ANNEXE 30 - FORMULAIRE A

Dossier n° 201100174

(1) DECISION D'OCTROI DU PERMIS D'URBANISME

Le Collège communal, M. Benoît DISPA, Bourgmestre-Président, MM. Eric VAN POELVOORDE, Marc BAUVIN, Mme Laurence DOOMS, MM. Jean SINE, Paul LAMBERT, Mme Monique DEWIL, Echevins, Monsieur Philippe GREVISSE, Président du CPAS, Mme Josiane BALON, Secrétaire Communale.

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

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

Vu le décret du 27 mai 2004 et l'arrêté du Gouvernement Wallon du 17 mars 2005 portant respectivement codification de la partie décrétable 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 rue du Moulin, 16 à 5030 GEMBLoux, a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien situé rue du Moulin, 16 à 5030 GEMBLoux, cadastré section D n° 290t et ayant pour objet la transformation d'un rez commercial en un commerce et kot d'étudiant ;

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 09 juillet 2011 ;

Considérant que la demande a été jugée incomplète en date du 06 août 2011 ; que les documents manquants ont été déposés par le demandeur à l'Administration communale contre récépissé daté du 26 août 2011 ;

Considérant que la demande a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 31 août 2011 ;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat 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 ;

Considérant que le bien est situé en zone mixte de résidences et de services de proximité (Zone B1 – Bâtiments principaux en ordre mitoyen) dans le périmètre du plan communal d'aménagement Orneau approuvé par un Arrêté Ministériel du 11 avril 2003, 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 ;

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 le projet est conforme au Plan Communal d'Aménagement Orneau;

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 31 août 2011 et transmis en date du 07 septembre 2011 est favorable ;
- Service Logement : que son avis sollicité en date du 31 août 2011 et transmis en date du 02 septembre 2011 est favorable conditionnel et est libellé comme suit :

*"Le projet proposé comporterait 1 logement supplémentaire.
Logement supplémentaire (Rez-de-Chaussée – Arrière)
1 appartement à 2 chambres
Superficie plancher de +/- 96 m²
Superficie habitable de +/- 45 m²*

Ne seraient pas prévus :

- emplacements de stationnement sur site propre,
- local pour vélos/poussettes,
- local technique/local pour les poubelles.

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)

Le WC et la Salle-de-Bain devront être ventilés de manière à respecter ce critère minimal.

Eclairage naturel direct – Absence

Les locaux qui présentent une absence totale d'éclairage naturel ne sont pas des pièces d'habitation telles que définies à l'article 1er, 19^obis, du Code. (AGW 30/08/2007 Art 2 2^o)

La cuisine ne dispose d'aucun éclairage naturel direct, elle ne pourra dès lors pas être considérée comme une pièce d'habitation.

Sécurité – Dispositif de coupure gaz et électricité

Le tableau électrique du logement et le dispositif de coupure des installations électrique et de gaz sont accessibles en permanence à l'occupant.

Permis de location

Le logement individuel faisant l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ne devrait pas être soumis au permis de location car les superficies habitables sont supérieures à 28 m².

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.

Avis du Service Logement

Le Service Logement attire l'attention sur le fait que les trois seules baies permettant d'apporter l'éclairage naturel au logement donnent dans une cour ayant une superficie de 6,15 m² (+1,63 m² ?). Cette cour est délimitée par la façade de la chambre 2, du salon, de la chambre 1 et par 2 murs en limite de propriété. Bien que la superficie des baies soit suffisante sur base des plans fournis et de la référence légale, l'éclairage serait-il réellement suffisant pour offrir un logement de qualité ?"

- A.S.B.L. PLAIN-PIED : que son avis sollicité en date du 31 août 2011 et transmis en date du 06 septembre 2011 est favorable conditionnel et est libellé comme suit :

" J'ai bien réceptionné votre demande d'analyse pour ce dossier.

Je ne peux malheureusement pas y répondre par manque d'informations... :

En quoi consiste la demande ?

Demande pour créer un studio ?

Où est l'entrée du studio, les pièces ne semblent pas communiquer ensemble... ?

Est-ce pour le commerce ?

Aucun niveau... je pense connaître ce bâtiment et il me semble qu'il y a des marches à l'entrée...

Quel que soit le projet, il me semble dès lors difficile de le rendre accessible."

- Officier Préventionniste : que son avis sollicité en date du 31 août 2011 et transmis le 10 novembre 2011 est défavorable et est libellé comme suit :

« Il s'agit de l'aménagement d'un bâtiment existant en un ensemble comportant un commerce et des chambres étudiants.

Les plans reçus ne comportant pas les étages, ceux-ci ne permettent pas de déterminer si le degré de sécurité est suffisant pour les occupants.

Conclusion:

Le service incendie émet un avis défavorable à la transformation de ce bâtiment. De nouveaux plans devront être fournis au service incendie. »

Considérant que la demande de permis d'urbanisme porte sur la modification d'un rez-de-chaussée commercial en un commerce et deux kots ;

Considérant l'avis favorable du Service Travaux ;

Considérant l'avis favorable conditionnel du Service Logement ;

Considérant que comme le soulève le Service Logement, seules trois baies qui donnent sur une cour intérieure, permettent d'apporter l'éclairage naturel direct au logement ;

Considérant l'avis défavorable de l'Officier Préventionniste ;

Considérant que l'Officier Préventionniste a reçu les plans des étages de la situation existante montrant la présence de 2 logements au-dessus du projet ;

Considérant que le commerce actuel possède une superficie de ± 50 m² avec la présence d'une toilette et d'une réserve de ± 30m² ;

Considérant que le projet conserve un espace commercial de 10.7 m² en partie avant ;

Considérant que la viabilité du commerce doit être remise en question avec une superficie aussi faible ;

Considérant que dans ces conditions, le Collège Communal désire la suppression totale du commerce;

Considérant qu'il convient ainsi de revoir la disposition des pièces du rez-de-chaussée de l'immeuble avec la suppression du commerce;

Considérant qu'il convient de supprimer l'enseigne publicitaire en façade avant ;

Considérant qu'en séance du 24 novembre 2011, le Collège communal a invité le demandeur à introduire des plans modifiés ;

Considérant que le demandeur a introduit des plans modifiés en date du 21 avril 2012 ;

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

- Service Logement : que son avis sollicité en date du 26 avril 2012 et transmis en date du 08 mai 2012 est favorable et est libellé comme suit :

« Le projet proposé comporterait 2 kots d'étudiants au rez-de-chaussée.

Commun : Pièce commune (Cuisine/Salon/SDB, WC, Cour extérieure) – Superficie habitable +/- 20,75 m²

Kot n°1 : Superficie habitable +/- 12,80 m² (+ commun = 33,55 m²)

Kot n°2 : Superficie habitable +/- 11,80 m² (+ commun = 32,55 m²)

Ne seraient pas prévus :

emplacements de stationnement sur site propre.

Circulation au niveau des sols

La circulation au niveau des sols et des escaliers devra veiller à respecter une hauteur libre des baies de passage et échappée de l'escalier est de 1,80 m minimum et leur largeur minimale de 0,60 m y compris dans les escaliers. (AGW du 30/08/2007 Art 11. 2°)

L'encombrement du local vélos/poucettes devra veiller à respecter une largeur minimale du passage pour l'accès à la porte du logement du rez, d'au moins 60 cm.

Eclairage naturel direct – Absence

Les locaux qui présentent une absence totale d'éclairage naturel ne sont pas des pièces d'habitation telles que définies à l'article 1er, 19°bis, du Code. (AGW 30/08/2007 Art 2 2°)

La cuisine ne dispose d'aucun éclairage naturel direct, elle ne pourra dès lors pas être considérée comme une pièce d'habitation et donc pas comptabilisée dans la superficie habitable des logements.

Sécurité – Dispositif de coupure gaz et électricité

Le Service Logement a pris bonne note de localisation des dispositifs de coupure des installations de gaz et d'électricité.

Toute nouvelle installation électrique devant bien entendu faire l'objet d'une visite de contrôle par un organisme agréé en vue de la délivrance d'une attestation de conformité de l'installation électrique, qu'il sera d'ailleurs nécessaire de fournir dans le cadre de la demande de permis de location.

Permis de location

Le projet faisant l'objet d'une demande de permis d'urbanisme devrait être soumis au permis de location car il s'agit d'un logement collectif, et ce avant toute mise en location.

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.

Avis du Service Logement

Le Service Logement remet un avis favorable à la réalisation du projet. »

- Officier Préventionniste : que son avis sollicité en date du 26 avril 2012 et transmis en date du 05 juillet 2012 est favorable et est libellé comme suit :

Il s'agit de l'aménagement d'un bâtiment existant en un ensemble comportant un commerce et des chambres étudiants.

Afin de garantir la sécurité des occupants, il y a lieu de respecter les prescriptions suivantes :

- L'ensemble de la surface commerciale doit être séparée du reste du bâtiment par des éléments Rf 1h.
- L'entrée donnant accès aux logements doit comporter des parois Rf 1h afin de permettre l'évacuation de ces logements en cas d'incendie.
- Les portes donnant accès aux différents logements présenteront Rf 1/2.
- Un éclairage de secours devra être installé dans le hall d'entrée ainsi que dans la cage d'escalier.
- Des détecteurs autonomes devront être installés dans les logements conformément aux normes en vigueur

- 2 extincteurs polyvalents type ABC d'une unité d'extinction devront être installés, un au rez-de-chaussée, le second dans les parties communes de l'étage

Conclusion:

Le service incendie émet un avis **favorable** à la transformation de ce bâtiment pour autant que les prescriptions reprises ci-dessus soient respectées.

Une visite de contrôle devra être effectuée dès la fin des travaux, et ce, avant l'occupation du bâtiment.

Considérant que dans le rapport des actes et travaux projetés joint aux plans modifiés, le demandeur justifie le maintien de l'activité commerciale au rez-de-chaussée ;

Considérant que le demandeur a répondu à l'ensemble des remarques formulées par le Collège communal ;

DECIDE, à l'unanimité :

Article 1^{er} : Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur _____ est octroyé.

Le titulaire du permis doit :

- se conformer à l'avis du Service Logement ;
- se conformer à législation relative à la Performance Energétique des Bâtiments (PEB) ;
- se conformer à l'avis de l'Officier Préventionniste ;
- supprimer l'enseigne publicitaire en façade avant ;

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.

Article 4 : Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège Communal et le Fonctionnaire délégué du commencement des travaux avant de les entamer.

Article 5 : Le titulaire du permis constituera un cautionnement bancaire de 200 € auprès de sa banque. Le titulaire du permis transmettra au Collège communal, au plus tard 20 jours avant le commencement des travaux, les pièces justificatives prouvant que le cautionnement a bien été effectué.

Le titulaire du permis fera réaliser par le service Urbanisme, au plus tard 20 jours avant le début des travaux, un état des lieux préalable et contradictoire.

Article 6 : Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements.

Article 7 : 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 12 juillet 2012.

PAR LE COLLEGE :

La Secrétaire communale,

Josiane BALON.

Le Bourgmestre,

Benoît DISPA.

-
- (1) Biffer ou effacer la (les) mention(s) inutile(s).
 - (2) A biffer ou effacer si ce n'est pas le cas.
 - (3) Indiquer les prescriptions du plan de secteur, du plan communal d'aménagement, du permis de lotir, du règlement régional ou communal d'urbanisme auxquelles la demande de permis déroge.
 - (4) A compléter par un ou plusieurs tirets s'il y a lieu.
 - (5) A biffer ou effacer si le permis n'est pas délivré.
 - (6) A compléter, le cas échéant, par le Collège communal.
 - (7) Indiquer pour chaque phase autre que la première, le point de départ du délai de péremption.
 - (8) A n'utiliser que dans les cas visés à l'article 88 du Code précité.
 - (9) Indiquer les considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision.

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 des bourgmestre et échevins. Dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire notifie la suspension par envoi au demandeur, au collège des bourgmestre et échevins 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 des bourgmestre et échevins, 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 des bourgmestre et échevins 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 des bourgmestre et échevins 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.