



Stephanie Moreau <smo@bienatoi.be>

Fwd: Dossier régularisation : Service logement et Urbanisme

1 message

18 juillet 2025 à 19:31

À : Stephanie Moreau <smo@bienatoi.be>

Envoyé de mon iPhone

Début du message transféré :

Date: 14 juillet 2025 à 16:56:02 UTC+2**À:****Cc:****Objet: Rép. : Dossier régularisation : Service logement et Urbanisme**

Bonjour,
Merci pour ce retour et votre travail.
Patientons alors.
Bonne journée.

Envoyé de mon iPhone

Le 14 juil. 2025 à 16:31,

Bonjour

Nous vous revenons suite à la réunion que nous avons eu cette après-midi avec Madame Zonderman du service de l'urbanisme et des infractions urbanistiques.
Elle a pris connaissance de votre dossier, de la situation existante (9 Unités) et projetée (6 Unités).

Après analyse du dossier dans son ensemble, elle nous transmettra un compte rendu officiel sur votre dossier.
Le compte rendu nous sera transmis début août.

Nous reviendrons vers vous dès réception du dossier.

Pour information:

Si vous optez pour une colocation avec pacte de solidarité, Madame Zonderman nous a confirmé qu'un permis d'urbanisme en régularisation sera bien nécessaire pour les changements d'affectation des locaux et les travaux repris dans le PV d'avertissement préalable dressé par Madame HOULMONT suite à la visite du 28 mai et ce même si certains travaux n'ont pas été effectués par vous.

Depuis l'obtention du 1er permis d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977, plus aucune demande de permis d'urbanisme n'a été introduite pour ce bien malgré les changements d'affectation, les travaux modificatifs et l'augmentation du nombre d'unités de logement.

Comme indiqué, il vous faudra également un permis de location à partir de 5 personnes.

Bien à vous,
Bon congé

Bonjour,
Merci pour ces informations.
Malheureusement je serai en congé.
Merci pour le futur feed-back.
Bonne fin de journée.
BG
Envoyé de mon iPhone

Le 11 juil. 2025 à 16:25

Bonjour Monsieur

Je vous recontacte suite aux derniers mails échangés entre le 25 et le 26 juin dernier.

Comme indiqué le 25 juin dernier, nous avons rendez-vous ce lundi 14 juillet à 14h30 avec Madame Zonderman du service d'urbanisme, à la maison Communale de Namur. Madame Maes et moi-même nous rendrons au rendez-vous.

Serez-vous également présent?
Si pas, nous vous ferons un compte rendu.

Bien à vous,
Bonne après-midi

Le 26 juin 2025 à 10:49.

Bonjour Monsieur

Si vous optez pour un logement unique, il y aura également des points à respecter.

Logement unifamiliale - COLOCATION :

La conservation d'une habitation unifamiliale sous la forme d'une colocation implique la signature d'un pacte de colocation signé par l'ensemble des habitants.
La colocation implique la création d'un seul et unique ménage qui devra être **solidaire**.

Le site du SPW indique que les logements de type unifamilial occupé par moins de 5 personnes majeures ne constituant pas un seul et même ménage au sens de l'article 1^{er}, 28° du Code de l'Habitation durable, liées par un contrat de colocation n'est pas visé par un permis de location.
A partir de 5 personnes, un permis de location est obligatoire.
Le permis de location doit répondre à une série de critères qui détermineront à leur tour le nombre d'occupant autorisé.
Le bien doit :

- ne présenter aucune cause d'insalubrité ;
- ne pas nuire par leurs caractéristiques intrinsèques à la santé des occupants ;
- respecter les normes minimales de superficie habitable (sauf pour les logements « étudiants » pour autant que la 1ère occupation par un étudiant ou le permis d'urbanisme non périmé y relatif soit antérieur au 1er janvier 2004) ;
- garantir l'inviolabilité du domicile et le respect de la vie privée ;
- respecter les règlements communaux en matière de salubrité ainsi que les règlements en matière de sécurité incendie ;

- avoir été construits, aménagés ou créés dans le respect des dispositions applicables en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme ;
- respecter la réglementation relative au certificat de performance énergétique des bâtiments ;
- **ATTENTION!** Des visites de contrôle peuvent être effectuées par sondage ou suite à une plainte déposée. La date de la visite est toutefois communiquée 8 jours à l'avance par courrier.

Suivant les critères à respecter, il est possible que le bâtiment doive également subir des adaptations.

Avant d'introduire le permis de location, vous devrez faire appel à un enquêteur agréé pour vérifier que le bien répond aux réglementations.

Si l'enquêteur vous délivre l'attestation de conformité, le permis de location pourra être introduit.

Lorsque le permis de location est octroyé, il a une durée de validité de 5 ans.

Voici le lien du SPW indiquant la procédure à suivre et en quoi consiste le permis de location: <https://www.wallonie.be/fr/demarches/obtenir-un-permis-de-location-petits-logements-kots-et-logements-collectifs>

<https://www.wallonie.be/fr/demarches/obtenir-un-permis-de-location-petits-logements-kots-et-logements-collectifs>

A ce stade, nous ne savons pas si des mesures devront être prises pour la mobilité.

Pour rappel, la baie de l'ancienne vitrine est fermée par une porte de garage dont l'espace « garage » est aujourd'hui occupé par une buanderie et une cuisine. Les biens voisins au votre disposent tous de porte de garage indiquant la présence d'un garage

Logement multiple - KOTS :

Si chaque chambre dispose de fenêtre ouvrante, il ne faut pas placer de ventilation mécanique.

Le service des pompiers peut être sollicité pour avis préalable à l'introduction d'une demande de permis. Il est plus judicieux d'attendre d'avoir à nouveau rencontrer le service d'urbanisme pour rencontrer le service de prévention incendie.

Le placement de porte RF ne sera peut être pas le seul aménagement à prévoir. Le service de prévention déterminera les mesures de sécurités à prendre dans le bâtiment tel que la présence d'un exutoire de fumée dans la cage d'escalier, un éclairage de sécurité, etc...

Infraction urbanistique:

Pour rappel, le procès-verbal dressé par le service d'infraction indique la présence de plusieurs infractions qui devront être régularisées.

La création de 9 kots dans une habitation unifamiliale avec commerce (svt Acte de vente), n'est pas la seule infraction.

Extrait de l'avertissement préalable:

« Ces travaux consistent en la transformation d'une construction existante: la création de 9 kots ans une habitations, des travaux portant atteinte aux structures portantes (perçement de baies, percement d'une trémie pour intégrer un escalier intérieur, ...) et des travaux en vue de créer une ou plusieurs pièces destinées à l'habitation (garage transformé en pièces de vie et grenier transformé en chambres et salle d'eau). »

Remarque: Garage transformé en pièce de vie peut être remplacé par commerce remplacé en pièce de vie (svt Acte de vente)

Comme indiqué dans le rapport, l'infraction doit être résolue de manière volontaire et légale « soit par la remise en état des lieux, soit par le respect du permis d'urbanisme délivré, soit par l'obtention d'un permis d'urbanisme en régularisation ».

Concernant la location de vos kots pour la période scolaire de 2025-2026, à ce stade nous ne pouvons vous donner aucune certitude.

Avec les éléments dont nous disposons, notre avis est le suivant:

Le délai indiqué dans l'avertissement préalable prend fin le 3 février 2026.

Le délai de mise en conformité pour des kots ou une maison unifamiliale va prendre plusieurs mois.

Le délai de mise en conformité sera probablement dépassé le temps d'obtenir toutes les autorisations nécessaires et d'effectuer les travaux nécessaires.

Un délai supplémentaire pourrait être demandé à la cellule EPI pour effectuer les travaux nécessaires à l'été 2026 vous permettant la location du bien pour la période scolaire 2025-2026.

Le nombre d'unité de kot devant être réduit à 6 pour répondre aux normes du service logement, il est possible que vous ne puissiez pas louer les 9 kots existants.

Attention que ce type de demande implique que vous réalisiez les démarches de mise en conformité dans les temps, faute de quoi le procès verbal d'avertissement préalable sera certainement transmis au Procureur du Roi de Namur.

En espérant avoir répondu à vos attentes,

Bien à vous,
Bonne journée

Le 25 juin 2025 à 09:37

Bonjour à toutes les deux,
Merci pour ce retour et ces informations.
Je suppose que ces adaptations sont relatives à l'obtention d'un permis en tant que kots d'étudiants?

Le point concernant les lavabos qui, actuellement ne sont présent que dans trois chambres à l'avant, est contraignant ainsi que la ventilation des chambres.
Parle-t-on également de l'installation de portes RF ?

Qu'en est-il si la solution de la collocation est envisagée avec un seul permis de location ?
Avez-vous également envisagé et posé des questions en ce sens ?

Il me semblait en effet que lors de la visite du 28 mai c'était probablement ce qui semblait le moins contraignant en terme d'aménagements.

Comment dois-je agir par rapport à mes locataires actuels ?

Merci de votre appel en fonction de vos disponibilités et bonne journée

Envoyé de mon iPhone

Le 25 juin 2025 à 0

Bonjour

Nous revenons vers vous après avoir repris contact avec le service du logement et de l'urbanisme.

1/- URBANISME

Nous avons rendez avec l'urbanisme le **14 juillet à 14h30 au service d'urbanisme qui se trouve dans la maison Communale de Namur.**

Le rendez-vous aura lieu avec Madame ZONDERMAN qui gère votre dossier depuis l'ouverture du dossier d'infraction suite à la visite du 28/05/2025.

Madame ZONDERMAN ne peut pas nous recevoir plus tôt.

Si vous êtes disponible, vous pouvez nous accompagner. Nous nous donnerons rendez-vous devant l'entrée de la maison communale à 14h20.

L'objectif de la réunion est de faire le point sur la qualité des logements proposés avant d'introduire la demande de permis d'urbanisme.

2/- SERVICE DU LOGEMENT

Le service du logement nous a indiqué qu'ils n'organisaient plus de réunion préalable à l'introduction du permis d'urbanisme.

Cependant, nous venons d'avoir plusieurs échanges par mails et téléphonique avec Monsieur DE RICK que nous avons rencontré en décembre 2024.

Il nous a précisé les informations suivantes:

Mi-juin, vous nous avez communiqué votre attestation d'occupation datant du 07/06/2024 et fournie par le service population de la ville de Namur.

Le service population nous a confirmé que le « nombre de

chef maxi » fait référence au nombre de ménage ayant conjointement été enregistré au Registre national durant chaque période référencée.
Exemple: Du 29/03/2006 au 24/04/2006, 11 ménages ont été recensés dans le bâtiment.
Le document indique la présence de plus de 6 ménages avant 2008.
Le service du logement confirme que ce document atteste la présence de logements avant 2008.
Le dossier sera donc analyser en tant que logement antérieur à 2008.

La législation avant 2008 est différente d'aujourd'hui et implique les point suivants:
≥ 6 Unités de logement:

- **Pièce individuelle:**
min. 10 m2 / unité
- **Pièces collectives:**
min. 10 m2 au total

Sur base de votre relevé, chacune des 6 pièces individuelles dispose d'une superficie au sol de minimum 10m2.

KOT 01 : 14,83 m2
KOT 02 : 13,64 m2
KOT 03 : 14,83 m2
KOT 04 : 13,64 m2
KOT 05 : 10,60 m2
KOT 06 : 11,12 m2

Sur base de votre relevé, les pièces collectives répondent aux normes avec une superficie au sol de minimum 10 m2:

Superficie totale des pièces communes:

39,27 m2

Niv 00 - Cuisine / Séjour :
9,98 + 18,51 m2

Niv 01 - Séjour :
5,39 m2 (1,02 m2 non conforme)

Niv 02 - Séjour :
5,39 m2 (1,02 m2 non conforme)

Sur base de votre relevé, les critères de salubrité des surfaces vitrées sont respectés.

Deux points d'attention doivent être vérifiés:

- **Chaque pièce individuelle (6 kots) doit disposer d' 1 point d'eau type lavabo :**
 - Est-ce que les 6 KOTS dispose de

- leur propre
lavabo ?
- Si pas, des
points d'eau
devront être
placé.
- **Chaque pièce doit être
ventilée** à l'exception
des halls d'entrée et
d'accès :
 - Est-ce que
chaque pièces
dispose d'une
ventilation
naturelle ou
mécanique?
 - Si pas une
aération
mécanique devra
être placée en
respectant les
informations si
dessous:
 - WC :
ventilation
min. 70
cm2
 - Buanderie
:
ventilation
min. 140
cm2
 - Cuisine:
ventilation
min. 140
cm2
 - Salle de
bain :
ventilation
min. 140
cm2
 - Chambre
et pièce
de séjour:
ventilation
min.
0,08% de
la
superficie
plancher

Remarque:

Si un permis d'urbanisme est
octroyé pour le bien, un permis
de location devra ensuite être
introduit.

**3/- SERVICE DE LA
MOBILITE**

Nous avons transmis votre
dossier au service de la
mobilité pour avoir leur avis.
Suivant leur retour, le local vélo
prévu actuellement dans la
buanderie devra être adapté.

Bien à vous,
Bonne journée