

Directive d'analyse des demandes de permis d'urbanisme visant la division de bâtiments en plusieurs logements

Champ d'application

La présente directive d'analyse s'applique à toute demande de création de logements dans les bâtiments existants dont la date de récépissé est postérieure à la date d'entrée en vigueur de la directive.

La présente directive d'analyse ne s'applique pas aux demandes de création de logements neufs.

La présente directive ne s'applique pas aux demandes de création de logements publics.

Dispositions applicables aux logements

Superficie minimale des logements :

Pour l'analyse, on entend par :

Logement individuel : toute unité de logement dont les pièces d'habitation et les locaux sanitaires sont réservés à l'usage individuel et exclusif d'un seul ménage.

Logement collectif : toute unité de logement dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages.

Art. 1^{er} :

La superficie habitable sera au minimum :

- de 15 m² par logement pour les parties privatives des logements collectifs,
- 24 m² pour les logements individuels à une chambre, 32 m² pour les logements à deux chambres et 40 m² pour les logements à 3 chambres.

- La superficie habitable par ménage dans un logement collectif est la somme de la superficie habitable des pièces d'habitation à usage individuel et des pièces d'habitation à usage collectif dont il peut disposer. Elle doit être égale ou supérieure à 24 m².

En outre, la hauteur sous plafonds des pièces de vie doit être supérieure ou égale à 2,40 mètres, et 2,20 pour les chambres, salles d'eau, etc

Art. 2 :

Les logements à créer seront de préférence traversants. A tout le moins, tous les logements seront individuellement accessibles par les pompiers, par une baie, directement depuis la rue en cas d'incendie.

Art. 3 :

La création de logements entièrement sous combles est à proscrire. Il y a lieu de préférer des appartements en duplex avec les pièces de vie au dernier étage et les pièces de nuit sous combles.

Une exception sera admise pour un logement sous comble présentant une hauteur de plafond de 2m40 min sur une surface au sol habitable de min 24 m² et au moins une baie verticale d'une surface de 1m² situées côté rue.

Art. 4 :

Lors de la division d'un immeuble important, la mixité de la typologie des logements sera privilégiée.

Lorsque des bureaux ou un commerce sont ou seront aménagés au rez-de-chaussée, un accès séparé et indépendant aux étages sera prévu.

Art. 5 :

A l'occasion de la création / division d'un logement, les façades du bâtiment devront être propres et en bon état d'entretien.

La division ne peut amener une déstructuration de la composition de la façade en particulier au niveau des baies, des châssis et des fenêtres. Au contraire, l'investissement des travaux de division doit s'accompagner de tout investissement nécessaire pour restaurer une bonne composition et un bel aspect.

La façade devra être en lien avec la fonction de logement assignée au bâtiment. Ne sont pas concernés par le présent alinéa les bâtiments à usage industriel dont l'architecture est représentative de la vocation industrielle du bâtiment.

Dans le cas contraire, le ravalement des façades ou leur transformation devront être intégrés au projet dans le respect des prescriptions applicables le cas échéant (cas notamment des prescriptions d'un plan Communal d'Aménagement et/ou d'un lotissement). A défaut, le permis d'urbanisme autorisant la création / division de logement sera assorti de condition.

Art. 6 :

Les logements collectifs sont à proscrire en dehors des zones de centralité.

Art 7 :

Pour les immeubles divisés en appartements et/ou studios, un local (ou un emplacement extérieur clôturé) commun ou privatif doit être prévu pour le stockage des déchets en attente de collecte, à raison de 2 m² par logement . En cas d'immeuble comprenant plus de 10 logements , la surface maximale pour un local poubelle commun sera de 20 m² .

Aucune création / division de logement ne pourra être acceptée si aucun lieu de stockage n'est prévu pour les poubelles à puces. Pour les bâtiments transformés en immeuble de rapport, le recours à des poubelles collectives pourra être imposé, sans préjudice du règlement communal relatif aux poubelles.

Art .8 :

Un logement collectif doit être équipé d'au moins:

- un point d'eau potable par ménage, situé dans une pièce à usage individuel;
- un point d'eau potable dans chaque local à usage collectif où s'exercent les fonctions de cuisine, de salle de bain ou de salle d'eau;
- un WC pour 7 occupants, réservé à l'usage exclusif des occupants du logement;
- une douche ou une baignoire avec eau chaude et froide, réservée à l'usage exclusif des occupants du logement.

Les WC doivent être munis d'une chasse d'eau et les locaux dans lesquels ils se trouvent doivent être cloisonnés jusqu'au plafond et ventilés. Les points d'eau potable doivent être équipés d'un robinet sur réceptacle (évier ou lavabo avec siphon).

Art. 9 : Isolation phonique :

L'organisation des logements créés sur un même niveau doit être conçue dans le but de minimiser les risques de nuisances liées au bruit : on évitera donc la juxtaposition entre chambres d'un logement et pièces à usage de séjour d'un autre logement.

Lorsque la juxtaposition évoquée ci-dessus n'est pas évitable, la demande de permis décrit les mesures techniques concrètes en matière phonique prises pour minimiser les nuisances.

Le respect de cette disposition peut avoir pour conséquence de réduire le nombre de logements par niveaux.

Art. 10 : Isolation thermique :

Les fenêtres des logements créés dans ce cadre seront tous obligatoirement munis de double vitrage et de préférence de châssis isolants.

Les toitures seront isolées de manière à répondre aux exigences PEB de la Région Wallonne.

Dans le cas où les combles ne sont pas affectés au logement, les planchers supérieurs du dernier niveau habitable pourront être isolés plutôt que la toitures.

Le demandeur produira toutes pièces utiles (certificat PEB, plans, photos, factures, ...) prouvant une isolation suffisante du bâtiment.

Art. 11:

Aucune création / division de logement ne pourra être acceptée si une solution de stationnement privatif (c'est-à-dire hors voirie) n'est intégrée au projet à raison d'une place minimum par logement pour les ensembles jusqu'à 5 logements, et de 1,5 emplacement minimum par logement pour les ensembles de 6 logements et plus.

Une dérogation à l'alinéa précédent pourra être accordée à la condition que le projet soit implanté le long d'un axe desservi par les transports publics et à moins de 350 m à pied d'un arrêt ou d'une gare.

Art 12 :

Les **installations d'électricité et de gaz** doivent être conformes et munies d'un dispositif permettant de couper en une seule manœuvre l'ensemble de l'installation. Ce dispositif doit être accessible en permanence à l'occupant du logement. Les installations d'électricité et de gaz ne doivent pas présenter de dangers (exemple, câbles dénudés...).

-Les compteurs, coffrets divisionnaires électriques, eau et gaz doivent être intégrés à l'intérieur de l'immeuble (cave, local ventilé) accessible à tous. L'emplacement est précisé sur les plans de demande.

L'installation produisant des gaz brûlés doit être munie d'un dispositif d'évacuation en bon état de fonctionnement et donnant accès à l'air libre.

Les différents éléments constitutifs du bâtiment (murs, planchers, charpente, couverture du toit, menuiseries, escaliers, cloisons intérieures et plafonds) doivent être stables et dénués de tout défaut pouvant entraîner leur dislocation, leur chute ou leur effondrement (par défaut, on entend par exemple des fissures, la présence de parasites ou de champignons...).

Art 13 :

Le logement ne doit présenter aucun des problèmes suivants:

- 1° infiltrations résultant de défauts qui compromettent l'étanchéité à l'eau de la toiture, des murs ou des menuiseries extérieures;
- 2° humidité ascensionnelle dans les murs ou les planchers;
- 3° forte condensation due aux caractéristiques techniques des diverses parois extérieures ou à l'absence ou la déficience des dispositifs permettant d'assurer la ventilation de la pièce.

Toute pièce d'habitation et tout local sanitaire doivent disposer 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.

Art 14:

Les critères minimaux en termes d'impact sur la santé des occupants sont notamment :

- 1° absence de monoxyde de carbone dans une ou plusieurs pièces;
- 2° absence d'amiante dans les matériaux;
- 3° absence de moisissures sur plus d'un mètre carré dans une pièce d'habitation ou dans un local sanitaire;
- 4° absence de plomb dans les peintures murales;
- 5° absence de radon dans une ou plusieurs pièces.

Art. 15 :

Complémentaire aux documents et plans composant le dossier de demande de permis d'urbanisme, et sans préjudice des art. 285, 288 et 291 du CWATUP, toute demande de permis d'urbanisme portant sur la création / division de logement devra en outre contenir les éléments suivants :

Les plans indiqueront :

- les dimensions des pièces (largeur, profondeur, hauteur sous plafond),

- les surfaces vitrées avec leurs dimensions,
- les hauteurs d'allège,
- les dimensions de l'escalier (marches comprises),
- les détecteurs incendie,
- une coupe à l'escalier permettant de visualiser l'échappée et le giron de l'escalier,
- une note motivée pour les dérogations éventuelles sollicitées pour ce présent règlement

Art 16 :

Interdictions

Il est interdit de créer un logement :

- en sous-sol : toute pièce ou niveau qui est en dessous du "rez-de-chaussée" d'un édifice, et donc qui est majoritairement ou entièrement en dessous de la surface du sol.

Un local est dit en sous-sol lorsqu'il présente la caractéristique suivante : un plancher dont tous les côtés sont situés à plus d'1,00m sous le niveau des terrains adjacents et ne peut donc pas être considéré comme pièce d'habitation.

- dans un garage : désigne un immeuble généralement fermé, privatif, et destiné à abriter un ou des véhicules; dont généralement des voitures.

Art 18 :

La demande de permis est adressé à la Commune par envoi recommandé ou déposée , contre récépissé , à la maison communale.

Dans les quinze jours , si la demande est incomplète, la Commune adresse au demandeur par envoi recommandé, un relevé des pièces manquantes et précise que la procédure recommence à date de leur réception.

Art. 19 :

Il peut être dérogé aux présentes directives dès lors qu'il est démontré l'impossibilité pour des raisons techniques de se conformer au présent règlement, sous réserve de solutions alternatives permettant d'assurer l'habitabilité, la sécurité et la salubrité du (des) logement(s)

Il peut également être dérogé au présent règlement si des transformations majeures, c'est-à-dire portant atteintes aux structures portantes du bâtiment sont nécessaires. Ne sont pas visés les cas où des volumes annexes sont ajoutés pour apporter de la surface habitable au(x) logement(s) projeté(s).

Art. 20 : la directive d'analyse s'applique à toutes les demandes n'ayant pas encore fait l'objet d'une décision du Collège communal en date de son adoption par le Conseil, soit le

.....