



VILLE DE GEMBOLOUX

SERVICE DE L'URBANISME

Dossier traité par : Service Urbanisme.

A rappeler dans tout courrier SVP
N. Réf. TB/MH/ Urbanisme
C.D.U. : 1.778.511

Toute correspondance doit être adressée au
Collège communal

Madame Régine PLENNEVAUX

**rue François Bovesse, 36
5030 GEMBOLOUX**

Gembloux, le 6 février 2015

RECOMMANDEE

**Objet : Votre demande de permis d'urbanisme 2014/222
la création de logements (régularisation partielle)**

Madame,

Le Collège communal, en sa séance du 29 janvier 2015, vous a accordé l'autorisation d'effectuer les travaux faisant l'objet de la demande.

Votre permis a été transmis ce jour à l'Administration de l'Urbanisme de Namur, laquelle dispose d'un délai de 35 jours à dater de la réception du permis pour s'opposer à la décision du Collège.

Vous ne pourrez donc commencer les travaux qu'à l'expiration de ce délai de 35 jours, sauf avis contraire de l'Administration de l'Urbanisme.

Vous remerciant de l'attention que vous voudrez bien réserver à la présente, nous vous prions de croire, Madame, à l'expression de nos sentiments les meilleurs.

La Directrice générale,

Josiane BALON.



Le Député-Bourgmestre,

Benoît DISPA.



ANNEXE 30 - FORMULAIRE A

Dossier n° 2014/222

DECISION D'OCTROI DU PERMIS D'URBANISME

Le Collège communal, Monsieur Alain GODA, Bourgmestre, ff-Président, Messieurs Marc BAUVIN, Jérôme HAUBRUGE, Gauthier de SAUVAGE VERCOUR, Max MATERNE, Echevins
Martine MINET-DUPUIS, Présidente du C.P.A.S.
Madame Josiane BALON, Directrice générale

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie ;

Vu le décret du 27 mai 2004 et l'arrêté du Gouvernement Wallon du 17 mars 2005 portant respectivement codification de la partie décrétale et de la partie réglementaire des dispositions du Livre I^{er} du Code du droit de l'Environnement ;

Vu le décret du 10 novembre 2006 modifiant le Livre I^{er} du Code du droit de l'Environnement relatif à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement ;

Vu l'arrêté du Gouvernement Wallon du 27 mai 1999 adoptant définitivement le Schéma de Développement de l'Espace Régional;

Considérant que Madame Régine PLENNEVAUX, rue François Bovesse, 36 à 5030 GEMBLOUX, a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien situé rue Notre-Dame, 8 à 5030 GEMBLOUX, cadastré section D n° 317E et ayant pour objet « *la création de logements (régularisation partielle)* » ;

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 21 octobre 2014 ;

Considérant que la demande a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 22 octobre 2014 ;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat avec un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique en surimpression au plan de secteur de NAMUR adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14 mai 1986, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Vu l'arrêté ministériel du 20 décembre 2006 délimitant le périmètre du territoire communal de la commune de GEMBLOUX pour lequel s'applique le règlement général sur les bâtisses relatif aux zones protégées en matière d'urbanisme ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 28 novembre 2013 relatif à la reconnaissance de l'opération urbaine du centre-Ville de GEMBLOUX ; que le bien s'inscrit dans ce périmètre ;

Considérant que le bien est situé en unité d'habitat à vocation de pôle central avec un périmètre d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique en surimpression au schéma de structure communal adopté par Arrêté Ministériel du 23 juillet 1996 (M.B. du 05 septembre 1996) ;

Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme approuvé par Arrêté Ministériel du 23 juillet 1996 est en vigueur 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 de protection du patrimoine urbanistique audit règlement ;

Considérant l'arrêté ministériel du 23 juillet 1996 faisant entrer la commune en régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme ;

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de La Sambre qui, bien que repris en zone d'assainissement collectif, peut faire l'objet d'une épuration individuelle, en vertu de l'article 6 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 22 mai 2003 relatif au règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires;

Considérant que la demande de permis est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; que cette notice est complète en identifiant, décrivant et évaluant les incidences probables directes et indirectes du projet notamment sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs;

Considérant qu'au vu de la notice et au regard de l'ensemble des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, §2, du Livre I^{er} du Code de l'Environnement tel que modifié par le décret du 10 novembre 2006, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement;

Qu'une étude d'incidences n'est donc pas requise;

Considérant que les services ou commissions visés ci-après ont été consultés pour les motifs suivants :

- Service Travaux : que son avis sollicité en date du 22 octobre 2014 et transmis en date du 31 octobre 2014 est favorable ;
- Service Mobilité : que son avis sollicité en date du 22 octobre 2014 et transmis en date du 17 novembre 2014 est favorable ;
- ASBL Plain-Pied : que son avis sollicité en date du 22 octobre 2014 et transmis en date du 27 novembre 2014 est favorable conditionnel et est libellé comme suit :

« Difficile de réaliser des studios conformes aux art 414 et 415 du Cwatupe, avec un couloir d'entrée de 72 cm qui donne accès à un seul logement puisque les autres ne sont pas desservi par un ascenseur.

Par contre il est important de se concentrer sur la surface commerciale qui doit présenter une entrée accessible.

Il y a peu d'information sur les plans à ce sujet.

Les 2 points à vérifier :

- *Sur les photos, l'entrée semble comporter une petite marche de 4,5 cm ? L'entrée doit être de plain-pied.*
- *Le libre passage de la porte d'entrée doit être de 85 cm. Point à vérifier également*

Avis favorable pour autant que l'entrée soit rendue conforme (c'est-à-dire niveau 0 et libre passage de 85 cm) »

- Service Aménagement du Territoire – Dynamique Urbaine : que son avis sollicité en date du 22 octobre 2014 est favorable ;
- Service Logement : que son avis sollicité en date du 22 octobre 2014 et transmis en date du 13 novembre 2014 est favorable conditionnel et est libellé comme suit :

« Le présent avis concerne exclusivement la partie du bien destinée au logement. Il ne concerne donc pas l'espace professionnel.

Le projet proposé comporterait 6 logements répartis de la manière suivante :

- *Surface commerciale de +/- 17 m²*

Logements collectifs

- *Commun : Cuisine, Buanderie, WC et 2 SDD – Superficie habitable +/- 4,57 m²*
- *Kot n°1 – 1^{er} étage avant - Existant : Superficie habitable +/- 10,54 m² (+ commun = 15,11 m²)*
- *Kot n°2 – 1^{er} étage arrière - Existant : Superficie habitable +/- 10,00 m² (+ commun = 14,56 m²)*
- *Kot n°3 – 2^{ème} étage avant - Existant :*

Superficie habitable +/- 10,54 m² (+ commun = 15,11 m²)

- Kot n°4 – 1^{er} étage arrière :

Superficie habitable +/- 10,00 m² (+ commun = 14,56 m²)

- Kot n°5 – Rez arrière – A créer :

Superficie habitable +/- 10,14 m² (+ WC commun 1^{er} étage = 10,14 m²)

Logement individuel

- Studio – Combles – Existant - Superficie habitable +/- 14,84 m²

Seraient prévus au rez-de-chaussée:

- 1 buanderie pouvant servir de local Poubelles et Vélos
- la localisation des dispositifs de coupure des installations d'électricité

Ne seraient pas prévus/renseignés :

- localisation des dispositifs de coupure des installations de gaz (si présent)
- emplacements de stationnement sur site propre.

Sécurité – Garde-Corps

Toute baie d'étage munie d'un système ouvrant dont le seuil se situe à moins de 80 cm du plancher et toute surface de plancher accessible située à plus d'un mètre du niveau du sol sont munies d'un **garde-corps** d'une hauteur minimale de **80 cm** et dont les ouvertures ou les écarts entre éléments ne peuvent excéder **10 cm**. (AGW 30/08/2007 Art 11 4°)

Les baies suivantes devront être sécurisées afin de respecter ce critère minimal :

- la **cuisine commune** (74 cm)
- la **SDD du 1^{er} étage** (74 cm)
- le **palier du 1^{er} étage** : allège ne peut être déterminée
- le **palier du 2^{ème} étage** (0 cm) : garde-corps présent sur une photo, mais l'écart entre éléments est très certainement supérieur à 10 cm
- la **Chambre n°1** (74 cm)
- les **Chambres n°2 à 4** (65 cm)

Ventilation

Le critère minimal relatif à la **ventilation** est respecté si toute pièce d'habitation et tout local sanitaire disposent soit d'une ventilation forcée, soit d'une ouverture, d'une grille ou d'une gaine ouvrant sur l'extérieur du bâtiment, de surface de section libre en position ouverte d'au moins **70 cm²** pour les wc, **140 cm²** pour les cuisines, salle de bain, douche et buanderie et 0,08 % de la superficie plancher pour les pièces de séjour et les chambres. (AGW 30/08/2007 Art 14)

La Buanderie (Rez) et la SDD enclavée du 1^{er} étage devront être ventilées de manière à respecter ce critère minimal.

Superficie habitable

La superficie minimale habitable des pièces à usage collectif (comme la cuisine commune) accessible à un nombre de ménages compris entre 2 et 5 et pour un maximum de 7 occupants devra être d'au moins **5,00 m²**. (AGW 30/08/2007 Art 18 §2 2°)

La superficie habitable de la **Cuisine commune du 1^{er} étage** serait insuffisante pour répondre à ce critère minimal de salubrité.

Le logement de type collectif pour ne pas être surpeuplé doit disposer d'une **superficie habitable** égale ou supérieure à **15,00 m²** et d'une superficie habitable d'au moins une pièce d'habitation à usage individuel égale ou supérieure à **10,00 m²** pour un ménage d'une personne. (AGW 30/08/2007 Art 18 §2^{ème} 1°).

Les superficies habitables des **Logements n°2 et n°4** et du **Studio des Combles** seraient insuffisantes pour respecter ce critère minimal de salubrité

Les logements construits ou créés par la restructuration ou la division d'un bâtiment après la date d'entrée en vigueur du présent arrêté (1^{er} janvier 2008), la date d'introduction figurant sur le permis d'urbanisme y relatif faisant foi, doivent disposer d'une **superficie habitable du logement individuel** ainsi que la superficie habitable par ménage d'un **logement collectif** telle que définie à l'article 18, §2, 1°, sont égales ou supérieures à **24,00 m²**. (AGW 30/08/2007 Art 20 1°)

La **chambre n°5** ne présente qu'une superficie habitable de +/- 10,14 m², elle est très nettement insuffisante par rapport aux 24,00 m² minimum exigé pour être considérée comme un logement de type collectif (par les sanitaires). Toutefois, une dérogation a été sollicitée par le demandeur auprès du SPW et a été accordée sous réserve d'un **usage exclusivement étudiantin**.

Sécurité – Dispositif de coupure gaz et électricité

Le tableau électrique du logement et le dispositif de coupure des installations **électrique** et de **gaz** (si les logements disposent d'une installation de gaz) sont accessibles en permanence à l'occupant et devront le rester, sous peine de voir le logement considéré comme inhabitable.

Permis de location

Les logements faisant l'objet de la présente demande de permis d'urbanisme **devraient être soumis au permis de location** car les superficies habitables sont inférieures à 28 m² et/ou de type collectif :

Les kots n°1 à n°5 seront considérés comme type collectif :

Kots n°1 à n°4 : collectif avec cuisine commune

Kot n°5 : collectif par les sanitaires

Le Studio des Combles est considéré comme individuel dont la superficie habitable est inférieure à 28 m².

Remarques du Service Logement

En vertu de l'AGW 30 août 2007 – Art 12, 5°, les WC ne pouvant être à usage mixte (commerce et logement), **le WC du rez** devra être dédié au commerce. Le logement « Chambre 5 » devra utiliser le WC du 1^{er} étage, ce logement sera alors du type « collectif par le WC ».

Le logement « Chambre 5 » ne dispose que d'un éclairage zénithal. Les baies du Kot n°2 (1^{er} étage arrière) et du palier du 1^{er} étage surplombant la **coupole du Logement n°5** (Rez arrière), on pourrait craindre pour l'intimité pour l'occupant de ce logement, dont il s'agit de la seule baie.

Référence légale

La réalisation de ce projet devra respecter les critères minimaux de salubrité de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 30/08/2007, même si des remarques ne figurent pas dans le présent avis.

Pour tout contrat de location passé après le 1^{er} juin 2011, il y a obligation de disposer d'un certificat PEB (<http://energie.wallonie.be>)

- Officier préventionniste : que son avis sollicité en date du 22 octobre 2014 et transmis en date du 27 novembre 2014 est favorable conditionnel ;
- Service Public de Wallonie – Direction de l'Archéologie : que son avis sollicité en date du 22 octobre 2014 n'a pas été transmis à ce jour et est donc réputé favorable par défaut ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme porte sur la régularisation de logements créés dans un immeuble mixte (commerce + logements) ;

Considérant le rapport des actes et travaux projetés joint au dossier et libellé comme suit :
(...)

Lieu: rue Notre Dame, 8 - 5030 GEMBLOUX

Situation officielle au service Logement à ce jour: Maison de commerce contenant 3 logements Réalité au moment de l'achat en 2006: 4 logements ont été loués à des étudiants

Au 3^{ème} étage : CREATION

Un studio, logement indépendant pour occupant unique.

Permis Location : ok

Un compteur électrique, un sous-compteur d'eau et un compteur de passage d'eau chaude.

Aux 2^{ème} et 1^{er} étages

Une unité familiale comprenant 4 chambres d'étudiants qui se partagent les mêmes communs : cuisine, salles de douche, wc...

Permis Location : ok

Un compteur électrique, un sous-compteur d'eau et un compteur de passage d'eau chaude.

Au rez-de-chaussée : CREATION

1. Un local commercial actuellement au début d'une relocation, et en attente de pose de nouveaux châssis (20 nov 2014)

2. Un petit logement indépendant réservé exclusivement à un étudiant l'occupant seul. Rapport de l'enquêteur agréé pour Permis Location : ok et dérogation obtenue auprès de la RW
Un compteur électrique, un sous-compteur d'eau et un compteur de passage d'eau chaude. Ainsi qu'un sous-compteur électrique: logement / commerce.

Annuellement des calculs de charges réelles se font sur base de ces 3 unités de location.

En 2006-2007, des travaux de rafraîchissement ont été réalisés ainsi que la création de 2 logements:

1. Des salles de bain ont été renouvelées, des cuisines équipées ont remplacé les éléments disparates et désuets qui faisaient office de cuisine.
2. Les anciennes menuiseries extérieures ont été remplacées par de nouveaux châssis de fenêtres répondant ainsi aux normes énergétiques en vigueur.
3. Une isolation a été placée en toiture ainsi qu'une isolation phonique entre les pièces de vie.
4. Les portes ont été remplacées par des portes coupe-feu.
5. Les travaux ont été effectués en fonction des conseils du capitaine des pompiers, Monsieur BOCCA. Des extincteurs et des détecteurs de fumée ont été installés. Tout a été mis aux normes afin d'obtenir en 2007 les permis de location.
6. Des compteurs séparatifs ont été mis en place afin de faciliter le fonctionnement et le calcul des charges réelles.
7. L'électricité a été renouvelée et réceptionnée par un organisme compétent.
8. Le système de chauffage a été revu et actualisé.
9. Idem pour les arrivées et évacuations d'eau.
10. Des panneaux photovoltaïques ont été placés en 2012
11. Afin d'obtenir un gain d'espace dans le studio du rez-de-chaussée, un lit en hauteur, spécialement conçu pour pouvoir circuler dessous, a été posé et fixé aux parois permettant d'y placer le bureau et autres nécessités. Le volume de cette pièce dont les plafonds sont particulièrement haut (2m80) se prêtait bien à cet aménagement.
12. Rez-de-chaussée : châssis et porte de vitrine en attente de remplacement (20 nov 2014).

A Mesdames et Messieurs les Intervenants communaux mis à contribution dans ce dossier, Je vous prie de trouver ci-après toutes les informations complétant ce dossier:

ESPRIT DE LA RENOVATION

Cette rénovation, quoique imparfaite (on a oublié d'isoler les 2 petites parties de pignon non mitoyennes) a été réalisée avec la passion d'améliorer les choses désuètes et de rendre à ces «immeubles de ville sans vie», un nouveau souffle selon des normes décentes et légales.

GESTION AU QUOTIDIEN

Durant 8 années, celui-ci a été géré et entretenu en bon père de famille, et est revendu pour cause de santé. Il a toujours été proposé à la location dans un esprit de sécurité, d'hygiène correcte et d'un confort suffisant. Il est sans doute l'immeuble locatif le plus en ordre de la rue, pour ne pas parler des rues environnantes. Je propose à tout qui le souhaite une petite visite informative sur les lieux- que je pourrai organiser sur demande au 0498/161690. Et à défaut, les photos jointes en reportage vous permettront de vous faire une idée de l'état de l'immeuble.

POLITIQUE COMMUNALE

Contexte:

Depuis 8 années, nous avons à faire face à une rue qui ne cesse de se dégrader:

- des commerces qui vieillissent ou meurent d'un manque d'élan, ou suite à une faillite (statistiques : 6 immeubles ok, 2 immeubles TB, 2 immeubles virevoltants, 9 commerces ou immeubles abandonnés ou inoccupés)
- des commerçants fatigués ou de moins en moins motivés voire découragés,
- des chancres d'immeubles,
- des repères à pigeons juste en face d'un immeuble qu'on tente d'entretenir le plus régulièrement et le mieux possible,
- du vandalisme: une vitrine brisée,
- la présence occasionnelle de délinquants.

Conséquences malheureuses de cette situation:

1. une rue triste, grise et non fréquentée,
2. des dégâts dus à la présence des pigeons, par ex: les fientes de pigeons venant se glisser entre les éléments de couverture de toit, celles-ci les soulèvent par l'action de l'humidité, provoquant des infiltrations dans les toitures.
3. renforcement du sentiment d'insécurité de la rue.
4. des commerces qui se louent difficilement ou qui ne résistent que quelques mois alors même qu'on pratique une politique de faibles loyers de base (ex: 290 €).
Vraiment, nous devons faire beaucoup d'efforts dans nos immeubles pour qu'ils restent attractifs malgré le contexte ambiant.

La Ville de GEMBLOUX se réjouit certainement de ce que quelques audacieux-courageux-sérieux se mettent à rénover l'habitat et les immeubles commerciaux du centre, oh combien miteux dans certains coins. Outre l'observation évidente des façades, j'ai pu le constater pour en avoir visités plusieurs (par ex : des logements en très mauvais état et insalubres, donnés en location à des étrangers émargeant au C.P.A.S., contents d'obtenir un endroit où se poser et une adresse de contact), ainsi qu'au travers des réflexions des parents de mes étudiants locataires qui n'en reviennent pas d'avoir eu à constater parfois l'insalubrité de certains logements.

DEMANDE

Dans le cadre de la mise à niveau des aménagements de cet immeuble, je pense avoir fourni le dossier le plus complet qui puisse et avoir répondu aux exigences multiples.

Néanmoins, s'il apparaissait que l'un ou l'autre document probant n'ai pas été joint, je vous saurai gré de me le faire savoir au plus vite de vos possibilités afin de palier au manque et de permettre au dossier de suivre le chemin normal et dans les délais légaux.

Les différents experts (agents immobiliers, experts pour les crédits bancaires des acquéreurs, enquêteurs agréés pour la PEB et le permis de location, etc), passés dans le cadre de la prochaine vente de cet immeuble, font chaque fois état de leur étonnement quant à la qualité de la réalisation des aménagements et de l'entretien de chaque pièce de la maison.

Eu égard à ces commentaires, je me demande si les quelques mètres carrés sous-isolés pour lesquels je serais prête à faire exécuter quelques travaux à la mi-décembre constituent réellement un frein à la régularisation de ce dossier (cf les 2 permis de location 2007/2014 et le reportage photos ci-joints)?

AUJOURD'HUI ET DEMAIN

Les futurs acquéreurs de cet immeuble souhaitent rester dans le même esprit que l'esprit qui a animé la gestion de cet immeuble depuis 8 ans. Ils ont le goût de bien faire et de continuer à maintenir ce bien dans son état actuel. Ils désirent évidemment maintenir le commerce en façade; celui-ci est en phase de rafraîchissement avec, commandée et prévue pour le 20 novembre 2014, la pose de nouvelles vitrines et porte de commerce identiques au style et aux dimensions actuelles. Pour ce commerce, un bail est signé par un jeune commerçant qui proposera des services de maintenance en informatique domestique et des services liés à la création de sites web.

Franchement, je ne vois pas ce que je peux faire de mieux dans ce dossier qui me paraît toutefois être un dossier léger et facile au regard de tous les points de vue analysés.

(...)

Considérant l'avis favorable du Service Travaux ;

Considérant l'avis favorable du Service Mobilité ;

Considérant l'avis favorable du Service Aménagement du Territoire – Dynamique Urbaine ;

Considérant que l'avis de l'Officier préventionniste est pertinent et que le demandeur est tenu de s'y conformer strictement ;

Considérant l'avis réputé favorable par défaut du Service Public de Wallonie – Direction de l'Archéologie ;

Considérant que l'avis du Service Logement est pertinent et que le demandeur est tenu de s'y conformer strictement ;

Considérant que le logement n° 5 (studio du rez-de-chaussée) ne peut être régularisé en l'état ; que cette surface devra dès lors être dévolue au commerce ;

Considérant que l'avis de l'A.S.B.L. PLAIN-PIED est pertinent et que le demandeur est invité à s'y conformer ;

Considérant qu'en séance du 11 décembre 2014, le Collège communal a invité le demandeur à répondre aux remarques formulées ;

Considérant que le demandeur a introduit un argumentaire en date du 26 janvier 2015 ; que celui-ci est libellé comme suit :

(...)

Nous vous remercions pour le passage en collège de notre dossier dans les meilleurs délais, ce qui nous a permis de réagir dans les temps impartis.

Nos locataires et nous-mêmes comprenons et apprécions la volonté des responsables communaux de voir le centre-ville reprendre vie et redevenir dynamique.

Dans le cadre de la régularisation des travaux exécutés en 2006-2007, il nous est demandé de revoir la distribution du rez-de-chaussée et de transformer le logement situé à l'arrière de l'immeuble en une arrière-boutique du commerce.

Nous comprenons bien l'optique et souscrivons aussi à l'importance de conserver du commerce au centre-Ville. Toutefois, cette demande nous semble peu adaptée au vu des éléments que nous souhaitons détailler ci-après.

Comme nous l'avons déjà précisé dans la notice d'intention, cet immeuble a été :

- *aménagé en fonction des prescriptions de l'époque (voir rapport du service incendie, email du service urbanisme (Madame WILLE),*

et permis de location successifs par l'architecte DUBOIS, puis Monsieur VAN STEYVOORT ; enquêteur agréé de LOUVAIN-LA-NEUVE),

- *entretenu très régulièrement par les entrepreneurs spécialisés : chauffagistes, plombiers, ardoisiers, technicienne de surface, électriciens, placeurs de panneaux photovoltaïques, etc....*

EN CE QUI CONCERNE LA SURFACE COMMERCIALE :

Depuis qu'il a été rénové en 2007, le commerce a été occupé activement de

- *2007 à 2009 : Bureau de « Coala », association qui organise les activités parascolaires :*

- *2010 à 2011 : Un jeune traiteur-snack qui, faute de passage et de clients, n'a pu poursuivre le commerce et a déposé le bilan.*

- *2011 à 2014 : Un autre traiteur-plats du monde n'a pu poursuivre le commerce et a déposé le bilan*

- *2014 à actuellement : Un jeune entrepreneur en informatique : « l'informaticien public », Boris BONNAVE, qui est satisfait des espaces tels quels, bien adaptés à ses besoins. Il y fonctionne bien, preuve qu'une activité économique de ce type à cet endroit est un bon choix.*

Nous avons toujours mis toute l'énergie nécessaire au renouvellement de ces baux commerciaux, aux loyers que nous proposons très bas, fortement taxés de surcroit.

Nous nous sommes fait un point d'honneur à limiter le chômage locatif à un mois, voire deux, excepté en 2014, lorsque la dernière locataire, partie brusquement sans nous en avoir avertis au préalable, a déposé le bilan en février 2014, en laissant les lieux sens dessus dessous.

Ce local nécessitant des travaux de remise en état et la vitrine de ce commerce ayant fait l'objet d'acte de vandalisme en juin 2014, la remise en état des lieux a nécessité réflexion et travail; la relocation a donc, cette fois, pris plus de temps.

Néanmoins, cet automne, nous avons pris sur nous de réaménager le commerce totalement à nos frais avec :

1. *Une toute nouvelle vitrine : châssis neufs respectant le style vitrine ainsi que les besoins des occupants habituels.*

2. *Un nouveau sol en plancher flottant*

3. *Une nouvelle peinture intérieure*

4. *Une nouvelle peinture extérieure (en cours)*

Il y a toujours eu une demande pour ce type de surface commerciale, correspondant à un loyer que nous avons toujours voulu bas (entre 250 et 280 €), et nous avons souvent choisi de soutenir de jeunes entrepreneurs, sans faire de spéculation ni de profits outranciers.

Leur commerce n'exigeant pas d'arrière boutiques, ils n'ont jamais demandé plus de surface. Néanmoins si un jour, un commerce tient la route plusieurs années et a un besoin de plus d'espace, nous savons que l'agrandissement est envisageable facilement, les choses ayant été prévues à cet effet.

Le commerçant aura donc les reins plus solides et pourra envisager un loyer légèrement supérieur en fonction de l'ajout d'un espace équipé : kitchenette, salle de douche etc.

Cette année encore, nous avons eu des demandes d'occupation de la part de l'Horeca, très dépendant du scolaire et non rentables de juin à fin septembre soit 4 mois. Tenant compte des expériences « Horeca » tour à tour malheureuses observées dans le centre ces dernières années, nous avons préféré décliner ces demandes pour privilégier des activités commerciales, que nous espérons « plus durables ».

Nous soutenons aujourd'hui, ce jeune entrepreneur qui s'installe et qui a déjà pris soin des PC du voisinage.

Croyant en la relance de la vie économique du centre de la ville, nous avons résisté à la tendance ambiante de convertir cette petite surface commerciale en un logement.

Notre but étant de respecter la demande de la Ville de GEMBLOUX de continuer à consacrer ces espaces à de l'activité économique et commerciale, malgré le nombre considérable de surfaces commerciales abandonnées ou inoccupées depuis de nombreuses années. Et cela malgré la difficulté de faire du commerce juste en face de chancres immobiliers, comme par exemple, la maison aux pigeons ...

A ce propos, nous tenons également à faire part de notre satisfaction d'avoir été contactée par le conseiller en rénovation urbaine et d'avoir pu ainsi constater la volonté de la ville à concrétiser cette relance.

EN CE QUI CONCERNE LE PETIT LOGEMENT DU REZ-DE-CHAUSSÉE

Superficie et fonctionnalité

Ce logement, pour pallier à son espace réduit, est équipé de manière très fonctionnelle (voir photos reportage), du mobilier conçu sur mesure y a été placé. Vu la hauteur sous plafond, nous avons pu installer un lit confortable en hauteur de manière à circuler à l'aise dessous, et y placer le bureau et la penderie pour vêtements, ce qui revient à considérer l'espace comme une mezzanine, et, permet donc, dans les faits, d'ajouter 2 bons m² à la surface du logement même si la loi ne le définit pas comme tel.

Exigence de qualité

- *Les occupants successifs de ce logement sont toujours des personnes correctes, exigeantes d'une certaine qualité et ont souvent renouvelé leur contrat de bail d'un an.*
- *La lumière y est suffisante, aussi bien en réalité qu'en théorie (voir normes RW).*
- *Un règlement d'ordre intérieur régit cet immeuble.*
- *Chaque année, début mai, nos chambres sont déjà relouées pour l'année académique suivante. Lors des portes ouvertes, les parents qui visitent l'immeuble, s'engagent soit dans l'immédiat, soit dans les 2-3 jours qui suivent, à louer la chambre pour leur jeune.*
- *En septembre, une réunion de fonctionnement a lieu avec tous les étudiants afin de répondre aux questions d'organisation et de s'assurer que les précisions sont données, surtout en matière de tri et évacuations des déchets. Ainsi que celles concernant l'ordre dans le local-vélo.*
- *Cet immeuble n'est pas conçu pour de grosses guindailles et les étudiants le savent avant de louer. On se trouve dès lors en présence d'étudiants studieux et respectueux du voisinage. Ils n'ont pas l'autorisation de recevoir plus de 2 personnes au même moment. De plus, fumer y est interdit. Ils le savent en signant l'offre de location.*
- *Une femme d'ouvrage consacre plusieurs heures à l'entretien 2x par mois.*

Espérant pouvoir être compris sur la bonne organisation de cet immeuble, nous sollicitons votre bon sens pour que la gestion puisse continuer de la même manière, en bon père de famille et en citoyen qui répond à la demande d'un collège communal soucieux de la problématique de son centre-ville, que celle-ci soit assurée par nous-même ou par un nouveau propriétaire.

CONSIDERATIONS GENERALES

Parallèlement à toutes ces considérations, il faut rester conscient que :

--- plus de 90 % des logements étudiants gembloutois ne répondent pas au quart du tiers des normes exigées par la législation et que peu de propriétaires seront d'accord ou aptes à faire exécuter les ajustements nécessaires dans les mois ou années qui viennent, pour être complètement en règle.

--- les règles strictes sont justifiées par rapport aux nombreux « marchands de sommeil », système que nous dénonçons. Mais dans notre cas, ces règles sont appliquées de manière exagérée, voire trop zélée alors qu'il nous semble avoir fait la preuve des efforts nécessaires pour répondre aux diverses demandes.

--- avec les équipements actuels de l'immeuble en question, nous sommes bien au-delà des équipements de la plupart des logements sur GEMBLOUX (cf les retours de parents qui visitent les chambres à GEMBLOUX, des visites que nous avons faites pour aider des jeunes étudiants européens à trouver un logement, les nôtres étant déjà occupés, cf l'évaluation des logements de cet immeuble dans la brochure éditée par le service Logement de la faculté, cf l'avis des gens de métier et des différents experts – assurance, bancaire, immobilier, etc) passés dans l'immeuble ces dernières années.

--- ayant entendu au préalable que le Collège adopterait une position sensée et raisonnable sur l'évaluation de ces équipements dans le cadre de la présente régularisation urbanistique, nous comprenons bien l'objectif qui consiste à recadrer les contrevenants et soutenir les biens intentionnés.

Il serait regrettable de devoir constater que des mesures injustes ou injustifiées soient contreproductives et donc à la source d'un découragement de la part de propriétaires de bonne volonté, au point que cela les amène à se désintéresser de la bonne gestion de leur immeuble. Même si cet immeuble n'est pas parfait, nous avons invité les intervenants sur ce dossier à venir constater les choses de visu, et nous organisons des portes ouvertes annuellement.

Il nous semble qu'il faut raison garder... On ne va tout de même pas décomposer un système qui respecte l'esprit de la règle ainsi que vos objectifs.

Je souhaite enfin attirer votre attention sur les constats positifs relevés en réunion ce jeudi 22 janvier matin, avec Mme PFEIFFER.

1. Celle-ci y reconnaît que la remarque du point 3 est fautive, puisqu'il n'y a en effet aucune salle de douche enclavée dans l'immeuble, ni même de salle de douche au 1er étage.

2. Elle parle de sécuriser des fenêtres dont l'allège extérieure est de 10cm ou 25 cm. Elle reconnaît la demande non fondée. Pour les autres fenêtres, qui le nécessitaient, les petites modifications de sécurisation ont été effectuées, voir les photos.

3. Par rapport à la référence à la loi, le service Logement se base sur la loi de 2008, alors que les travaux ont été effectués en 2006 et 2007 et sont donc soumis aux normes de cette époque, c'est -à-dire à l'exigence de surface de 15 m2 au lieu des 24 m2 dont parle le premier rapport. Mme PFEIFFER reconnaît également cette méprise.

4. Par rapport aux dimensions de la cuisine, elles peuvent être ajustées si on leur ajoute la surface de l'annexe frigo-congélateur et donc rendre les superficies habitables.

5. Par rapport au fonctionnement du logement n° 5, en dépit de la dérogation de la RW, nous proposons de le modifier en y démantelant la cuisine, afin que la surface habitable collective de la cuisine du 1er étage puisse servir pour atteindre les 15 m2 requis par la commune. Idem pour le wc.

Enfin, vous l'aurez compris, nous sommes restés depuis le début de très bonne volonté et très attentifs à suivre les recommandations et remarques émises par vos services.

Si nous partageons vos objectifs de garder un centre-ville vivant et dynamique, c'est que nous y croyons et c'est en soutenant des investisseurs qui y croient que vous allez, que nous allons parvenir à garder ces objectifs. Ce n'est pas, en effet en imposant des règles changeantes et peu applicables dans la pratique des différents cas sur le terrain, que l'on gardera la confiance nécessaire à notre entreprise. Nous souhaitons pouvoir continuer à investir durablement dans le centre de Gembloux avec votre soutien et votre confiance.

Merci d'avance de considérer ce cas comme important et comme symbolique pour le développement de notre Ville.

(...)

Considérant que le demandeur a également transmis un échange de mail avec le Colonel Pierre BOCCA, Commandant de la zone NAGE, au sujet de l'exutoire de fumée ; que ce mail daté du 19 janvier 2015 est libellé comme suit :

« Suite à notre conversation téléphonique de ce jour, je vous confirme que la pose d'un exutoire de fumée est une prescription de l'arrêté royal « normes de bases » utilisé comme code de bonne pratique. Cette prescription n'est pas rendue obligatoire par ce texte.

Votre bâtiment étant un bâtiment « existant » au sens de l'arrêté royal précité, vous devez uniquement respecter les prescriptions du règlement de police de la Ville de GEMBLoux.

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements complémentaires. »

Considérant que l'avis de l'Officier préventionniste du 27 novembre 2014 reste de stricte application sous réserve des remarques formulées ci-dessus par le colonel BOCCA ;

Considérant que le demandeur a également développé un argumentaire en réponse aux remarques formulées par le Service Logement dans son avis daté du 13 novembre 2014 ; que certaines remarques ont été levées (garde-corps, ventilation,...) ;

Considérant que comme relevé précédemment, le logement n° 5 (studio du rez-de-chaussée) ne peut être régularisé en l'état et que cette surface devra dès lors être dévolue au commerce ;

DECIDE, à l'unanimité :

Article 1^{er} : Le permis d'urbanisme sollicité par Madame Régine PLENNEVAUX est octroyé.

Le titulaire du permis doit :

- se conformer à l'avis de l'A.S.B.L. PLAIN-PIED ;
- se conformer à l'avis de l'Officier préventionniste daté du 27 novembre 2014 et complété par le mail daté du 19 janvier 2015 ;
- supprimer le logement n° 5 (studio arrière au rez-de-chaussée) ; que l'espace ainsi libéré sera dévolu au commerce ;
- se conformer à l'avis du Service Logement ;
- munir les baies d'étage ouvrantes avec seuils inférieurs à 80 cm du plancher, d'un garde-corps d'une hauteur minimale de 80 cm et dont les ouvertures ou les écarts entre les éléments sont inférieurs à 10 cm ;
- munir toute surface de plancher accessible situé à plus d'un mètre du sol, d'un garde-corps d'une hauteur

- minimale de 80 cm et dont les ouvertures ou les écarts entre les éléments sont inférieurs 10 cm ;
- respecter les articles 414 et 415 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine relatifs aux personnes à mobilité réduite;
 - respecter strictement le Code Civil ;
 - se conformer à la réglementation relative à la Performance Energétique des Bâtiments (PEB) ;
 - si le projet prévoit la mise en place d'une pompe à chaleur, celle-ci devra obligatoirement s'implanter à un endroit ne créant aucune nuisance sonore pour le voisinage (éviter d'orienter la PAC vers les habitations voisines).

Article 2 : Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire Délégué.

Article 3 : Expédition de la présente décision est transmise à l'Officier préventionniste, à l'A.S.B.L. PLAIN-PIED et au Service Public de Wallonie – Direction de l'Archéologie.

Article 4 : Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements.

Article 5 : 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.

A Gembloux, le 29 janvier 2015

La Directrice générale,
Josiane BALON.

La Directrice générale,


Josiane BALON.



Le Président,
Alain GODA.

Le Député-Bourgmestre,


Benoît DISPA.

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 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. Les délais d'instruction et de décision ne commencent à courir qu'à dater de la réception de cette copie.

§ 2. Dans les cas visés à l'article 108, le recours est introduit auprès du Gouvernement par le fonctionnaire délégué dans les trente jours de la réception de la décision du collège communal.

Art. 452/8. Les recours visés aux articles 119, sont adressés par envoi à l'adresse du directeur général de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine du ministère de la Région wallonne.

Le demandeur qui introduit un recours renseigne dans la lettre la date à laquelle il a reçu la décision du 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 à l'article 33 ;
- 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 communal. 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

§ 2. Le fonctionnaire délégué peut 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.

2) SUSPENSION DU PERMIS

Art. 119. §2. Le recours du fonctionnaire délégué, de même que le délai pour former recours, est suspensif. Il est adressé simultanément au demandeur et au collège communal.

3) AFFICHAGE DU PERMIS

Art. 134. Un avis indiquant que le permis a été délivré 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 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.

4) PEREMPTION DU PERMIS

Art. 87. § 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 la 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. 87. §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 à l'article 87, § 1^{er}.

La prorogation est accordée par le collège communal.

Dossier Pennevaux 222/14

Examiné en séance du Collège
Communal le

29 JAN. 2015

La Directrice générale, Le Bourgmestre

J. BALON

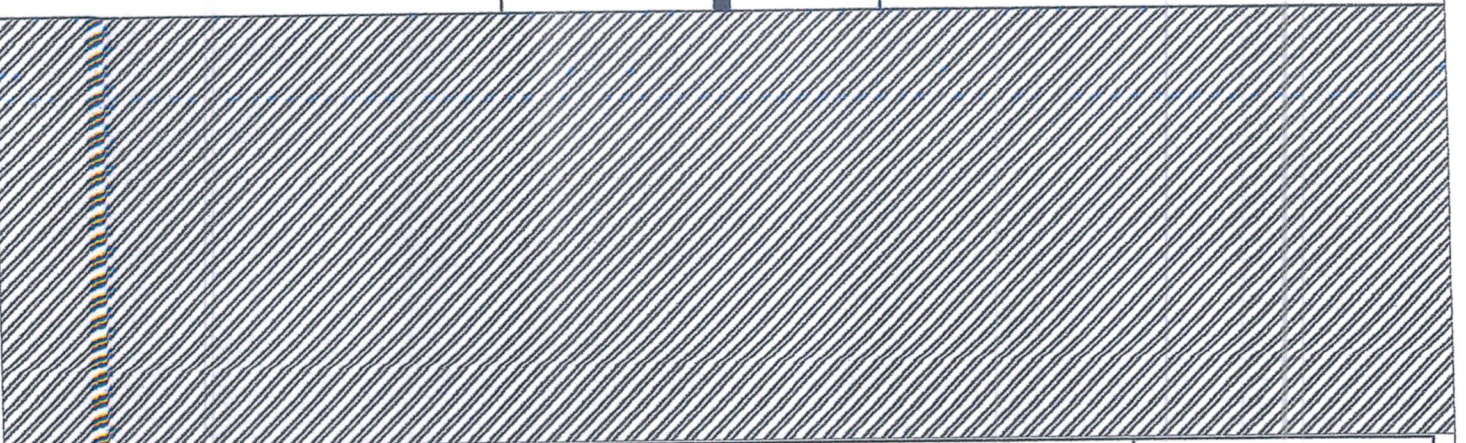
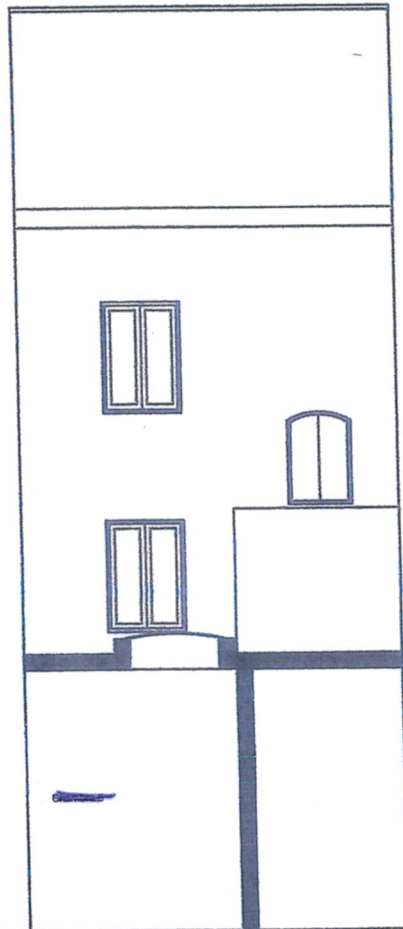
B. DISPA



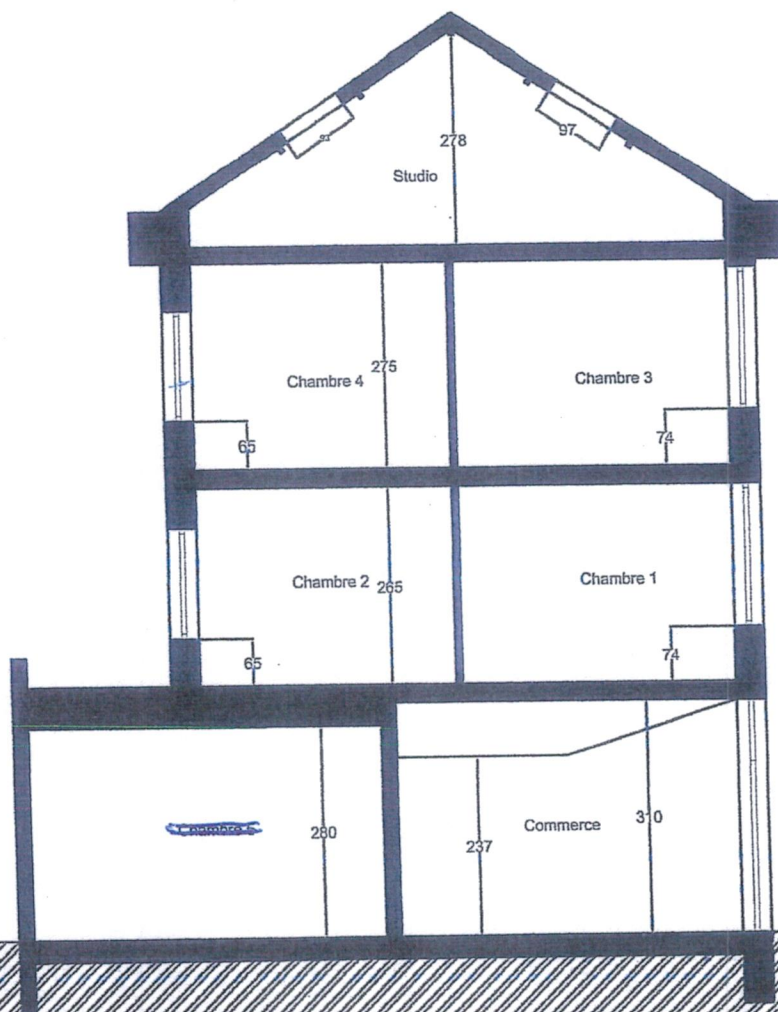
PAR DELEGATION
LOI DU 2 JUILLET 1956
Thomas BLOMME



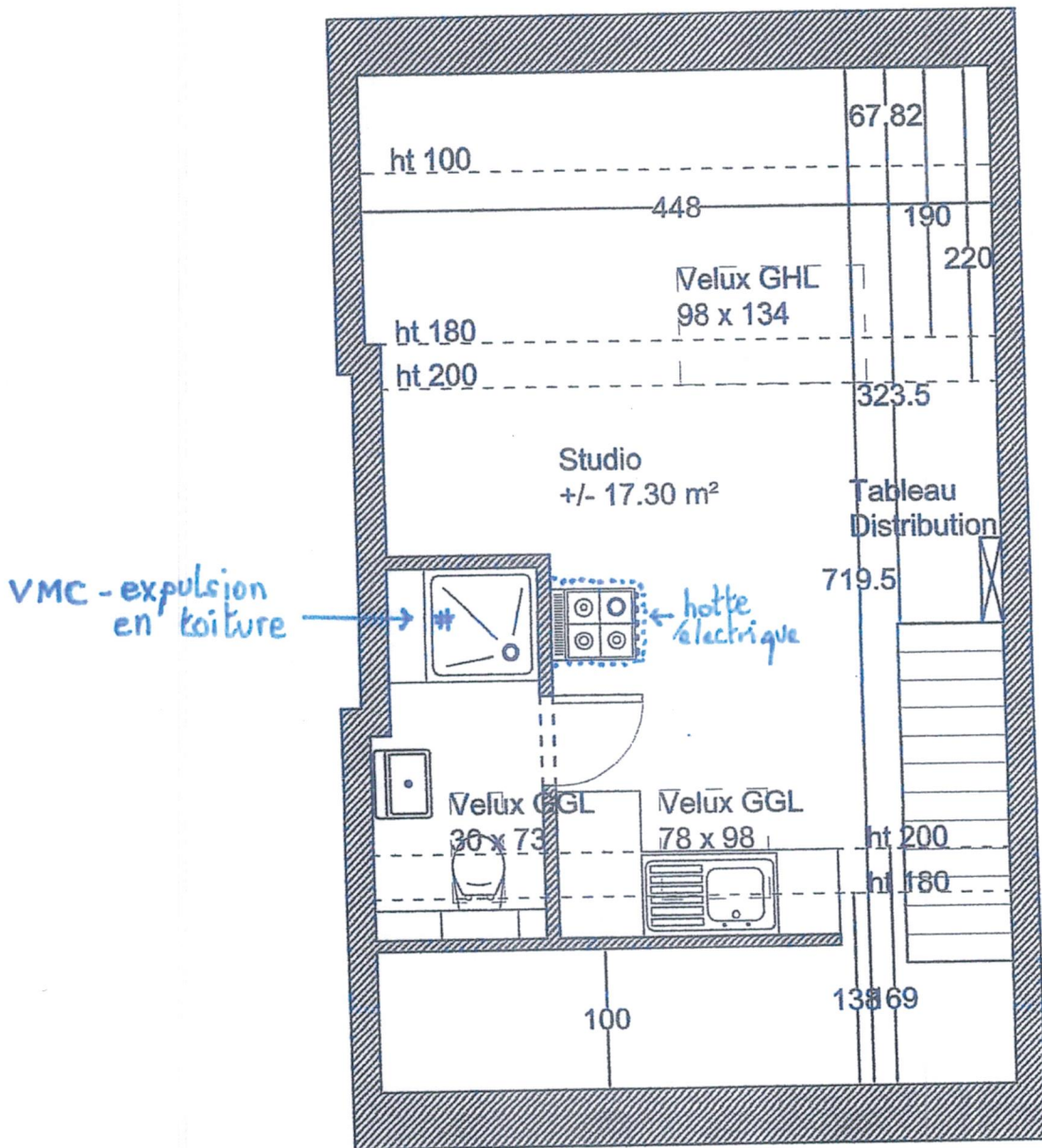
Etage :	Façade avant	A4
Echelle :	8 Rue Notre Dame	14/10/2014
1/100	5030 Gembloux	Elévation



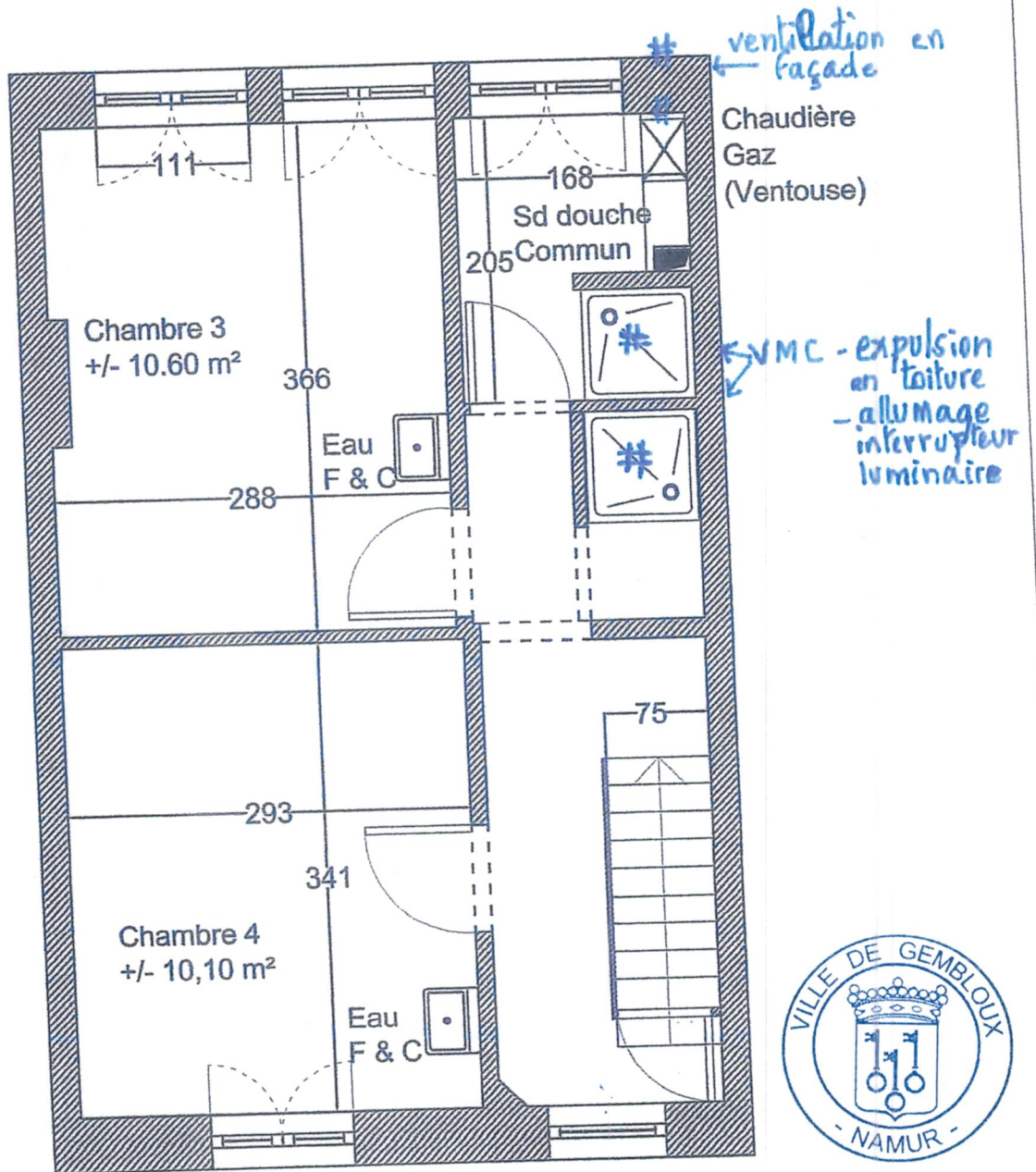
Etage :	Façade arrière	A4
Echelle :	8 Rue Notre Dame	14/10/2014
1/100	5030 Gembloux	Élévation



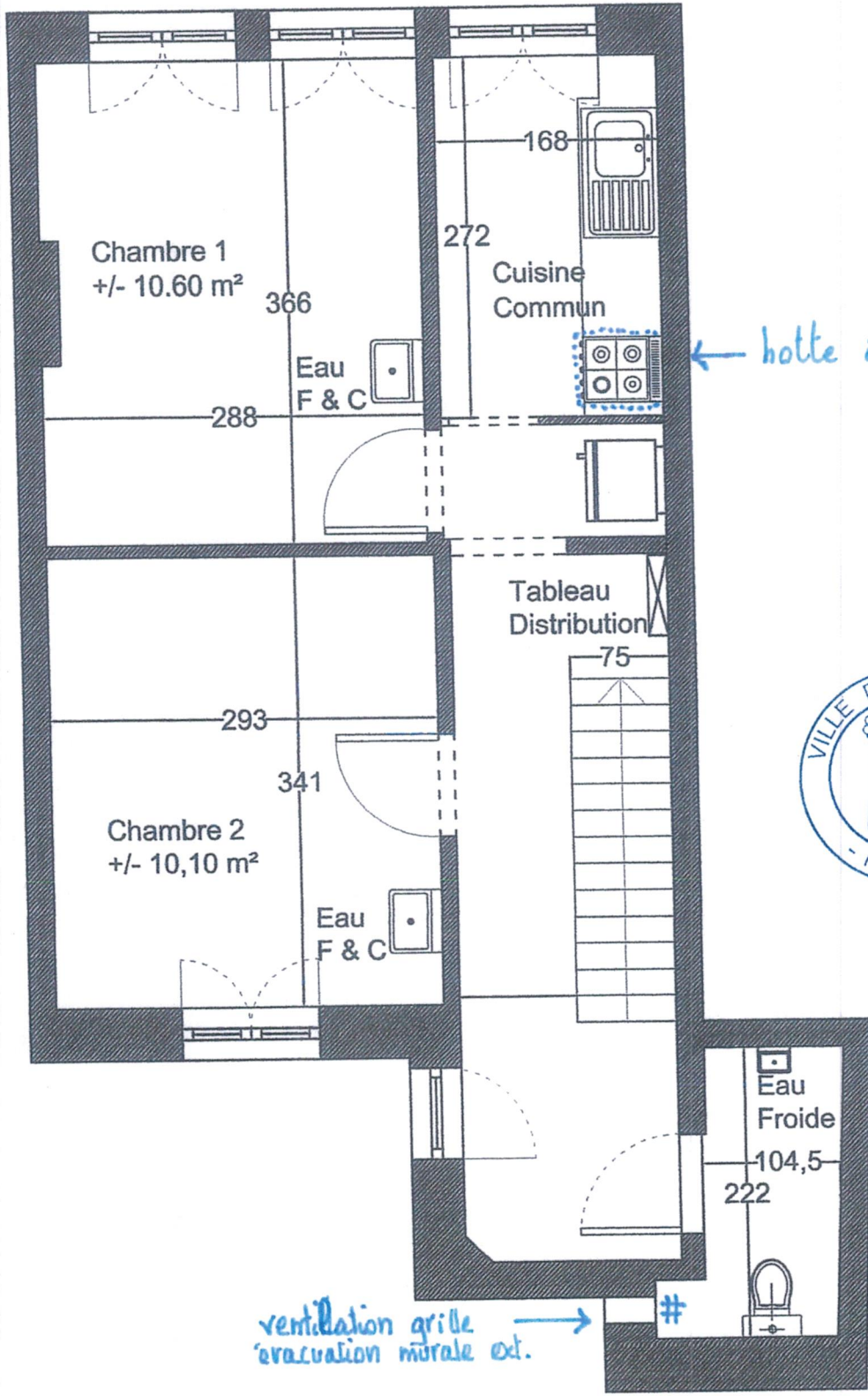
Etage :	Coupe Bâtiment	A4
Echelle :	8 Rue Notre Dame	14/10/2014
1/1 00	5030 Gembloux	Coupe



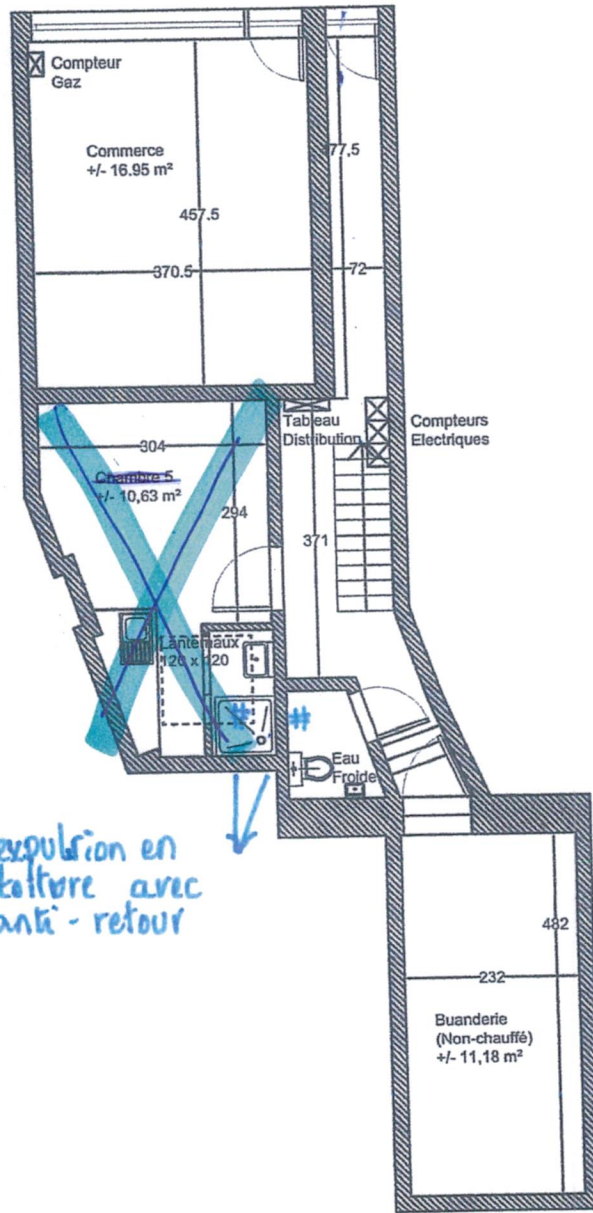
Etage :	Combles : Studio	A4
Echelle :	8 Rue Notre Dame	14/10/2014
1/50	5030 Gembloux	Plan



Etage :	2 : Chambres 3 & 4 + Communs	A4
Ec helle :	8 Rue Notre Dame	14/10/2014
1/50	5030 Gembloux	Plan



Etage :	1 : Chambres 1 & 2 + Communs	A4
Ecℎelle :	8 Rue Notre Dame	14/10/2014
1/50	5030 Gembloux	Plan



VMC - évulsion en toiture avec anti-retour



Etage :	Rez : commerce & chambre 5	A4
Echelle :	8 Rue Notre Dame	14/10/2014
1/100	5030 Gembloux	Plan

