



Wallonie

VILLE DE MONS

Notaire MICHIELS Jean-Marc
Boulevard Dolez, 35
7000 Mons

Certificat d'urbanisme n° 1
&
Informations sur le statut administratif d'un bien

Nos références : CU1/2025-0085/LD
Vos références : 2240394-03
Demandeurs : Notaire MICHIELS Jean-Marc
Objet : Certificat d'urbanisme n°1 (CU1/2025-0085)
Situation :
Route d'Obourg, 92/C à 7000 Mons
Référence cadastrale : division 4, section B n°392H3

Maître ,

En réponse à votre demande réceptionnée en date du 20/01/2025 relatif à la route d'Obourg, 92/C à 7000 Mons, cadastré division 4, section B n°392H3 appartenant à l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles [Développement Territorial (ci-après le Code):

te d'Obourg,
nous avons
ode du

A. Certificat d'urbanisme (Art. D.I.V.97)

Est situé au regard du Plan de secteur de Mons - Borinage adopté par A.E.R.W. du 09/11/1983 (M.B. du 15/11/1984) : zone d'habitat

Est situé au regard du Schéma de Développement du Territoire approuvé par le Gouvernement wallon en date du 23/04/2024 en zone : hors centralité

Est situé au regard du Schéma de développement communal adopté par A.E.R.W. du 16/10/2000 : Zone d'habitat urbain de seconde couronne

N'est pas soumis, en tout ou partie, pour des raisons de localisation, à l'application du règlement régional d'urbanisme

Est situé au regard du Guide Communal d'Urbanisme de Mons approuvé par AERW du 01/06/2006 est applicable : Aire C1, de la seconde couronne à habitat dense (4B0392/00H003)

Est situé au regard du Schéma d'Orientation Local n° 15 de Mons : Quartier de la cité jardin de la route d'Obourg et de la Chaussée du Roeulx approuvé par Arrêté Royal du 27/12/1963 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Zones : de recul, de construction ouverte, de jardins

N'est pas situé dans le périmètre d'un permis d'urbanisation

N'est pas situé dans un schéma de développement pluricommunal

N'est pas soumis à un droit de préemption par arrêté du Gouvernement.

Fait l'objet des particularités suivantes :

N'est pas situé dans un périmètre de site à réaménager visé à l'article D.V.1 du CoDT

N'est pas situé dans un périmètre de réhabilitation paysagère et environnementale visé à l'article D.V.7 du CoDT

N'est pas situé dans un périmètre de remembrement urbain visé à l'article D.V.9 du CoDT

N'est pas situé dans un périmètre de revitalisation urbaine visé à l'article D.V.13 du CoDT;

N'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine visé à l'article D.V.14 du CoDT;

N'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 15 du CoPAT

N'est pas classé en application de l'article 16 du CoPAT

N'est pas localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visés à l'article 13 du CoPAT

N'est pas repris à l'inventaire régional du patrimoine en application de l'article 11 du CoPAT (pastillé / non pastillé)

N'est pas exposé à un risque d'accident majeur au sens de l'article D.IV.57 2° du CoDT

N'est pas situé dans une zone de protection visée à l'article 21 CoPAT

N'est pas frappé d'une servitude d'aspect architectural

Les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols sont les suivantes :

N'est pas exposé à une contrainte géotechnique majeure au sens de l'article D.IV.57 3° du CoDT

N'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée au sens de l'article D.IV.57 4° du CoDT

N'est pas situé dans une réserve forestière au sens de l'article D.IV.57 4° du CoDT

N'est pas situé dans un site Natura 2000 au sens de l'article D.IV.57 4° du CoDT

Ne comporte une cavité souterraine d'intérêt scientifique au sens de l'article D.IV.57 4° du CoDT

Ne comporte pas une zone humide d'intérêt biologique au sens de l'article D.IV.57 4° du CoDT

N'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent

Est exposé à un risque naturel majeur (ruissellement moyen) au sens de l'article D.IV.57 3° du CoDT (voir annexe SPW DGO3)

N'est pas exposé à un risque naturel majeur (aléa d'inondation) au sens de l'article D.IV.57 3° du CoDT

N'est pas repris à la Banque de Données de l'Etat des Sols

Autres renseignements liés au bien :

Bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux. En cas de doute, nous vous invitons à contacter le Bureau d'Etude de la Voirie situé rue Neuve 17 à 7000 Mons.

Est situé le long d'une voirie régionale et pourrait être repris dans les limites d'un plan d'expropriation en raison de sa localisation. Le pouvoir expropriant serait le SPW – DGO1 (A l'attention du Chef de District – Rue Defuisseaux 200 à 7330 Saint-Ghislain -065/76 04 20).

Est actuellement raccordable à l'égout (égout existant-zone d'assainissement collectif) sous réserve de faisabilité technique compte tenu du projet; (cfr PASH approuvé par AGW 22/12/2005).

B. Informations sur le statut administratif des biens (Article V.D.IV.99.) :

N'a pas fait l'objet depuis 1976 d'un permis d'urbanisme.

N'a pas fait l'objet d'un Permis d'environnement.

N'a pas fait l'objet d'un Permis Unique.

N'a pas fait l'objet d'un Permis Intégré (PIUR).

N'a pas fait l'objet d'un Permis Intégré (PIUN).

N'a pas fait l'objet, dans les deux dernières années, d'un Certificat d'Urbanisme n°1.

N'a pas fait l'objet d'un Certificat d'urbanisme n°2.

N'a pas fait l'objet d'une division.

N'a pas fait l'objet d'une Déclaration Urbanistique.

Ne fait pas l'objet d'un constat de travaux sans autorisation.

Ne fait pas l'objet d'un arrêté du Bourgmestre.

Ne fait pas l'objet d'un dossier de salubrité logement.

Pour ce qui concerne les Permis Unique et Permis d'Environnement, vous pouvez vous adresser au Service Environnement, via l'adresse environnement@ville.mons.be

Pour ce qui concerne les permis de location et arrêté d'insalubrité, vous pouvez vous adresser à la Cellule Logements, via l'adresse cellulelogement@ville.mons.be

Pour ce qui concerne la présence de chemins et/ou sentiers (servitudes publiques de passage), vous pouvez interroger l'ASBL Itinéraires Wallonie - info@itineraireswallonie.be

Observations

Les informations et prescriptions contenues dans le présent certificat d'urbanisme ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée.

A Mons, le **30 JAN. 2025**

Par le Collège Communal :

La Directrice Générale,
(s) Cécile BRULARD

Le Bourgmestre - Président,
(s) Nicolas MARTIN

07 FEV. 2025

Pour Extrait Certifié Conforme, A Mons, le

Par délégation de la Directrice Générale,

Pour le Bourgmestre - Président,

Ir. Francesca Dal Zovo
Directrice adjointe.

Maxime POURTOIS
Premier Échevin,

En charge des Finances, de l'Urbanisme et du Patrimoine.



Wallonie



Service public
de Wallonie

DEPARTEMENT
DE LA RURALITE ET
DES COURS D'EAU

DIRECTION DU
DEVELOPPEMENT RURAL
SERVICE CENTRAL

CELLULE DIBEP

Avenue Prince de Liège, 7
B-5100 JAMBES

Recommandations générales pour les projets sur des parcelles soumises à la problématique du ruissellement

➤ Assurer la continuité hydraulique

La continuité hydraulique (de préférence aérienne) de l'amont à l'aval doit être assurée : les eaux de ruissellement doivent pouvoir rejoindre le cours d'eau (ou plan d'eau) situé en aval (à plus ou moins grande distance). Pour ce faire, il est conseillé de :

- Ne pas construire ou modifier le relief de l'endroit de passage du ruissellement naturel ;
- Le cas échéant, aménager un passage naturel avec des talus et fossés (paraboliques) pour conduire le ruissellement sur la parcelle sans inonder la/les maison(s) ;
- Ne pas mettre de compost ou d'autres obstacles au ruissellement.

Il faut veiller à maintenir la servitude de passage du ruissellement sans aggraver celle des fonds inférieurs ou latéraux.

➤ Maintenir (ou compenser) les zones de rétention naturelles malgré la nouvelle construction

➤ Amenagement bâtiment et abords

- Prévoir le rehaussement du rez-de-chaussée par rapport au niveau naturel du sol pour éviter l'inondation mais sans modifier le relief naturel du terrain. Selon l'importance du ruissellement, il vaut mieux installer le rez-de-chaussée de 20 à 80 cm de haut.
- Etre vigilant aux points suivants :
 - Eviter les garages et leurs rampes d'accès situés plus bas que le niveau de la voirie ;
 - Ne pas installer de citernes (mazout, eaux de pluie, ...) enterrées à l'endroit de passage du ruissellement ;
 - Proscrire l'utilisation de graviers et d'écorces (tout matériau « mobilisable ») à l'endroit de passage du ruissellement ;
 - Rehausser ou protéger les événements des vides ventilés sans empêcher la ventilation ;
 - La terrasse ne risque-t-elle pas de bloquer les écoulements des eaux par des murets ou panneaux latéraux ?
 - Chaudières et compteurs en hauteur ;
 - Matériaux de parement et d'isolation résistants au ruissellement (pierres naturelles, ...).



➤ Atténuer l'impact sur l'aval

- Prévoir des systèmes de temporisation (citerne d'eau de pluie avec temporisation, mare tampon, ...) selon les recommandations suivantes : 5m^3 de rétention par 100m^2 de surface imperméabilisée avec un débit de fuite de $0,05\text{l/s}$ de débit de fuite par 100m^2 .