

Règlement relatif à l'octroi d'une prime de la Ville de Gembloux pour des travaux de rénovation et d'embellissement des façades en centre-ville

Article 1 : L'objet de la prime

La prime est applicable pour toute construction ou groupe de constructions tenantes visibles en permanence de la voie publique, existant sur une même parcelle cadastrale et situé dans le périmètre du centre ancien protégé et/ou dans le périmètre de rénovation urbaine. La prime n'est donc pas applicable aux nouvelles constructions, même s'il s'agit de démolitions/reconstructions.

Le bien concerné doit être conforme à la réglementation, notamment en matière d'urbanisme ou de logement.

Article 2 : Les bénéficiaires

Peuvent bénéficier d'une prime tous les particuliers qui réalisent des travaux d'embellissement et/ou de rénovation extérieurs, visibles de la rue dans le périmètre cité à l'article 1. L'objectif est d'encourager la revitalisation du centre-ville et notamment de ses rues commerçantes via une mise en valeur du bâti.

Par particulier, il faut entendre toute personne physique ou personne morale de droit privé propriétaire de l'immeuble, titulaire d'un droit réel sur celui-ci ou mandatée par le(s) titulaire(s) d'un droit réel.

Sont exclues les personnes morales de droit ou d'intérêt public.

Article 3 : Le montant de la prime

Dans la limite des crédits disponibles :

- 40% du montant des postes éligibles, plafonné à 2.000 € pour les travaux de ravalement de façade ;
- 40% du montant des postes éligibles, plafonné à 3.500 € pour les travaux de rénovation ;
- 40% du montant des postes éligibles, plafonné à 1.000 € pour les travaux d'embellissement des devantures commerciales.

Ces primes sont cumulables si un travail sur l'ensemble est réalisé.

Une demande d'intervention financière de la Ville portant sur un nouveau poste ne peut être introduite endéans les 5 ans de la liquidation de la prime pour exécution du poste antérieur. Le montant maximum de la prime allouée pour un même immeuble ne peut dépasser 8.500 € dans un délai de 15 ans à dater de la première prime octroyée pour l'immeuble (date de la décision du Collège communal).

Article 4 : Les frais couverts par la prime

A. Ravalement de façade :

Il s'agit de tous travaux légers sur la/les façade(s) de l'immeuble, ne portant pas atteinte à la stabilité de l'immeuble, de nature à renforcer et valoriser les caractéristiques du style architectural qu'il possède, ainsi que le contexte environnant immédiat dans lequel il se situe.

Sont repris notamment :

- 1) La **remise en état de propreté** des façades et pignons, dont :
 - le nettoyage de façade par tous procédés appropriés ou le rejointoiement des maçonneries y compris l'ensemble des opérations annexes (échafaudage, calfeutrage, vidage des joints, pose d'un produit de protection, ...);
 - l'application d'un badigeon de nature à restituer les caractéristiques d'origine de son architecture, la pose d'un nouvel enduit ou la restauration de celui-ci, y compris l'ensemble des opérations annexes;
- 2) Le **nettoyage** de la façade et l'application de **peinture** sur celle-ci. Si l'immeuble nécessite les travaux visés sous 1°, ceux-ci devront être préalablement réalisés.

B. Travaux de rénovation :

Il s'agit de tous travaux lourds réalisés sur la/les façade(s) de l'immeuble, de nature à renforcer et valoriser les caractéristiques du style architectural qu'il possède, ainsi que son intégration au contexte environnant immédiat dans lequel il se situe.

Sont repris notamment :

- 1) La **transformation** visant l'amélioration des façades des rez-de-chaussée commerciaux, dans le respect de l'architecture existante ;
- 2) Le percement ou l'agrandissement ainsi que la restitution de **baies** d'origine en vue de créer ou de rétablir un ensemble de baies caractérisé par une dominante verticale (seuils, encadrements de baies, ...). La fermeture d'une baie peut également être prise en compte si celle-ci permet de restituer la façade originelle.

C. Embellissement des devantures commerciales et amélioration des accès :

Sont repris notamment :

- 1) La **pose d'une enseigne**, conforme au Guide communal d'Urbanisme, à condition que celle-ci soit concomitante à l'un des actes et travaux repris ci-dessus tant en ravalement de façade, qu'en rénovation. La pose d'une enseigne comprend également son éclairage, si celui-ci est conforme au Guide communal d'Urbanisme.
- 2) **L'aménagement d'un accès indépendant** vers les logements situés au-dessus de l'immeuble (porte, hall, escalier).

Article 5 : Les travaux exclus du bénéfice de la prime

- Rénovation ou remplacement des châssis, fenêtres et portes extérieurs.
- Amélioration de l'éclairage naturel par le percement ou l'agrandissement de baies, ainsi que l'ouverture de nouvelles portes (autres cas que ceux visés aux points a, b et c).

- Améliorations faisant appel aux peinturages, à des bardages en roofing, en P.V.C., en aluminium ou à des matériaux ne cadrant pas avec le centre historique protégé.

- Tous travaux subsidiés par la Région wallonne via les « primes habitation ». Pour information, la Ville de Gembloux peut octroyer une prime « audit » complémentaire à celle de la Région wallonne.

Pour tout travaux/matériaux n'entrant dans aucun des 4 points ci-avant, la Ville se réserve le droit d'octroyer ou pas octroyer la prime.

Article 6 : La procédure d'obtention de la prime

La demande, à introduire auprès du service Dynamique urbaine via un formulaire, comprend :

- L'identification précise de l'immeuble en ce compris la mention de son numéro cadastral ainsi que des photos de l'immeuble ;
- Le certificat de l'administration compétente du Ministre des Finances relatif aux droits sur l'immeuble dont est titulaire le demandeur ;
- Un devis estimatif des travaux ainsi qu'un explicatif des travaux.

Article 7 : Les conditions d'octroi

L'application du présent règlement est subordonnée à l'inscription annuelle par le Conseil communal d'un crédit au budget communal et son approbation par l'autorité de tutelle. Elle intervient dans les limites du crédit budgétaire disponible.

Tous les travaux se conformeront au Guide communal d'Urbanisme et aux prescriptions urbanistiques applicables à l'immeuble concerné et s'ils sont soumis à permis d'urbanisme (selon les dispositions du Code du Développement Territorial), ils ne pourront être entrepris qu'après l'obtention dudit permis.

Les travaux ne peuvent commencer avant l'obtention de l'accord sur la demande de prime, doivent avoir débuté dans les 6 mois et doivent être exécutés dans les deux ans à dater de l'octroi de la prime par le Collège communal.

La Ville peut proroger ce délai de six mois si elle estime motivée par une cause étrangère la demande de prolongation ; celle-ci lui sera adressée par lettre recommandée avant l'expiration du délai de deux ans et ce 1 mois avant l'échéance du délai.

L'aide ne sera pas accordée si :

- Les travaux ont été entamés avant la décision
- Les travaux ont été entamés sans permis d'urbanisme (lorsque celui-ci était nécessaire)
- L'immeuble concerné a fait l'objet d'une ou de plusieurs primes communales relatives à la rénovation et à l'embellissement extérieurs d'immeubles d'habitation pour un montant total de 6.500€ dans les 5 dernières années
- L'entrepreneur chargé de l'exécution des travaux n'est pas enregistré

Article 8 : La liquidation de la prime

La prime sera liquidée sur base de la présentation des factures (remises à l'Administration dans un délai de 3 mois après la fin des travaux) et d'une déclaration de créance rédigée au nom du bénéficiaire de la prime avec son numéro de compte.

Article 9: Litiges

Le demandeur dispose d'un droit de recours contre la décision du Collège communal. Sous peine d'irrecevabilité, le recours est introduit par écrit auprès du Collège dans le mois de la notification de la décision. Il doit contenir tous les éléments de fait et de droit et tous les documents que le demandeur entend faire valoir. Le Collège statue sur le recours dans un délai d'un mois suivant la date d'introduction de celui-ci.

Glossaire

Badigeon : Couleur en détrempe ou enduit à base de chaux, dont on revêt les murs extérieurs des habitations et qui laisse apparaître la structure de son support.

Baie : Ouverture pratiquée dans un mur ou dans un assemblage de charpente pour créer une porte ou une fenêtre.

Corniche : Couronnement d'un édifice, en saillie sur le plan de la façade, destiné à la protection de celle-ci contre les intempéries et sur lequel sont généralement établis les chéneaux.

Enduit : Couche de plâtre, de chaux, de ciment, de mortier ou d'un mélange industriel dont on revêt une construction pour lui donner son aspect et sa couleur.

Enseigne : Inscription de toute nature ou objet symbolique, apposé dans un lieu donné, pour faire connaître au public, le commerce, l'industrie qui s'exploite au dit lieu, la profession qui s'y exerce et généralement les opérations qui s'y effectuent.

Façade : Face extérieure en élévation d'un bâtiment.

Lucarne : Ouvrage construit en saillie et parfois partiellement en creux, sur un versant de toiture et permettant d'éclairer et d'aérer l'espace ménagé sous le comble, par une ou plusieurs baies de fenêtres, placées dans un plan vertical et abritées par un ouvrage de charpente et de couverture.

Matériaux de façade : Matériaux apparents à l'extérieur des murs de façade.

Menuiserie : Ensembles des matériaux intervenant dans la fabrication des portes, châssis et autres éléments de fermeture des baies et ouvertures et visibles des façades des bâtiments et constructions.

Parcelle : Portion de terrain constituant une unité foncière, telle que reprise au plan et matrice cadastraux.

Pignon : Mur latéral d'un bâtiment ou d'une construction, jusqu'au toit ou jusqu'à la terrasse qui en tient lieu, ne comprenant ni saillie, ni corniche, ni avant-toit ou tablette de couverture ni plus de deux ouvertures (porte, fenêtre, lucarne ou autres) d'une superficie globale supérieure à trois mètres carrés.

Travée : Partie d'un édifice, comprise entre deux points d'appui principaux ou deux éléments porteurs, par exemple au sein d'une façade.

Trumeau : Colonne ou pan de mur entre deux baies.