

Mouscron, le 1 juin 2023



Ville
MOUSCRON

Arrondissement de Mouscron
Province de Hainaut

**Dossier traité par
Madame Isabelle MOL
056/860.834**

Service de l'Urbanisme
rue de Courtrai, 63
7700 Mouscron

isabelle.mol@mouscron.be

ACTALEX CLOET-COLIN-DELCOUR-
HENRY-WERBROUCK,
boulevard d'Herseaux 1
à 7711 Dottignies

V/Réf : MD/2231206
N/Reg : **AUE/2023/IM/539**

Maître(s),

En réponse à votre courrier reçu en date du 02/05/2023 concernant une demande de renseignements urbanistiques relative au(x) bien(s) sis à Rue de la Bloquerie - 7700 Mouscron cadastré(s) Mouscron 6 div section A n° 120G, n° 119A, n° 118, n° 117D, pie du n° 116 et appartenant à **Madame/Monsieur DERVAUX-CASTELEIN et Madame/Monsieur DERVAUX-DEMEY**, nous vous communiquons les informations reprises aux articles D.IV.97 et D.IV.99§1er 2° et suivants du CODT Code du Développement Territorial.

En outre, selon l'article D.IV.99 du CoDT, il est rappelé :

- I. qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le(s) bien(s) aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- II. qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis ;
- III. que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

A) Informations contenues dans le certificat d'urbanisme n° 1 (art. D.IV.97) et applicables au(x) bien(s) repris ci-avant :

1. Affectation au plan de secteur de MOUSCRON-COMINES approuvé par Arrêté royal du 17/01/1979 et entré en vigueur le 17/06/1979 :
zone d'habitat - ;
2. **Guide régional applicable ;**
3. Pas de projet de modification du plan de secteur à ce jour ;
4. - Schéma d'orientation local :
- Schéma de développement communal : **Aire d'habitat périphérique**
- Guide communal d'urbanisme : **U3 – Aire de bâti périurbain**
- Permis d'urbanisation : **2010.7/W1475584 en date du 06/09/2010. Le permis de lotir n'est pas repris périmé sur la cartographie de la Région Wallonne.**
5. Droit de préemption ou plan d'expropriation :



**PROGRAMME
STRATÉGIQUE
TRANSVERSAL**
VIVRE MOUSCRON



acteur de
l'eurométropole
lille kortrijk tournai

L'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation ni d'un quelconque droit de préemption applicable au(x) bien(s) concerné(s) ;

6. En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au(x) bien(s) :
 - a) ~~périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 ;~~
 - b) ~~liste de sauvegarde du (Décret du 26 avril 2018, art. 18) Code Wallon du Patrimoine ;~~
 - c) ~~procédure de classement ou classés, au sens du même Code (Décret du 26 avril 2018, art. 18) ;~~
 - d) ~~zone de protection reprise à la carte archéologique au sens du même Code (Décret du 26 avril 2018, art.18) ;~~
 - e) ~~pastillé à l'inventaire régional du patrimoine, repris à l'inventaire communal ou relevant du petit patrimoine populaire qui bénéficie ou a bénéficié de l'intervention financière de la Région, au sens du Code wallon du Patrimoine (Décret du 26 avril 2018, art. 18) ;~~
 - f) ~~repris dans le périmètre d'un arbre, d'une haie, d'un groupe d'arbres, d'un alignement d'arbres et/ou d'une zone de haies remarquables au sens de l'article R.IV.4-7, pour l'application de l'article D.IV.4.12° du CoDT ;~~
7. Selon le PASH Escaut-Lys, le(s) bien(s) se situe(nt) en zone d'assainissement : **Zone d'assainissement collectif;**
Concernant les impétrants, les informations relatives à ceux-ci sont disponibles sur le site <https://klim-cicc.be> ;
8. Bien inscrit dans la banque de donnée d'état des sols, au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols : **Non repris ;**
9. Si le(s) bien(s) est/sont exposé(s) à un risque :
 - a) d'accident majeur : **NON ;**
 - b) à un risque naturel : **NON ;**
 - c) à une contrainte géotechnique majeurs : Contrainte Karstiques : **Sans objet ;**
10. ~~Si le(s) bien(s) est/sont situé(s) dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000, s'il comporte une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57,2° à 4°~~
11. Si le(s) bien(s) est/sont repris dans le plan relatif à l'habitat permanent : **Sans objet**

B) Informations visées spécifiquement à l'article D.IV.99.51er 2° et suivants

1. Permis visant le bien :

- Permis d'urbanisme : /
- Permis d'environnement/permis unique : /
- Permis d'implantation commerciale/intégré : /

Attention les conditions et les charges d'urbanisme liées aux permis ainsi que leur exécution doivent être vérifiées.

2. Des observations du collège communal ou du fonctionnaire délégué conformément à l'article D.IV.102 : **sans objet.**
3. **Le bien ne fait l'objet d'aucun P.V. d'infraction. Il vous revient de vérifier si les actes et travaux effectués avant le 1er mars 1998 sont présumés conformes ; en cas d'incertitude quant à la conformité du bien ou partie du**

bien, vous inviterez le propriétaire du bien à se présenter au service « Urbanisme » de la Ville de Mouscron afin de vérifier l'éventualité d'une régularisation.

Concernant la rétrocession de voirie, en effet comme indiqué dans le permis de lotir, avant la mise en vente des lots, tous travaux d'équipements (égout, voirie proprement dite, éclairage public, raccordements électricité, gaz, télédistribution, eau potable, ...) sur et sous le domaine public seront réalisés ou cautionnés. Les trottoirs et plantations devront faire l'objet d'un cautionnement particulier avant toute vente. De plus, l'équipement de la voirie sera réalisé conformément aux remarques formulées par le Service Technique communal.

Pour rappel, il est de la responsabilité de l'officier instrumentant de s'assurer que le(s) bien(s) concerné(s) ne comportent pas d'infraction urbanistique. Il est donc de votre ressort, sur base des vérifications que vous feriez faire sur place ou sur base de documents (photos, factures, ...) que vous pourriez collecter auprès de votre client, de juger que l'élément constaté sur WalOnmap, par nos services, relève ou non d'une infraction urbanistique.

4. ~~En ce qui concerne la division dudit bien, nous n'y émettons aucune objection. La division dudit bien ou terrain n'emporte aucun droit sur d'éventuelles demandes de permis d'urbanisation, permis d'urbanisme ou permis d'environnement qui pourraient y être sollicités.~~

Remarques générales :

1. Les renseignements urbanistiques sont fournis à titre indicatif et sont valables à la date du présent courrier. Une modification ultérieure de la législation ou la modification de l'état du bien peuvent avoir pour conséquence de modifier les informations fournies.
2. Pour rappel, en matière de permis d'environnement, une cession de l'autorisation d'exploitation doit être établie entre cédant et cessionnaire. Dans le cas contraire, cédant et cessionnaire reste solidairement responsable.
3. Il est de la responsabilité de l'officier instrumentant de s'assurer que le(s) bien(s) concerné(s) ne comportent pas d'infraction urbanistique autre que celle(s) éventuellement reprise(s) ci-avant.

La Cour de cassation a retenu la responsabilité du notaire dans un arrêt du 7 mai 2020 (Cour de Cassation - arrêt n° F-20200507-4 (C.19.0273.N) du 7 mai 2020).

4. Le décret modificatif du CoDT adopté par le Parlement wallon le 16.11.2017, entré en vigueur le 17.12.2017, fait état que tous les actes et travaux réalisés ou érigés avant le 1er mars 1998 sont « irréfragablement présumés conformes » au droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, sous réserve des conditions ci-après :
 - D'une part, qu'ils n'aient pas fait l'objet d'un procès-verbal de constat d'infraction ou d'une décision judiciaire passée en force de chose jugée constatant la non-conformité d'actes et travaux aux règles du droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme datés d'avant le 1er juin 2017 ;
 - D'autres part, qu'ils ne figurent pas dans la liste « d'exclusion » reprise au sein du nouvel article D.VII.1 bis ; à savoir que les actes et travaux :
 - qui ne sont pas conformes à la destination de la zone du plan de secteur sur laquelle ils se trouvent, sauf s'ils peuvent bénéficier d'un système dérogatoire sur la base soit de la réglementation en vigueur lors de l'accomplissement des actes et travaux, soit d'une réglementation ultérieure entrée en vigueur avant le 1er mars 1998 ;
 - qui consistent à créer un ou plusieurs logements après le 20 août 1994 ;
 - réalisés au sein d'un site reconnu par ou en vertu de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ;
 - réalisés sur un bien concerné par une mesure de protection du patrimoine ;
 - pouvant faire l'objet d'une incrimination en vertu d'une autre police administrative.

Les actes et travaux repris dans cette liste ne peuvent bénéficier de cette présomption de conformité.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, nous vous prions de croire, Maître(s), en l'assurance de notre parfaite considération.

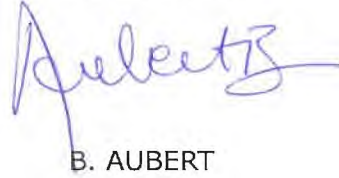
La Directrice Générale,



N. BLANCKE



La Bourgmestre,



B. AUBERT