



## EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS

du

### CONSEIL COMMUNAL

-----  
**Séance du 3 mars 2016**  
-----

**Présents :** Mme V. DEJARDIN, Bourgmestre-Présidente;  
M. J. SOUPART, M. J. CHANTEUX, Mme M. DEFAAZ, M. M. BOLZAN,  
Échevins;  
M. M. BOURGEOIS, M. G. GRÉGOIRE, M. A. DEROME, M. JM.  
CHARPENTIER, M. R. STABEL, M. S. PIRONT, M. S. PYRE, Mme S.  
GENTEN, Mme G. GLOESNER-PETIT, M. J.A. HARDENNE, M. B.  
SCAILLET, Mme J. DENIS, Conseillers communaux;  
M. Ph. DECHESNE, Président du CPAS;  
M. D. MARTIN, Directeur Général f.f.

**Objet :** Prise de position du Conseil communal concernant la division  
d'immeuble en plusieurs logements

Vu les dispositions du CWATUP, et notamment l'article qui stipule qu'un  
permis d'urbanisme préalable est nécessaire pour la création d'un ou  
plusieurs logement(s) supplémentaire(s) dans une construction existante.

Vu l'Arrêté du Gouvernement wallon du 11/02/1999 (modifié par l'AGW  
du 13/12/200 1) définissant les critères de salubrité des logements.

Vu l'Arrêté du Gouvernement wallon du 30/08/2007 déterminant les  
critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant  
les définitions visées à l'article 1<sup>er</sup>, 19° à 22° bis du code wallon du  
logement.

Vu le fait que depuis quelques années, de plus en plus d'immeubles  
unifamiliaux se transforment en logements multiples, essentiellement  
dans le centre de Dolhain. Certains de ces logements, de taille réduite à  
très réduite, proposent des conditions de vie de faible qualité, et ne  
respectent pas les normes élémentaires de salubrité ou de sécurité.

Vu que ces travaux, qui s'effectuent généralement sans permis  
d'urbanisme, par des professionnels ou des particuliers, n'ont pour but  
que d'augmenter à très court terme la rentabilité de ces biens.

Considérant que, si la Ville doit offrir un "parc" suffisant de petits  
logements pour répondre à la demande et au contexte social (jeunes et  
personnes âgées, nombre accru de personnes isolées), elle se doit aussi  
de pouvoir garantir à chacun un logement décent, mais aussi de maintenir  
pour tous un cadre de vie harmonieux.

Considérant que, si cette pratique devait se poursuivre, la Ville risquerait de subir une pénurie de logements unifamiliaux ou simplement de logements de qualité, et les personnes et familles qui restent subiraient (ou subissent déjà) les nuisances d'un trop grand nombre de logements multiples, telles que :

- une modification du patrimoine immobilier où les logements "à bon marché" remplacent progressivement les maisons unifamiliales et attirent avant tout des populations défavorisées au détriment des familles; bref, une "uniformité" socio- culturelle qui mettrait la Ville en péril;
- des situations de promiscuité et de confort très relatif ainsi qu'une qualité souvent médiocre des espaces de vie ;
- la transformation du caractère des rues résidentielles, et la déstructuration du cadre bâti par des transformations architecturales irréversibles de biens dont la destination de départ n'est pas d'accueillir plusieurs logements et familles;
- l'augmentation des besoins en parking "résidentiel" induisant des occupations sauvages et illicites des voiries et du domaine public.

Considérant que l'enjeu n'est donc rien d'autre que de lutter contre les nuisances, la paupérisation, la détérioration du cadre de vie, en un mot l'avenir même de la Ville.

Considérant que dans le cadre de ses compétences et en coordination avec la Région wallonne, la commune est gestionnaire et garante de l'aménagement du territoire, doit rencontrer de manière durable les besoins sociaux, économiques, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources et par la conservation et le développement du patrimoine culturel, naturel et paysager (article 1 du CWATUP).

Considérant que la recherche d'une rentabilisation financière excessive ne peut se faire au détriment du confort que les occupants sont en droit d'attendre d'un nouveau logement, en induisant une densification exagérée de logements.

Considérant pour ces diverses raisons, qu'il est nécessaire d'encadrer ces pratiques de division d'immeubles mais aussi de définir la ligne de conduite que la commune souhaite pour la création de «petits» logements.

Considérant qu'un certain nombre de principes et conditions peuvent être établis en ce sens, qui devront être respectés lors de la création de nouveaux logements.

En fonction du contexte particulier d'un projet, moyennant due motivation, et pour autant que l'esprit général défini dans la présente prise de position soit conservé, il sera toutefois admis de s'écarter d'une de ces prescriptions.

DECIDE

A l'unanimité,

Art. 1 : d'adopter les prescriptions suivantes visant à encadrer la création de «petits» logements sur le territoire communal.

## Prescriptions :

Les présentes prescriptions déterminent une série de paramètres et de principes visant à encadrer les actes de division d'immeubles existants et de création de nouveaux logements. Le fait qu'un projet respecte ces principes ne préfigure pas que le permis sera automatiquement autorisé. Les autorités communales se réservent le droit d'apprécier les qualités architecturales et urbanistiques du projet, ainsi que son intégration vis-à-vis du contexte local sur base du bon aménagement et d'un développement harmonieux des lieux.

### **Article 1 :**

De manière générale, les travaux de division ou de transformation d'un bâtiment existant doivent respecter les caractéristiques de la typologie architecturale de l'immeuble, et tenir compte des constructions voisines de manière à éviter les situations conflictuelles ou générant une dégradation du cadre de vie.

Si le bâtiment présente un intérêt patrimonial (immeuble classé, répertorié à l'atlas du «Patrimoine monumental de la Belgique» ou autre), les interventions ne pourront en aucun cas détériorer l'aspect des façades.

### **Article 2 :**

Lors de la transformation d'une maison ou d'un appartement, les principes suivants sont à prendre en compte :

§ 1. **Le caractère traversant existant d'origine** ne pourra pas être altéré. Lorsque ce caractère traversant a été altéré précédemment, il doit être rétabli. Par « traversant », on entend la communication au moyen de portes et baies intérieures entre pièces ayant jour en façade avant et pièces ayant jour en façade arrière.

§ 2. **Le caractère familial d'au moins une partie de la construction est à conserver.**

Un logement destiné à accueillir un ménage avec enfant(s) sera prévu. Composé de minimum 3 chambres, il bénéficiera d'un accès aisé à la cour ou au jardin arrière pour autant qu'il existe et sous réserve que la configuration des lieux le permette. La terrasse, le balcon ou le jardin sera si possible privatif et clos de façon sécuritaire.

§ 3. Lorsque la superficie totale des niveaux habitables est inférieure à 180 m<sup>2</sup>, le logement ne peut être divisé. *La superficie minimum pour la division de la construction est de 180 m<sup>2</sup> bruts (= murs compris) et ce, sans préjudice du caractère familiale d'une partie de la construction conformément au §2.*

Cette superficie est calculée sur la surface habitable des niveaux habitables (rez + étages) situés dans la construction principale ou éventuellement dans une ou plusieurs constructions secondaires hors caves, annexes, garages et combles non aménagés.

Au-delà, l'opération est admise moyennant le respect des conditions – cumulatives- suivantes : un seul logement peut-être aménagé au rez-de-chaussée (à moins que la superficie excède 120 m<sup>2</sup>), aucun appartement ne peut avoir une superficie inférieure à 75 m<sup>2</sup>.

§ 4. Les travaux de transformations doivent être aisément réversibles (ceci concerne notamment les escaliers, les installations de chauffage, l'obturation de portes et de baies,...). Il n'est pas admis d'en altérer l'organisation structurelle unitaire de l'immeuble ou du bâtiment.

La création de nouveaux logements devra également répondre aux principes suivants :

§ 5. Chaque logement devra être desservi par un accès directement relié à l'espace public (porte ou couloir d'entrée). Un accès nécessitant de traverser un bien d'autrui ou d'une largeur insuffisante n'est pas admis ; les logements situés en arrière—zone ne sont pas souhaitables

§ 6. Les pièces de vie (séjour/salon) éclairés uniquement par des fenêtres de toiture sont interdites

§ 7. Des logements peuvent être prévus dans les greniers/combles ou dans les sous-sols semi-enterrés à condition qu'ils fonctionnent en duplex (couplés avec le dernier étage ou le rez-de-chaussée)

§ 8. Chaque logement devra être composé au minimum d'un living de minimum 16 m<sup>2</sup>, d'une cuisine, d'une salle de bains séparée, d'un W.C. La superficie habitable minimale d'un logement sera de 55 m<sup>2</sup>. Cette superficie sera augmentée en fonction du nombre d'occupants.

§ 9. La division doit impérativement s'accompagner de travaux d'isolation phonique entre les appartements.

§ 10. Les compteurs doivent être strictement séparés.

**Article 3.** : Accès aux étages situés au-dessus des rez-de-chaussée commerciaux.

§ 1. Obligation de maintien des accès.

L'aménagement du rez-de-chaussée d'un immeuble ne peut en aucun cas empêcher l'accès aux étages supérieurs. La suppression d'un accès privatif indépendant donnant originellement accès aux étages est interdite. Le déplacement d'un tel accès privatif peut être autorisé pour autant que les conditions d'accessibilité soient préservées ou améliorées.

§ 2. Conditions de restitution des accès.

Lors de l'aménagement de rez-de-chaussée d'immeubles de largeur supérieure à 5,50 mètres (notamment des vitrines commerciales), il est imposé la restitution d'un accès distinct aux étages depuis la rue comprenant au minimum :

- une porte donnant sur l'espace public ;
- un hall intérieur fermé séparé du rez-de-chaussée commercial, de service ou de bureau ;
- une cage d'escalier fermée.

L'accès aux étages peut être commun à plusieurs constructions. Les documents de demande de permis en fournissent la preuve,

#### **Article 4 : Emplacements de stationnement**

§ 1. La création de nouveau(x) logement(s) dans une construction existante doit être accompagnée de la preuve de la mise à disposition d'un nombre d'emplacement(s) de stationnement automobile hors voirie équivalent à 1

emplacement par logement supplémentaire créé minimum, à situer soit sur la parcelle concernée soit dans un rayon de maximum 400 m de l'immeuble concerné. Dans les zones rurales où le domaine public ne permet pas de stationnement le long des voiries, ni sur les voiries, 2 emplacements de stationnements automobiles sont requis par logement créé.

§ 2. La proposition d'espace de stationnement devra rencontrer les exigences de superficie au sol pour des constructions, contenues dans le Règlement communal d'urbanisme dans le but de maintenir des espaces de cours et jardins de qualité.

#### **Article 5 : Espace ou local-poubelle et local de rangement**

Un local ou un espace, privatif ou commun, prévu pour le stockage des déchets en attente de collectes est accessible par les occupants de tous les logements de l'immeuble et est en contact aisé avec le domaine public (éviter les marches d'escalier). Il est à prévoir de manière à pouvoir accueillir le nombre suffisant de poubelles/containers (en fonction du nombre de logements). La surface minimum d'un tel local correspond à 3m<sup>2</sup> par logement. Ce local doit être clos et suffisamment ventilé.

Un local de rangement privatif, en cave ou en grenier, doit être prévu (min. 3 m<sup>2</sup> nets/studio et 6m<sup>2</sup> nets/appartement).

#### **Article 6 : Respect des normes sécurité et salubrité**

Toute transformation ou construction s'effectue dans le respect des normes suivantes :

§ 1. Normes de sécurité en matière de prévention contre l'incendie : les normes et impositions des pompiers seront prises en compte dans le projet (stabilité, compartimentage, résistance au feu, évacuation de fumée, détection, etc...)

§ 2. Règlement communal en matière de sécurité incendie, adopté par le Conseil communal le 15 juin 2015.

§ 3. Critères de salubrité des logements : l'Arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1<sup>er</sup>, 19° à 22°bis, du Code wallon du Logement est d'application.

Pour rappel, ces critères minimaux concernent notamment la superficie habitable, la hauteur sous-plafond, la ventilation, l'éclairage naturel, la stabilité et la structure portante, les installations électriques, de gaz et de chauffage, l'équipement sanitaire.

**Article 7 : Isolation thermique et ventilation des bâtiments**

Toute transformation ou construction d'immeuble destiné au logement doit s'effectuer dans le respect du Règlement régional relatif aux exigences d'isolation thermique et de ventilation pour les bâtiments à construire en Région Wallonne (CWATUPE, Livre IV, Chapitre XVII bis, art. 406 à 413). Le certificat PEB du logement doit également être transmis au candidat locataire.

**Article 8 : Annonce du montant du loyer**

Conformément au nouvel article n°1716 bis du Code civil (M.B. du moniteur du 08/05/07), tout bailleur a désormais l'obligation de faire figurer dans toute communication publique ou officielle (annonces, affiches, etc...) le montant du loyer et des charges communes d'un logement.

Par le Conseil :

Le Directeur général f.f.,  
D. MARTIN



La Bourgmestre,  
V. DEJARDIN

Pour extrait conforme :

Le Directeur général f.f.

La Bourgmestre,