

PROVINCE DU HAINAUT
ARRONDISSEMENT DE MONS
VILLE DE MONS –
Indicateur : AB 30132/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 Madame BOUTTIAU agissant pour la S.P.R.L. Uni-Vert domiciliée Rue de la Licorne 12 à 7022 HYON a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis Rue des Archers - 7000 Mons inscrit au cadastre, section Mons 1 div section H n° 1047E et tendant à réaliser les travaux suivants : la construction de commerce, bureaux et parking souterrain;

Considérant que les actes ou travaux projetés ne sont pas repris à l'annexe I du décret du 11.09.85 et à l'annexe I du Décret du Gouvernement Wallon du 04/07/2002 ;

Considérant que la demande a été déposée contre récépissé en date du 10 février 2017 ;

Considérant que le dossier a été déclaré complet le 10 février 2017 par accusé de réception transmis le 17 février 2017 ;

Considérant que la demande a été complétée ensuite le 08/06/2017 ;

(1)(2) Considérant que le bien est situé en zone d'habitat, zone d'intérêt culturel, esthétique et historique au plan de secteur de MONS-BORINAGE approuvé par arrêté de l'Exécutif régional Wallon du 09.11.1983 (M.B. du 15.11.1984), qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

(2) Considérant que le règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme est applicable sur le territoire où est situé le bien en vertu des articles 395 à 405 du CWATUP ;

(2) Considérant que le bien est situé en zone d'habitat urbain du centre ville + zone d'intérêt culturel, esthétique et historique au schéma de structure communal entré en vigueur le 16.10.2000;

(1)(2) Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme est en vigueur depuis le 19 janvier 2001 sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien et contient tous les points visés à l'article 78, § 1^{er} du Code précité; que le bien est situé en aire A du centre historique, article 395 à 405 du CWATUPE 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 considéré 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) Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité du 22/02/2017 au 24/03/2017 pour le(s) motif(s) suivant(s) :

Article 330 4° du CWATUP ;

Article 330 11° du CWATUP ;

(1)(2) Considérant que deux réclamations ont été introduites ; qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée ;

(1) Vu l'analyse des réclamations ci-après ;

(6) Considérant que la demande de permis n'est pas conforme au Règlement communal d'urbanisme et au RGBZP pour le(s) motif(s) suivant(s) :

Le projet consiste en la construction d'un bâtiment de 2 étages hors-sol et un niveau de parking souterrain accessible depuis une rampe située Avenue Frère Orban. Le niveau -1 comprend 25 emplacements de stationnements (dont 1 PMR) ainsi que de locaux techniques.

Le bâtiment est destiné à un commerce (agence bancaire) et un espace de bureaux.

- 330 4° du CWATUP « la construction, la reconstruction de bureaux ou la modification de la destination d'un bâtiment en bureaux dont la superficie des planchers est supérieure à 650 m² ; la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions »

- 330 11° du CWATUP « les demandes de permis de lotir ou de permis d'urbanisme impliquant l'application des articles 110 à 113 »

Déroghations au RCU :

V.A.3.3.§2 : Volumes principaux - implantation : les nouveaux volumes principaux sont implantés sur l'alignement ou sur un front de bâtisse obligatoire en recul de l'alignement, ou encore sur le front de bâtisse existant de fait.

V.A.3.3. §6 : Etendue des constructions en sous-sol : les constructions en sous-sol ne peuvent s'étendre sur une distance supérieure à 18m, mesurés à partir des plans des façades avant.

V.A.5.1. § 3 : Types de toiture : 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 faitage central pour l'habitat en ordre fermé.

Déroghations au R.G.B.Z.P. :

Article 397 : Zone de cours et jardins : A l'intérieur de la zone de cours et jardins, aucune construction nouvelle ne peut être édifiée. Les constructions en sous-sol (parking) ne peuvent s'étendre à une distance supérieure de 18m, mesurée à partir des plans de façades avant.

Article 396 : Toitures : la toiture doit être en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales. 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 faitage central pour l'habitat en ordre fermé.

- 330,9° du CWATUP: les demandes de permis d'urbanisme impliquant la modification de la voirie communale au sens du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale

Considérant qu'une enquête publique s'est déroulée du 22/02/017 au 24/03/2017 et a donné lieu à deux réclamations portant sur les points suivants :

- Satisfaction quant au gabarit du projet ramené à 2 niveaux hors sol par rapport au projet précédemment déposé
- Questionnement quant aux matériaux apparents projetés par rapport aux interdictions subies dans le cadre de la rénovation du bâtiment voisin du plaignant
- Effet de rupture avec la maison voisine, côté Avenue frère Orban du fait de la toiture plate de raccord prévue au projet, de la dimension excessive des baies, du non alignement des baies avec celles de la maison voisine
- Désagréments du fait d'une cabine électrique intégrée au projet contre la maison voisine : effet sur la santé, nuisances sonores, dysfonctionnements des installations électriques voisines
- Technique des pieux sécants pour la réalisation du parking en sous-sol qui ne seront pas étanches, d'où désagréments pour la maison voisine
- Désagréments pour la maison voisine liés à la présence du parking en sous-sol : entrée côté avenue frère Orban alors qu'actuellement l'entrée se fait par la rue des Archers ; rampe d'accès au parking à l'air libre contre le mur du jardin de la maison voisine occasionnant des nuisances sonores et olfactives
- Risque de déstabilisation des maisons voisines ; prévision d'un état des lieux préalable
- Risque d'inondations supplémentaires dans le quartier : avaloirs débordent et caves déjà inondées par reflux

- Suppression d'une zone de cours et jardins : un jardin existait antérieurement
- Manque d'homogénéité avec les constructions existantes
- Que devient le bâtiment actuel de BNP Paribas Fortis ?

(1)(2) Vu l'avis Favorable de la Police du 03/04/2017 référence : CE/2927/2017

Vu l'avis d'abstention de la CCATM du 13/03/2017 référence : 4ème réunion plénière de la Commission Consultative d'Aménagement du territoire ;

Vu l'avis favorable du service incendie du 23/03/2017 ;

Vu l'avis D.G.O.3. Département de la ruralité et des cours d'eau du 20/03/2017 référence : DGO3/DRCE/DDR/2017/CN/0122:5154

(1)(2) Attendu que l'avis de l'IDEA a été sollicité en date du 17/02/2017 ; 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 ;

(1)(2) Attendu que l'avis de GYSER a été sollicité en date du 17/02/2017 ; 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 ;

(1)(2) Attendu que l'avis de la D.G.O.3. « Eaux souterraine » a été sollicité en date du 17/02/2017 ; 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 la décision du Conseil Communal du 25/04/2017 devenue définitive le 8/06/2017 portant sur les questions de voiries;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué sollicitée en date du 05/07/2017 n'a pas été envoyée au Collège Communal dans les 35 jours de sa demande ; que la décision du Fonctionnaire délégué est réputée favorable par défaut conformément à l'article 116, § 5, alinéa 2 du Code précité ;

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

Vu la demande de permis visant la construction de commerce, bureaux et parking souterrain privatif sur un terrain situé rue des Archers servant actuellement de parking pour la clientèle de la banque BNP Paribas située en face ;

Vu que le programme vise plus particulièrement la création d'une agence de banque au rez-de-chaussée y compris ses locaux annexes ; de bureaux liés à cette banque au rez et à l'étage et d'un parking souterrain de 25 emplacements ; qu'il ne s'agit donc pas d'un commerce au sens du décret relatif aux implantations commerciales ainsi que le montre clairement le plan PU03/08 de la demande ;

Considérant que le projet s'implante sur une parcelle de forme générale triangulaire, à front des trois voiries desservant ce terrain : l'avenue frère Orban d'une part, la rue des archers et la rue saint-Paul ;

Considérant que le terrain concerné s'intègre dans un îlot construit dont les bâtiments existants ont un gabarit limité à rez + un étage + toiture ; que cet îlot fait partie du quartier historique appelé « quartier Rachot » caractérisé par des constructions ouvrières du XIXè siècle de faible gabarit dont les maisons de la rue Saint-Paul ou de la Chasse Montignies sont des témoins caractéristiques ;

Considérant que la rue Saint-Paul à front de laquelle s'implante le projet est étroite, bordées de maisons en face du projet dont les façades principales sont orientées au sud ; que la maison

existante-voisine du projet possède un jardin dont il y a lieu de préserver l'ensoleillement et l'intimité ;

Considérant que les deux autres « côtés » du projet s'implantent dans l'ilôt ci-dessus décrit mais à front d'espaces publics plus larges offrant des dégagements plus importants et bordés de bâtiments généralement plus imposants tel que la crèche communale, des maisons situées en face du projet Avenue F Orban (le bâtiment actuel de la BNP Paribas de gabarit élevé ne pouvant servir de référence du contexte) ;

Considérant que, dans ce contexte, la construction d'un immeuble respectant le gabarit de l'ilôt dans lequel il s'inscrit, minimisant l'impact sur l'ensoleillement des façades de la rue Saint Paul au sud par une toiture plate et sur le jardin voisin limité par un mur de clôture de quelque 6m de haut mais, néanmoins, affirmant sa présence et son identité le long de la rue des Archers par une architecture ordonnancée régulièrement par les portiques en maçonnerie du rez et de l'étage, une toiture à versants et une homogénéité de teinte des matériaux de façades et de toiture contrariant ainsi les proportions du bâtiment qui, autrement paraîtrait au niveau de cette rue, d'échelle trop 'modeste' et présentant une longueur de façade trop importante en regard des largeurs de façades du contexte, paraît particulièrement adapté au contexte ci-avant rappelé ;

Considérant que la demande vise la construction neuve d'un immeuble à implanter dans un contexte bâti présentant déjà une grande diversité d'architecture, de teintes, de matériaux différents ; que le choix des matériaux apparents (briques de terre cuite pour les façades, ardoises en toiture) pour le projet de tonalité générale gris brun s'avère non seulement conforme aux prescriptions des règlements d'urbanisme mais également de nature à 'calmer' la composition spatiale d'ensemble fort hétérogène ; que dans ce cadre, il est important de pouvoir valider sur place sur base de 'mock-up' de 1m² min le choix définitif de ces matériaux (format, teinte, texture, joint) ; considérant que chaque projet doit faire l'objet d'une analyse particulière et spécifique ; que dans le cas de la rénovation d'un immeuble existant, celle-ci doit viser à renforcer les caractéristiques architecturales intrinsèques de sa façade ; ce qui exclut presque toujours la modification des matériaux de parement même conformes aux prescriptions urbanistiques ;

Considérant que la ville est le lieu où coexistent toutes les époques de construction, toutes les architectures propres à ces époques ; qu'à hauteur de l'Avenue frère Orban, se juxtaposent des immeubles datés du XVIII^e siècle (n°2 et 3), du XIX^e siècle (n°5, 6, 8), du XX^e siècle (n°10, 12, 14 et siège BNP Paribas Fortis) ; que chaque époque a apporté son lot de nouveautés d'ordre technique, de confort intérieur, dans les matériaux de construction et apparents, dans les couleurs dominantes donnant lieu à des variations architecturales ;

Considérant qu'il est possible –et recherché– de maintenir l'harmonie urbanistique d'ensemble malgré l'individualité de chaque bâtiment adapté à son époque et son usage ; que cela est possible notamment par le choix des matériaux de façades, le choix des types de toitures, l'insertion volumétrique dans le contexte, la composition des façades qui, ici au projet, propose un ordonnancement de portiques de maçonnerie tenant compte de l'alignement des baies voisines ;

Considérant que, suite à l'enquête publique, le demandeur a souhaité modifier son projet au niveau de la toiture du volume de raccord entre l'aile longue de la rue des Archers et l'immeuble voisin, n°5 Avenue frère Orban ; qu'en effet celle-ci était dessinée initialement plate pour accuser son rôle de volume de transition alors qu'en réalité, il participe pleinement à la composition de cet espace ;

Considérant les plans modifiés déposés prévoyant de couvrir ce volume d'une toiture à deux versants et faitage, conforme aux réglementations urbanistiques en vigueur et de nature à supprimer l'effet de rupture évoqué dans les observations reçues lors de l'enquête ;

Considérant que la demande ne vise à ce stade que le local susceptible d'abriter une cabine électrique, à la demande d'ORES dont la politique est d'utiliser les opportunités- pas si nombreuses- de projets de constructions neuves pour intégrer si nécessaire leurs équipements techniques ; considérant qu'à ce stade, il n'y a aucune certitude que ce local sera utilisé ; que

dans le cas où ORES planterait une cabine électrique, celle-ci serait soumise au moins à une déclaration environnementale avec conditions intégrales à respecter relatives aux transformateurs statiques d'électricité et visant des mesures de construction, d'exploitation, de prévention des accidents et incendies et de contrôle évitant ainsi les impacts environnementaux de cette installation dans le voisinage ;

Considérant que, contrairement aux craintes exprimées dans les observations, la technique décrite au dossier pour l'exécution du sous-sol est sans effet sur la situation hydrogéologique actuelle dans laquelle se situe la maison des plaignants ; qu'en effet le rapport établi par le bureau Ellyps joint au dossier précise :

- Que le niveau de la nappe phréatique actuel est à -2m50
- Que la technique de réalisation par pieux sécants permet de réaliser le sous-sol sans réaliser de rabattement de la nappe, même temporaire qui peut être source de désordres pour les constructions voisines
- Que le soutènement de la fouille via pieux sécants accompagné de mesures d'accompagnement telles que l'ancrage du radier dans la paroi de pieux sécants et mise en œuvre d'un contre-voile permet de réaliser un ouvrage étanche à long terme

Considérant qu'il est courant en ville, quand le niveau de la nappe phréatique est proche du sol des caves, que les occupants posent en plus de parois étanches, préventivement, une pompe vide cave ;

Considérant que le rejet gravitaire des eaux usées, y compris du sous-sol est prévu au projet dans le puits de grand gabarit passant sous l'avenue Frère Orban et non dans l'ancien égout en maçonnerie de la rue des Archers ; Considérant que le terrain visé par le projet est actuellement presque à 100% imperméable ; que l'impact du projet sur le volume d'eau de ruissellement est donc nul ;

Considérant que la capacité du parking souterrain projeté est de 25 emplacements dont un emplacement PMR alors que le parking actuel a une capacité de 35 places ; considérant que ce parking de petite capacité accessible à des membres du personnel et à la clientèle uniquement sur rendez-vous ne justifiait pas deux accès indépendants entrée d'une part, sortie d'autre part ; considérant également que ce type d'usage n'engendre pas d'allées et venues comme dans un parking public ; que le positionnement de l'accès de ce parking est prévu là où se trouve aujourd'hui la sortie du parking existant en plein air ; que cette implantation n'a jamais posé de problème particulier à un endroit où la visibilité est bonne et se trouvant en dehors de la circulation ; considérant par contre que la rue des Archers est un axe majeur de circulation en ville, présentant des moments de saturation spécialement aux heures de pointe ; qu'il n'est pas souhaitable d'y créer une sortie supplémentaire de voitures ; considérant enfin que la technologie des voitures actuelle permet de franchir une pente de 20% sur une courte longueur (15m) sans devoir comme auparavant mettre « pleins gaz » ;

Considérant que le demandeur sera avisé d'inviter son entreprise d'établir un état des lieux contradictoire avant/après chantier comme c'est le cas habituellement en milieu urbain et, ce, dans le périmètre d'influence du chantier ;

Considérant que dans un souci d'épurement de la volumétrie du projet, celui-ci ne suit pas strictement les alignements existants ; qu'il en résulte de petites modifications de la voirie au sens du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale qui ont fait l'objet d'une délibération du conseil communal devenue définitive le... ;

Considérant que la question du devenir du bâtiment existant de BNP Paribas, même si elle est pertinente pour le quartier est sans effet sur la présente demande ;

Vu les avis remis par la police, la CCAT, service incendie et la D.G.O.3. Département de la ruralité et des cours d'eau ;

Vu l'avis et remarques émis par le service de la voirie spécialement en ce qui concerne la préservation de l'égout en maçonnerie, rue des Archers ; qu'il y a lieu d'en tenir compte ;
Considérant qu'en séance du 25/04/2017, le Conseil Communal a délibéré sur les questions de voirie en application du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale ;

Que sa décision a fait l'objet d'un avis de publication et est devenue définitive en date du 08/06/2017 ;

Avis favorable sur le projet modifié

Vu, qu'en séance du 29 juin 2017, le Collège Communal a pris connaissance de la demande de permis d'urbanisme, des avis des services techniques et des avis extérieures ;

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

DECIDE :

Article 1^{er} : Les dérogations au Règlement Communal d'Urbanisme article :

V.A.3.3.§2 : Volumes principaux - implantation ;

V.A.3.3. §6 : Etendue des constructions en sous-sol ;

V.A.5.1. § 3 : Types de toiture ;

sont accordées et le permis d'urbanisme sollicité par Madame BOUTTIAU agissant pour la S.P.R.L. Uni-Vert est octroyé aux conditions suivantes :

1) Le Collège, ayant pris connaissance du parti esthétique proposé par le maître d'ouvrage, à savoir le choix de matériaux apparents d'une tonalité générale "gris brun" (tant pour les briques de terre cuite pour les façades, que pour les ardoises en fibres ciment en toiture), émet la condition suivante:

- Compte tenu de la faible qualité architecturale du projet, l'intégration doit être privilégiée; que cette intégration passe par l'utilisation de matériaux de tonalité traditionnelle;
- Dès lors, la brique de parement devra être de ton rouge-brun et non de tonalité gris-brun, conformément aux tonalités traditionnelles de l'architecture en centre-ville;
- le matériau de couverture de toiture mis en oeuvre devra être d'une tonalité similaire aux matériaux de couvertures traditionnels.

Un mock-up de 1m2 min minimum des différents matériaux de parement et de couverture de toiture (format, teinte, texture, joint) sera soumis au Collège communal avant mise en oeuvre.

2) Prendre connaissance de l'avis de la Police du 03/04/2017 référence : CE/2927/2017

3) Respecter l'avis du Service incendie ;

4) Respecter la décision du Conseil Communal du 25/04/2017

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

PREAMBULE:

L'attention du maître de l'ouvrage est attirée sur le fait que le projet se situe dans une parcelle grevée en partie par le tracé d'un ouvrage souterrain public communal de type "pertuis en maçonnerie" assurant le rôle de collecteur d'assainissement local en la Rue des Archers. Bien qu'implanté sous le trottoir public de la voirie régionale dite "Rue des Archers", il est avéré suite

aux sondages effectués en 2016 en domaine privatif de la parcelle concernée par le maître de l'ouvrage d'une part et d'autre part suite aux sondages effectués en domaine public régional par la Régie des Travaux de la Ville de Mons que ledit pertuis s'enfonce légèrement en domaine privatif au vu de sa largeur (1.20m intérieur).

Ce pertuis est toujours en service et se connecte in fine au pertuis de l'ancien lit de la Trouille évoluant en l'Avenue Frère Orban. Ce pertuis peut recueillir les eaux urbaines résiduaires (eaux usées domestiques) ainsi que les eaux pluviales (moyennant rétention) du futur projet.

L'adaptation des fondations telle que présentée par le maître de l'ouvrage permet d'assurer la pérennité du pertuis par suite de la construction du futur immeuble. Toutefois, le tracé de ce pertuis est "estimé". Toute adaptation des fondations suite à la mise à jour du pertuis lors des travaux de terrassement du futur projet est à charge du maître de l'ouvrage et ne peut être imputée à la Ville de Mons. S'il s'avère nécessaire techniquement, le maître de l'ouvrage prendra à sa charge tout renforcement du pertuis en vue de permettre la construction du futur immeuble.

De même, le maître de l'ouvrage se devra de réaliser avant démarrage du chantier une endoscopie du pertuis au droit du périmètre de la zone de chantier du futur projet et d'en communiquer à brèves échéances les résultats à la Ville de Mons. En fin de chantier, le maître de l'ouvrage se devra également de réaliser une nouvelle endoscopie afin de contrôler l'état sanitaire du pertuis après chantier. Les résultats de cette endoscopie sera transmise à brèves échéances à la Ville de Mons. Le maître de l'ouvrage se devra de prendre à sa charge toutes les réparations qui seront jugées nécessaires au vu des résultats de l'endoscopie de fin de chantier.

PRESCRITS "ASSAINISSEMENT":

1. 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.
2. Le pertuis public aboutissant à une station d'épuration collective, les eaux urbaines résiduaires (eaux usées domestiques) seront évacuées en rejet direct vers ledit pertuis public de la Rue des Archers.
3. Eaux pluviales via bassin de rétention privatif du futur immeuble avec trop-plein raccordé au pertuis public de la Rue des Archers. Le volume du bassin de rétention doit être en rapport avec une pluie de 10 minutes, 270 litres/Ha/sec. Si les eaux pluviales recueillies en le bassin de rétention ne sont pas utilisées, il convient que ledit bassin de rétention soit équipé du dispositif de double trop-plein permettant au bassin de s'auto-vidanger (minimum 50% du volume initial) après chaque pluie.
4. Le raccordement au pertuis public de la Rue des Archers fera l'objet d'une demande d'autorisation séparée auprès de l'administration communale (**). Art. R.277 §2. Il est à noter que ces travaux sont à charge du maître de l'ouvrage. Il est également rappelé que l'évacuation des eaux urbaines résiduaires doit se faire soit gravitairement, soit par système de pompage. (**). Art. R.277 § 3
5. La gestion des eaux de ruissellement émanant du parking souterrain du futur immeuble est sous réserve de l'avis de l'intercommunale IDEA, organisme d'assainissement agréé qui jugera de l'imposition ou non d'un séparateur d'hydrocarbures préalablement au rejet de ce type d'eaux au pertuis public de la Rue des Archers qui est connecté in fine à la Station d'Épuration Publique (STEP) de Wasmuel gérée par l'intercommunale IDEA.

4) Remarques :

1. Les portes (de garage ou autres) et les fenêtres ne peuvent en s'ouvrant faire saillie sur le domaine public.
2. La Ville de Mons impose de signifier au maître de l'ouvrage de faire réaliser le nettoyage des trottoirs et des voiries publics vu que les travaux de démolition et de construction 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 le maître de l'ouvrage par le biais de tous les recours légaux en la matière.
3. 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.
4. Il est imposé au maître de l'ouvrage de faire procéder à la réalisation d'un état des lieux contradictoire du domaine public (voiries + trottoirs) existant le long du bien concerné et ce avant le début des travaux. Cet état des lieux sera dressé par l'auteur de projet ou un géomètre-expert mandaté par le maître de l'ouvrage à cet effet. L'état des lieux contradictoire sera déposé obligatoirement en trois exemplaires à l'Administration communale pour approbation. Les frais de l'état des lieux sont à charge du maître de l'ouvrage. A défaut d'état des lieux contradictoire, la Ville de Mons se réserve le droit de sanctionner le maître de l'ouvrage du présent permis par le biais de tous les recours légaux en la matière. En fin de chantier, le maître de l'ouvrage devra faire procéder à un état de recolement, à ses frais, du domaine public (voiries + trottoirs) existant le long du bien concerné par l'auteur de projet ou un géomètre-expert mandaté par ses soins.
5. Toute réfection de trottoir, tout abaissement de bordures doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation séparée auprès de l'administration communale. Ces travaux sont à charge du maître de l'ouvrage.
6. Considérant les modifications aux voiries communales projetées par le maître de l'ouvrage, soit des élargissements de l'espace destiné au passage du public et ce, avec une impulsion de pérennité dans le temps en faveur de la commune, le maître de l'ouvrage se devra de déposer auprès de la Ville de Mons un dossier "voirie" complet concernant les aménagements de ces élargissements de voiries communales. Ce dossier doit être présenté pour approbation par le Collège communal avant démarrage du chantier afin de confirmer lesdits aménagements qui seront repris en gestion par la Ville de Mons et in fine, à incorporer en le domaine public communal. Ce dossier comprendra un plan terrier des travaux, un métré estimatif, un cahier des charges ainsi qu'une lettre d'engagement du maître de l'ouvrage à réaliser, à ses frais, les aménagements des zones élargies des voiries communale et une lettre de rétrocession à titre gratuit du maître de l'ouvrage en faveur de la Ville de Mons desdits aménagements à réaliser. Ce dossier doit également comprendre les adaptations du trottoir de l'Avenue Frère Orban pour le futur accès "entrée-sorite voitures" de l'immeuble projeté. Sous toute réserve de l'avis du SGEP de la Police Mons-Quévy, priorité est donné à un trottoir traversant abaissé en lieu et place d'une coupure nette du trottoir en faveur des automobilistes.
7. Les seuils des portes seront dans l'alignement de la façade avant du futur imeuble. Il ne sera pas toléré de débordement sur le domaine public.
8. Le maître de l'ouvrage se devra de faire prendre les mesures qui s'imposent pour assurer la pérénité des différents mobiliers urbaines présents en les domaines publics communal et régional: Rue Saint-Paul / Chasse Montignies: 3 potelets bas, 2 signalisations verticales multiples - Rue des Archers: 1 panneau publicitaire, 1 signalisation verticale simple, 1 poubelle, 3 arbres, éclairage public régional, ... - Avenue Frère Orban: îlot latéral à adapter, passage pour piétons.

Copie du présent permis est envoyée à ORES SCRL, à leur demande et ce, de manière à permettre au gestionnaire de réseau d'assurer le suivi le plus adéquat des demandes de permis d'urbanisme introduites donnant lieu à la réhabilitation des infrastructures de réseau de distribution d'énergie électrique et d'énergie gaz.

Nous vous invitons à prendre connaissance des règlements relatifs à l'équipement des terrains à viabiliser sur le site internet www.ores.be (Autorités Publiques/Raccordements et travaux/viabilisation/viabiliservofreterrain).

Conformément à l'article 137, alinéa 2, du CWATUP, il est rappelé que les travaux de constructions nouvelles ou d'extension des constructions existantes ne peuvent débuter qu'après réception du procès-verbal de l'indication de l'implantation constatant le respect de l'implantation prévue au permis, dressé par les soins du Collège Communal.

Le demandeur devra solliciter l'Administration Communale pour procéder à l'indication de l'implantation 30 jours calendrier avant le démarrage du chantier. Le demandeur accompagne sa demande écrite d'un plan d'implantation côté reprenant le levé topographique des repères visibles, implantés aux angles de la parcelle et qui seront maintenus jusqu'à l'achèvement du chantier, des chaises délimitant la future construction, des repères de niveaux ainsi que deux points de référence fixes situés en bordure de terrain permettant un contrôle a posteriori. Ce plan est dressé et signé par un géomètre expert représentant la Ville. Il est contresigné par le maître d'œuvre, l'auteur de projet et l'entreprise qui exécute les travaux. L'indication de l'implantation devra être respectée lors de l'érection des bâtiments et ouvrages.

Respecter le décret du 28/11/2013 ainsi que l'arrêté du 15/05/2014 du Gouvernement Wallon relatifs à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments.

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 du 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 24/08/2017

Par le Collège Communal,

La Directrice Générale Adjointe ff,
(s) D. KUCHARZEWSKI

Le Bourgmestre-Président,
(s) E. DI RUPO

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME A MONS LE 29.08.2017,

Pour la Directrice Générale Adjointe ff,

Pour le Bourgmestre,
L'Echevin Délégué,

Ir Michèle ROUHART
Première Directrice



Nicolas MARTIN
Le 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).