

PROVINCE DU HAINAUT  
ARRONDISSEMENT DE MONS  
VILLE DE MONS –  
Indicateur : AB 28774/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 et de l'Energie, 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 HOME INVEST BELGIUM domicilié à Boulevard de la Woluwe 60/4 à 1200 WOLUWE SAINT-LAMBERT a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis Résidence Saint-Géry 1 à 20 à 7011 Ghlin, inscrit au cadastre à la référence Ghlin section section D n° 205 d 2, c 2, b 2, a 2, x, w, v, t, s, r, p, n, m, l, k, h, g, f 2 et tendant à la régularisation des habitations ;

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 ;

(1) Considérant que la demande a été déposée contre récépissé en date du 08/05/2015 ; Considérant que cette demande était incomplète, que celle-ci a été complétée en date du 19/06/2015 ; Considérant que le dossier a été déclaré complet le 19/06/2015 par accusé de réception transmis le 25/06/2015 ;

(1)(2) Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de MONS-BORINAGE adopté 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 bien est situé en zone d'habitat urbain de seconde couronne 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 et modifié par Arrêté Ministériel du 21/04/2006, sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien et contient tous les points visés à l'article 78, § 1<sup>er</sup> du Code précité ; que le bien est situé en aire C2, de la seconde couronne à habitat non dense audit règlement ;

(2) 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 ;

Considérant qu'en date du 21/08/2015, le Collège Communal a décidé d'octroyer le permis d'urbanisme ;

Considérant qu'en date du 05/10/2015, Le Fonctionnaire délégué de la Région Wallonne invite le Collège Communal à retirer sa décision ; En effet, la demande entre dans le champ d'application du décret voirie du 06/02/2014 ;

Considérant que le Collège Communal a retiré sa décision en séance du 17/12/2015 ;

(1) Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité du 11/12/2015 au 15/01/2015 pour le motif suivant :

Article 330 9° du CWATUP : demande de permis d'urbanisme visées à l'article 129 quater ;

Article 129 quater du CWATUPE : Lorsque la demande de permis d'urbanisme porte sur la modification d'une voirie communale, l'autorité chargée de l'instruction soumet, au stade de la complétude de la demande de permis ou à tout moment qu'elle juge utile, la demande d'ouverture d'une voirie communale à la procédure prévue aux articles 7 et suivants du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale (Décret du 6 février 2014, art. 78, 1°).

Considérant qu'une réclamation a été introduite et qu'aucune réunion de concertation n'a été organisée ;

(1) Vu l'analyse de la réclamation ci-après ;

Vu l'avis de la Police du 16/07/2015 référence : CE/014324/2014

Vu l'avis de Vivaqua du 02/07/2015 référence : 781185

Vu l'avis de Fluxys du 03/07/2015 référence : TPW-OL-2015590162

Vu l'avis de la D.G.O.2. du 28/07/2015 référence : DOM.GEST.325N°160.925

Vu l'approbation du Conseil Communal du 16/02/2016 ;

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

Attendu que la demande concerne la régularisation d'habitations groupées et plus particulièrement la régularisation de modifications (voir ci-après) apportées non conformément au permis délivré ;

Attendu qu'il s'agit de diverses parcelles reprises :

- en zone d'habitat au Plan de Secteur approuvé par A.E.R.W. en date du 09/11/1983,
- en zone d'habitat urbain de seconde couronne au Schéma de Structure Communal,
- en aire C2, de la seconde couronne à habitat non dense au RCU de la Ville de Mons approuvé le 21/04/2006 et entré en vigueur le 01/06/2006 ;

Attendu que les parcelles dont question sont exclues du périmètre du lotissement n°85 L de Ghlin vu le permis d'urbanisme délivré en date du 18/07/1991 à la SPRL QUEVY-DRAMAIX autorisant la construction groupée d'habitations sur l'emplacement des lots 7 à 13 du dit lotissement (CBE du 28/12/1980) ;

Attendu que le projet concerne 20 habitations (maisons mitoyennes par deux) ;

Attendu que le précédent permis délivré (AB 8216) n'a pas été respecté sur divers points, à savoir :

- les dimensions de largeur d'habitation et de certaines portes et fenêtres ont été légèrement modifiées,
- la cheminée en façade avant n'a pas été réalisée,
- le cloisonnement de l'étage a été réalisé différemment afin de gagner de l'espace de vie,
- les vérandas n'ont pas été réalisées,
- les menuiseries extérieures ont été réalisées en bois peint de ton gris noir au lieu de bois naturel,
- les matériaux de parement ont été modifiés :
  - situation initiale acceptée par la précédent permis : briques de ton rouge/brun ,
  - situation à régulariser : badigeon de ton gris clair – beige / bardage en fibre-ciment gris-beige / panneau Rockpanel de ton identique aux menuiseries extérieures,
- les trottoirs n'ont pas été réalisés ; ils seront réalisés en dalles de béton,
- le revêtement de sol des places de stationnement a été réalisé en pavés autobloquants de ton gris et non en schiste rouge ;

Attendu que ces modifications apportées s'intègrent au contexte bâti environnant et sont conformes aux prescriptions du RCU ;

Considérant les avis extérieurs favorables ;

Attendu que le dossier a été soumis à enquête publique et a suscité une réclamation relevant les points suivants :

- aucun permis d'urbanisme n'a été octroyé pour l'ensemble des 20 maisons,
- le terrain a été classé en terrain militaire pour éviter la demande de permis de bâtir,
- aucune enquête de voisinage n'a eu lieu à l'époque,

- aucune règle d'urbanisme applicable au quartier n'a été respectée ;

Considérant que les habitations, ainsi que la voirie, ont été autorisées par le permis AB AB 8216 ; que la procédure de demande de permis de l'époque a été respectée ;

Considérant que la réclamation ne remet pas en cause le projet de régularisation ;

Considérant que conformément au décret voirie, le projet de modification de la voirie a été soumis à l'approbation du Conseil communal du 16/02/2016 et que sa décision définitive est intervenue le 01/04/2016 ;

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

#### DECIDE :

Article 1<sup>er</sup> : Le permis d'urbanisme sollicité par HOME INVEST BELGIUM est octroyé aux conditions suivantes :

1) Respecter l'approbation du Conseil Communal du 16/02/2016 ;

2) Respecter l'avis

-de la Police du 16/07/2015 référence : CE/014324/2014

- de Vivaqua du 02/07/2015 référence : 781185

- de Fluxys du 03/07/2015 référence : TPW-OL-2015590162

- de la D.G.O.2. du 28/07/2015 référence : DOM.GEST.325N°160.925

4) Remarques :

La Ville de Mons impose de signifier au maître de l'ouvrage pour le présent permis de faire réaliser le nettoyage du trottoir et de la voirie vu que les travaux 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.

Si le présent permis nécessite une occupation (même partielle) du domaine public, le maître de l'ouvrage devra veiller à ce que l'entreprise engagée ait introduit 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 maître de l'ouvrage.

Le maître de l'ouvrage aura l'obligation d'informer, par courrier recommandé, le Service technique de la Voirie de la Ville de Mons (Bureau d'Etudes de la Voirie, Mr Ing. Marc Rucquoy Attaché – responsable, 17 Rue Neuve 7000 Mons) de la date du démarrage du chantier et ce, au moins 15 jours ouvrables au préalable.

Le maître de l'ouvrage devra permettre aux agents techniques désignés du Service technique de la Voirie de la Ville de Mons de visiter le chantier et de participer aux réunions de chantier " voirie ". A cet effet, une réunion préparatoire avant démarrage du chantier devra être tenue afin de coordonner les doléances des parties prenantes.

Le maître de l'ouvrage veillera à ce que l'entrepreneur choisi par ses soins dépose un cautionnement équivalent à 5% du montant total des travaux. La preuve de ce cautionnement

devra être obligatoirement adressée au maître de l'ouvrage et en copie à la Ville de Mons.

Le maître de l'ouvrage veillera à ce que l'entrepreneur choisi par ses soins avertisse les riverains (rayon d'intervention de 100m) par un courrier " toute boîte " du commencement du chantier. Ce courrier doit être déposé 15 jours ouvrables avant la date de début des travaux.

Suivant décision du Collège communal en sa séance du 21 novembre 2008, il est rappelé au maître de l'ouvrage que les bouches/bornes d'incendie doivent être équipées en signalisation verticale spécifique. Les frais y relatifs sont à charge du maître de l'ouvrage.

Suivant la décision du Collège communal en sa séance du 10/12/2009, le maître de l'ouvrage devra s'acquitter des frais de gestion communale du chantier en vue de la rétrocession de la voirie et équipements. Les frais sont fixés forfaitairement à 1% du montant de l'estimation des travaux HTVA (34.532,32€ HTVA, métré Do/2012.09.15 – 18/06/2015) y compris frais d'impétrants, soit la somme de 345,32€.

Lors de la réception provisoire, le maître de l'ouvrage transmettra à la Ville de Mons 3 exemplaires " papier " et 1 exemplaire " informatique " du plan As Built des travaux exécutés. Il fournira également 3 exemplaires " papier " du plan de signalisation pour le Police de Mons.

Lors de la réception définitive, le maître de l'ouvrage transmettra à la Ville de Mons 5 exemplaires " papier " et 1 exemplaire " informatique " du plan de rétrocession du nouveau domaine public communal.

Trottoirs : L'appareillage des joints sera de type " alterné " et les lignes de pose seront perpendiculaires aux bordures. Il n'y aura pas de pavés de rive le long des bordures. Les pavés en béton seront gris (dans la masse) et de dimensions 14\*14\*8cm. La bordure de contrebutage sera de type ID1. La fondation sera en béton maigre type I épaisseur nominale de 20cm et la couche de pose sera un sable concassé type 0/4 ou sable de pose épaisseur nominale de 3/4cm.

Trottoir traversant : L'appareillage de joints sera de type " épis ". Les pavés en béton seront rouge (dans la masse) et de dimensions 22\*11\*10cm. Les bordures seront de type IE dont le chanfrein aura sa base au niveau de la voirie (asphalte) afin de réaliser les rampes de part et d'autre du trottoir traversant. La fondation sera en béton maigre type I épaisseur nominale de 20cm et la couche de pose sera un sable concassé type 0/4 ou sable de pose épaisseur nominale de 3/4cm.

Chambre de visite en trottoir : Programmer la pose de cadre-taque carré si taque ronde existante.

Avaloir : Programmer la pose d'avaloirs supplémentaires vis-à-vis du trottoir traversant (en amont et/ou en aval de l'ouvrage) modifiant l'écoulement actuel de la voirie de la résidence au carrefour avec la Rue de Tournai.

Ralentisseur : Elément existant à rénover (positionnement en élévation à corriger) au vu du décrochage avec la voirie existante car effet de bombement observé. Correction de la taille des haies limitrophes au ralentisseur sur base de l'avis préalable du SGEP de la Police de Mons-Quévy.

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<sup>er</sup>) 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<sup>er</sup>) 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 14/04/2016

Par le Collège communal :

La Directrice générale ff

Le Bourgmestre-Président

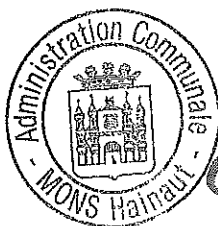
(s) Cécile BRULARD

(s) Elio DI RUPO

Pour extrait certifié conforme à Mons le 28.04.16

Pour la Directrice Générale ff,

Pour le Bourgmestre,  
Le Premier Echevin en charge du Développement  
Economique, de l'Urbanisme, du Logement, du  
Tourisme et de l'Agriculture



Ir Michèle Rouhart  
Première Directrice

Nicolas Martin