 du CWATUP, l'avis est réputé favorable ;

Vu l'avis du Service incendie du 29/07/2016 référence : ERP/2319/2016-0621/MD/CDC

Vu l'avis des Services Techniques sur le projet, libellé comme suit :

Considérant que la demande vise l'aménagement d'un bâtiment en une surface commerciale au rez-de-chaussée et deux logements aux étages ;

Considérant que les logements sont répartis comme suit :

- 1 logement "1 chambre" au 1er étage ;
- 1 logement "1 chambre" au 2ème étage ;

Considérant que les logements ont des surfaces habitables de plus de 28m² ; Qu'ils sont conformes aux normes de salubrité en vigueur et au règlement communal en matière de création de logement ;

Considérant que des locaux vélos et poubelles sont prévus ;

Considérant que les logements garantissent la qualité de vie des occupants ;

Considérant que le stationnement n'est pas possible sur la parcelle ; Que toutefois, le bien s'inscrit à proximité directe de la place de Jemappes, proche d'emplacements de stationnement et des

transports en commun ;

Considérant que le Collège Communal fait sien l'avis des Services Techniques ;

DECIDE :

Article 1^{er} : Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur COLMANT agissant pour la S.C. BMF CONSTRUCT est octroyé aux conditions suivantes :

1) Respecter l'avis du Service incendie du 29/07/2016 référence : ERP/2319/2016-0621/MD/CDC

2) Prescriptions urbanistiques :

Vu l'affectation du rez-de-chaussée en commerce, si une enseigne devait être posée, elle fera l'objet d'un permis d'urbanisme préalable.

3) Prescriptions techniques relatives à la voirie et aux équipements :

- ◆ Aucun descendant d'eaux pluviales ne pourra faire saillie sur le domaine public. Ils seront intégrés dans la maçonnerie de façade. Ils seront munis d'un dauphin en fonte d'une hauteur de 1 mètre à partir du sol. Ils seront raccordés au réseau privatif du bâtiment car aucun rejet d'eaux pluviales sur le domaine public n'est autorisé. Cette donnée technique n'est d'application que si le projet prévoit des descendants d'eaux pluviales en façade à rue.
- ◆ Reprise des modifications du réseau d'égouttage sur le réseau existant du bâtiment.
- ◆ Niveau : corps principal inchangé, se conformer au plan de coupes
- ◆ trottoir : existant en dalles de béton 30/30

4) Remarques :

- ◆ Les portes (de garage ou autres) et les fenêtres ne peuvent en s'ouvrant faire saillie sur le domaine public.
- ◆ La Ville de Mons impose de signifier à l'entreprise engagée et au demandeur pour le présent permis de réaliser le nettoyage du trottoir et de la voirie vu que les travaux de transformation et d'aménagement engendreront de la poussière, des débris de briques, ... En cas de non application d'un tel système, la Ville de Mons se réserve le droit de sanctionner l'entreprise engagée et le demandeur par le biais de tous les recours légaux en la matière.
- ◆ Si le présent permis nécessite une occupation (même partielle) du domaine public, l'entreprise engagée devra introduire au préalable une demande d'ordonnance de police auprès du Service « Réglementation de Police » pour être autorisée à occuper le domaine public nécessaire à l'emprise du chantier.
- ◆ La voirie ainsi que le trottoir sont présumés en bon état sauf état des lieux à charge du demandeur.
- ◆ Le seuil de portes restera dans l'alignement de la façade actuelle. Il ne sera pas toléré de débordement sur le domaine public.

• Article 134 - Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège Communal (Grand Place, 22 à Mons) et le Fonctionnaire Délégué (Place du Béguinage, 16 à Mons) du commencement des travaux ou des actes permis, 15 jours avant d'entamer ces travaux et actes.

Un avis indiquant que le permis a été délivré (ou que les actes et travaux font l'objet du dispositif de jugement visé à l'article 155, §5, – Décret du 24 mai 2007, art. 1^{er}) est affiché sur le terrain à front de voirie et lisible à partir de celle-ci, par les soins du demandeur, soit lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit dans les autres cas, dès les préparatifs, avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par la commune ou le fonctionnaire délégué (, ou le jugement visé à l'article 155, §5, – Décret du 24 mai 2007, art. 1^{er}) doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 156 à l'endroit où les travaux sont exécutés et les actes accomplis.

Le présent permis est délivré sans préjudice au droit éventuel des tiers.

Article 2. – Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et Fonctionnaire Délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de recours.

Le destinataire de l'acte peut introduire un recours auprès du Gouvernement par envoi recommandé à la poste dans les trente jours de la réception de la décision du Collège Communal. Est jointe au recours, une copie des plans de la demande de permis et de la décision dont recours. Le recours est introduit à l'adresse du directeur général de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine.

Article 3. – Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements, notamment la réglementation sur le travail.

~~Article 4.~~ – Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au delà du ...

A MONS, le 9/08/2016

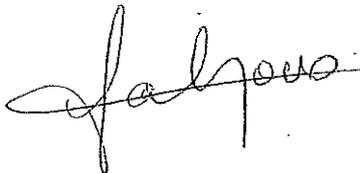
Par le Collège Communal,

La Directrice Générale ff,
(s) C. BRULARD

Le Bourgmestre,
(s) E. DI RUPO

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME A MONS LE 18.08.2016.

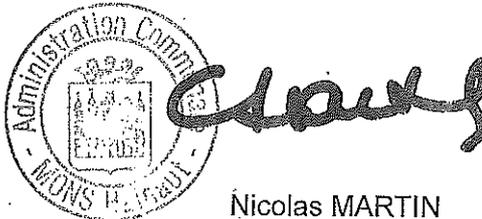
Pour la Directrice Générale ff,



ir Francesca DAL ZOVO
Première Attachée Architecte



Pour le Bourgmestre,



Nicolas MARTIN
Premier Echevin En Charge du
Développement Economique, de
l'Urbanisme, du Logement, du
Tourisme et de l'Agriculture

**EXTRAITS DU CODE WALLON DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'URBANISME
ET DU PATRIMOINE**

1) VOIES DE RECOURS

Art. 119.

§1^{er}. Le demandeur peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement par envoi recommandé à la poste:

1° dans les trente jours de la réception de la décision du collège communal visée à l'article 117;

2° dans les trente jours de la réception de la décision visée à l'article 118;

3° après quarante-cinq jours à dater de son envoi visé à l'article 118, alinéa 1^{er}, et pour autant que la décision du fonctionnaire délégué ne lui ait pas été envoyée.

(Est jointe au recours une copie des plans de la demande de permis et de la décision dont recours. Les délais d'instruction et de décision ne commencent à courir qu'à dater de la réception de cette copie.

Dans les cas visés à l'article 108, le recours est adressé par envoi au Gouvernement par le fonctionnaire délégué dans les trente jours de la réception de la décision du collège communal visée à l'article 117.

Les recours visés au présent paragraphe, de même que les délais pour former recours, sont suspensifs. (Ils sont adressés par envoi simultanément au demandeur et, selon le cas, au fonctionnaire délégué ou au collège communal.

Art. 108.

§1^{er}. Le fonctionnaire délégué vérifie que la procédure a été régulière, que le permis est motivé et qu'il est conforme:

1° au plan de secteur, s'il n'existe ni plan communal d'aménagement ni permis de lotir;

2° au schéma de structure communal, au plan communal, au permis de lotir ou au rapport urbanistique et environnemental visé (aux articles 33 et 34 - Décret du 20 septembre 2007, art. 15);

3° à un règlement régional d'urbanisme ou au règlement communal d'urbanisme;

4° à la loi du 12 juillet 1956 établissant le statut des autoroutes et aux plans parcellaires approuvés par le Gouvernement en application de l'article 6 de cette loi;

5° à la dérogation accordée en application des articles 110 à 113.

A défaut, le fonctionnaire délégué suspend la décision du collège des bourgmestre et échevins.

Dans les trente jours de la réception de la décision du collège communal, le fonctionnaire notifie la suspension par envoi au demandeur, au collège communal et au Gouvernement. Le fonctionnaire délégué précise la nature de l'irrégularité dans la procédure, le défaut de motivation ou la disposition à laquelle le permis n'est pas conforme.

Dans l'envoi au collège communal, le fonctionnaire délégué invite celui-ci à retirer sa décision.

A défaut de retrait, le Gouvernement peut lever la suspension ou annuler le permis.

Dans les quarante jours de la réception de la suspension, le Gouvernement notifie la levée de la suspension ou l'annulation du permis, par envoi au demandeur, au collège communal et au fonctionnaire délégué.

A défaut de notification dans le délai, le permis est annulé – Décret-programme du 3 février 2005, art. 70, al. 1^{er}).

(§2. Le fonctionnaire délégué peut (... – Décret-programme du 3 février 2005, art. 70, al. 2). introduire un recours motivé auprès du Gouvernement:

1° lorsque la décision du collège communal est divergente de l'avis émis par la Commission communale dans le cadre d'une consultation obligatoire de celle-ci;

2° en l'absence de Commission communale, lorsqu'à l'occasion de l'enquête publique organisée en application du présent Code, soit:

– vingt-cinq personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant moins de dix mille habitants;

– cinquante personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de dix mille à vingt-cinq mille habitants;

– cent personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de vingt-cinq mille à cinquante mille habitants;

– deux cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de cinquante mille à cent mille habitants;

– trois cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant plus de cent mille habitants;

ont émis des observations individuelles et motivées relatives au projet durant ladite enquête et que ces observations ne sont pas rencontrées par la décision du collège;

3° lorsque le Gouvernement a décidé la révision du plan communal d'aménagement ou l'établissement d'un plan communal d'aménagement ayant pour effet de réviser ou d'annuler tout ou partie d'un permis de lotir.

Le permis doit reproduire le présent article.

4) PEREMPTION DU PERMIS

Art. 86.

§1^{er}. Si, dans les deux ans de l'envoi du permis d'urbanisme, le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux de manière significative, le permis est périmé.

§2. Le permis est périmé pour la partie restante des travaux si ceux-ci n'ont pas été entièrement exécutés dans les cinq ans de son envoi, sauf si leur réalisation a été autorisée par phases. Dans ce cas, le permis détermine le point de départ du délai de péremption pour chaque phase autre que la première.

La péremption du permis s'opère de plein droit.

5) PROROGATION DU PERMIS

Art. 86.

§3. A la demande du bénéficiaire du permis d'urbanisme, celui-ci est prorogé pour une période d'un an. Cette demande est introduite trente jours avant l'expiration du délai de péremption visé au paragraphe 1^{er}.

La prorogation est accordée par le Collège Communal. Toutefois, dans le cas visé à l'article 127, la prorogation est accordée par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué – Décret du 18 juillet 2002, art. 36*bis*).

6) CERTIFICATION DE LA CONFORMITE DES TRAVAUX

Art. 139.

Selon les dispositions que peut arrêter le Gouvernement, dans le délai de soixante jours à dater de la requête que le titulaire du permis ou le propriétaire du bien adresse simultanément au collège communal et au fonctionnaire délégué, il est dressé une déclaration certifiant que:

1° les travaux sont ou ne sont pas achevés dans le délai endéans lequel ils devaient être achevés;

2° les travaux ont ou n'ont pas été exécutés en conformité avec le permis délivré.

Si les travaux ne sont pas achevés dans le délai ou ne sont pas conformes au permis délivré, la déclaration doit, selon le cas, contenir la liste des travaux qui n'ont pas été exécutés ou indiquer en quoi le permis n'a pas été respecté – Décret-programme du 3 février 2005, art. 93).

7) DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS GROUPEES

Art. 126.

(Lorsqu'un permis d'urbanisme autorise plusieurs constructions et que ces constructions impliquent la réalisation d'infrastructures et d'équipements communs en ce compris les équipements d'épuration des eaux usées, le permis peut subordonner les mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage, de constitution d'emphytéose ou de superficie, ou de location pour plus de neuf ans, portant sur tout ou partie de ces biens:

1° à un certificat délivré dans les conditions visées à l'article 95, alinéa 1^{er};

2° à un acte de division dressé par le notaire fixant les prescriptions urbanistiques de l'ensemble et les modalités de gestion des parties communes.

Le permis mentionne les phases éventuelles de réalisation des constructions en précisant le début de chaque phase.

Lorsque le permis implique l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé de voies de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, la délivrance du permis est subordonnée à l'application des dispositions visées aux articles 128 et 129 – Décret du 6 mai 1999, art. 16).

