



Ville de Braine-le-Comte

Grand Place, 39
7090 Braine-le-Comte
info@7090.be
067/551.400

Service Urbanisme

Votre Contact :
Audran Detry
urbanisme@7090.be
067/551.450

NOT/2023/247/ADE

Me GOEMAERE François

Notaire
Rue de la Grande Triperie, 3
7000 Mons

Braine-le-Comte, le 4 septembre 2023

**Objet : Renseignements urbanistiques (art. D.IV.99 et 100/art. R.IV.105-1)
Rue de la Station 96 à 7090 Braine-le-Comte
Bien cadastré Braine-le-Comte 2 div section C n° 163M7
Vos références : 00-01-6924/001-JM
Nos références : NOT/2023/247/ADE**

Cher Maître,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée en date du 29/03/2023 relative à un bien sis Rue de la Station 96 à 7090 Braine-le-Comte, cadastré Braine-le-Comte 2 div section C n° 163M7 et appartenant à [REDACTED] nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations dont nous disposons.

Remarque Liminaire : le bien est repris en nature de maison de "commerce" au cadastre. Un maison de commerce est constituée d'une surface commerciale (située au rez-de-chaussée en général) et éventuellement d'un et un seul logement.

Mais ce logement est à l'usage exclusif de l'exploitant de la surface commerciale. C'est à dire que le commerce et le logement forment une seule entité fonctionnelle indissociable (pas deux n° de boîtes etc...). La dissociation en deux entités séparées est soumise à permis d'urbanisme (accès séparés, normes incendies...).

En date du 25.07.2019, un courrier d'avertissement a été adressé aux propriétaires (joint en annexe), suite à une visite des lieux, concernant un situation infractionnelle. En effet, il a été constaté que les deux entités (commerce

et logement) ont été scindées. L'escalier qui menait du commerce aux étages a été fermé et un autre accès pour le logement a été aménagé (dans des conditions très précaires), depuis une annexe étagée située rue de la Paix.

Le locataire de l'époque était domicilié au n°7, rue de la Paix.

Etant donné qu'il n'y a pas eu de demande de permis d'urbanisme introduite pour la régularisation de cette situation et que plus personne n'est domicilié à cette dernière adresse depuis le 27.10.2020, nous supposons que les propriétaires ont opté pour la remise des lieux en leur pristin état (commerce et logement formant une seule entité fonctionnelle), annulant ainsi la situation infractionnelle. Nous transmettons les présents renseignements à M. Cédric MAGNUS, indicateur-expert (faisant le lien entre la ville et l'administration du cadastre) et chargé de la mise à jour de la base de données ICAR (inventaire centralisé des adresses et des rues), de veiller à ce que l'adresse « rue de la Paix n°7 » soit supprimée.

Le bien est situé en Zone d'habitat et dans un Périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique au plan de secteur de LA LOUVIERE-SOIGNIES approuvé par l'A.E.R.W. du 09.07.1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

Le bien est situé en Sous-zone de centre ville au schéma de développement communal entré en vigueur en date du 26.01.2013.

Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un permis d'urbanisation.

Le bien se situe dans le périmètre d'un guide régional d'urbanisme : RGBZPU du Centre de la Ville (art. 393 à 403 du GCU).

Le bien est repris dans le périmètre de rénovation urbaine dit du "Quartier du Centre" de Braine-le-Comte (AGW du 25/08/2011) (Art. D.V.14).

Le bien n'est, à notre connaissance, pas concerné par des mesures d'expropriation.

Le bien n'est pas soumis à un droit de préemption à notre connaissance (au sens de l'art. D.358 du Code wallon de l'Agriculture qui attribue un droit de préemption à la Région wallonne lors de la vente des biens se trouvant dans les zones où un aménagement foncier rural est en cours, dans les zones désignées par le Gouvernement comme étant susceptibles d'un aménagement foncier ou dans les zones expressément désignées par le Gouvernement pour une durée qu'il détermine).

Le bien n'est pas classé (art. 196 du Code wallon du Patrimoine).

A notre connaissance, aucune donnée concernant ce bien n'est inscrite dans la banque de données de l'état des sols (BDES) (Décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols du 01.03.2018, M.B. 22.03.2018) (seul un extrait conforme délivré par l'Administration, via la BDES, conformément au Décret sols du 1er mars 2018 permettra de respecter les obligations prescrites par l'article 31 de ce décret et celles définies à l'article D67 §3 du Livre 1er du Code de l'Environnement (nouvellement modifié par l'article 91 du Décret sols).

Le bien n'est pas repris dans une zone d'aléa d'inondation par débordement des cours d'eau et par ruissellement (au sens de l'art. D.53 - 2 du Code de l'eau et selon la cartographie de l'aléa d'inondation de la partie wallonne des districts hydrographiques internationaux de la Meuse, de l'Escaut, de la Seine et du Reims

adoptée par l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 mars 2021 y afférent (M.B. du 24/03/2021)).

Le bien est repris en Zone d'assainissement collectif au PASH (Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique). Il y a toutefois lieu de vérifier, auprès du service travaux de la ville (tél. : 067/55 15 00, e-mail : travaux@7090.be) si un égout public est présent en voirie, à front de la parcelle concernée.

Permis :

Pas de permis d'urbanisme récent à notre connaissance.

Pour les permis d'exploitation ou d'environnement, contacter le service environnement – tél. 067/55.14.70 – e-mail : environnement@7090.be.

Pas de permis de location.

Infractions :

Pas de procès-verbal de constat d'infraction urbanistique dressé à notre connaissance (concernant la réalisation d'actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'art D.VII.1, §1er, 1° à 7° du CoDT). Voir, cependant, ce qui est repris en « remarque liminaire » (courrier d'avertissement, remise des lieux en leur pristin état) .

Pour les infractions environnementales, contacter le service environnement – tél. 067/55.14.70 – e-mail : environnement@7090.be.

Logement – salubrité :

Pour toutes questions relatives à la salubrité et à la conformité des logements, contacter Mr Busieaux Ludovic, conseiller en logement de la Ville – tél : 067/55.14.59 – e-mail : ludovic.busieaux@7090.be

Équipement de la voirie :

Concernant l'équipement en eau : contacter la SWDE, succursale Senne-Dyle-Gette – Esplanade René Magritte N°20 à 6010 COUILLET – tél : 087/87 87 87 – fax : 071 27 68 41.

Concernant l'équipement en électricité et en gaz : contacter ORES – Avenue Jean Monnet N°2 à 1348 LOUVAIN-LA-NEUVE – tél : 078/15 78 01.

Concernant l'équipement en télédistribution : contacter VOO – Rue Clément Ader N°12 à 6041 GOSSELIES – tél : 078/50 50 50.

Nous vous rappelons qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article DIV4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ; qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis et que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

Les présents renseignements ne donnent aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique.

Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pourrions être tenus pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe.

Demeurant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, cher Maître, nos respectueuses salutations.

Par le Collège,

Le Directeur Général,



Bernard ANTOINE

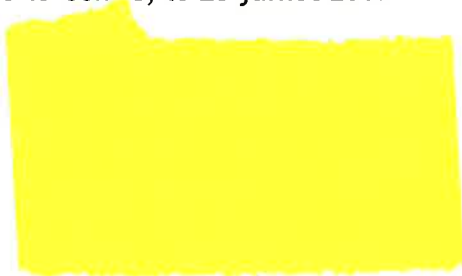
Le Bourgmestre,



Maxime DAYE



Braine-le-Comte, le 25 juillet 2019



Maxime DAYE

Bourgmestre
Sécurité • Police • Pompiers
Etat civil • Population
Finances • Budget
Sports • RCA
Communication

Léandre HUART

Premier Echevin
Développement durable & rural
Agriculture
Urbanisme • Logement
Mobilité • Sécurité routière
Environnement • Energie

Ludivine PAPLEUX

Deuxième Echevine
Développement économique • ADL
Emploi • ALE
Enseignement communal
EICB • Académie
Fabriques d'Eglises
Egalité des chances • Santé
Bien-être animal

Bénédicte THIBAUT

Présidente du CPAS
CPAS • Affaires sociales
Cérémonies patriotiques

André-Paul COPPENS

Troisième Echevin
Travaux • Propreté
Bâtiments communaux
Espaces verts • Cimetières
Jumelages • Solidarité mondiale

Olivier FIEVEZ

Quatrième Echevin
Culture
Bibliothèque • Ludothèque
Participation citoyenne
Personnel communal
Subsides • Laïcité

Angélique MAUCQ

Cinquième Echevine
Plan de Cohésion Sociale
Jeunesse • Extrascolaire • Aînés
Tourisme • Fêtes & Folklore
Transition numérique -Informatique

Objet : Secteur de Braine-le-Comte - Rue de la Station, 96 - Division et travaux



q,

D'après les données cadastrales dont nous disposons, vous êtes représentants de la sprl [redacted] elle-même propriétaire du bien sous objet.

Le service Logement a été contacté suite à la demande de domiciliation de Madame [redacted], locataire d'un logement situé aux étages de ce bien.

Après visite sur place, les services de Police et agents communaux ont constatés que le logement en question est accessible (dans des conditions très précaires), depuis une annexe étagée située rue de la Paix. Dans cette annexe, un « escalier » à été aménagé de façon précaire et dangereuse (escalier avec quart tournant en bas, donnant sur un mur, défaut d'éclairage, trémie créée sans renforts dans un plancher en béton).

Il faut ensuite passer par la toiture plateforme des annexes du rez-de-chaussée commercial du n°96 rue de la station pour enfin accéder au logement occupé par Madame [redacted]

D'après nos informations, vous auriez mis le bien en location à une personne tierce, un homme ayant l'intention d'ouvrir un snack-pizzeria au rez-de-chaussée.

Ce serait cette même personne qui sous-louerait le logement à Madame Dussart.

Nous tenions, à toutes fins utiles, vous informer de ces éléments et souhaitons vérifier si vous en étiez avertis.

De plus, pour rappel, ce bien est cadastré comme « maison de commerce », c'est-à-dire comprenant un commerce au rez et le logement de l'exploitant de ce commerce aux étages.

Ici, la situation a visiblement été modifiée puisque les deux entités que sont commerce et logement ont été scindés. L'escalier qui menait du commerce aux étages a été fermé et un autre a été aménagé dans les conditions décrites ci-dessus.

A la lecture de ces éléments, nous tenons à vous signaler que conformément à la législation en vigueur depuis 1994, la transformation d'une construction existante, en ce compris la division d'une maison de commerce en deux unités distinctes, nécessite un permis d'urbanisme.

En conséquence, nous vous demandons dans un premier temps de prendre contact immédiatement avec Monsieur BUSIEAUX, Conseiller Logement de la Ville (067/874 856), afin de clarifier la situation.

A défaut, nous serons dans l'obligation de dresser procès-verbal d'infraction urbanistique et de déclarer le logement insalubre.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions de recevoir, Madame, Monsieur, nos meilleures salutations.

La Directrice générale ff,

Le Bourgmestre,

Lena FANARA

Maxime DAYE