

Délibération n° 9

Service : Service
Aménagement du
Territoire

OBJET : Création d'un
ou plusieurs nouveau(x)
logement(s) par
construction,
transformation ou
division d'un immeuble
existant - Directives
d'analyse des demandes
de permis d'urbanisme.

Du registre aux délibérations du Conseil Communal de cette ville, a été extrait ce qui suit :

SEANCE DU 11 OCTOBRE 2022

Présents : Mme M-E. VAN LAETHEM, Bourgmestre-Présidente
M. V. CRAMPONT, Président du CPAS
Mme K. COSYNS, MM. P. VRAIE, P. NAVEZ et ~~V. DEMARS~~, F. PACIFICI,
Echevins
MM. ~~P. FURLAN~~, Y. CAFFONETTE, X. LOSSEAU, F. DUHANT, Ph. LANNOO,
Mmes ~~V. THOMAS~~, A. BAUDOUX, ~~Ch. LIVEMONT~~, M. E. FOURMEAU, Mmes ~~M.-
Cl. PIREAU~~, L. DUCARME, A-F. LONTIE, V. DEHAVAY, G. MICHOT, MM. R.
GLINEUR, ~~S. HAYE~~, Conseillers
Mme I. LAUWENS, Directrice générale

LE CONSEIL COMMUNAL, réuni en séance publique,

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, et plus particulièrement l'article L1123-23 .

Vu le Code du Développement Territorial (CoDT) ;

Vu le règlement général de Police ;

Vu le Code wallon du Patrimoine ;

Vu 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 1er, 19° à 22°bis, du Code wallon du Logement ;

Considérant l'existence de nombreuses habitations unifamiliales de grande taille au sein du centre ancien de la Ville de Thuin ;

Considérant le périmètre du règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme (Guide Régional d'Urbanisme - Zone protégée en matière d'urbanisme) ;

Considérant la nécessité d'encourager la mixité et la cohésion sociale dans les projets de logements multiples ;

Considérant que l'évolution des contraintes économiques, sociales, environnementales et sanitaires doit être prise en compte ;

Considérant que l'objectif principal reste de disposer d'un habitat digne pour tous et d'un cadre urbain et non-urbain de qualité ;

Considérant que la création de nouveaux logements ne doit pas entraver la préservation des espaces commerciaux ;

Considérant qu'il y a lieu d'établir une directive pour la gestion des demandes de division d'immeubles en plusieurs logements ou la construction d'immeubles de rapport ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme est nécessaire pour créer un nouveau logement que ce soit dans un immeuble existant ou pour la construction de logements neufs ;

Sur proposition du Collège communal ;

DECIDE,

à l'unanimité,

Article 1er : D'arrêter les directives d'analyse des demandes de permis d'urbanisme visant la division en plusieurs logements d'immeubles destinés à l'habitation et situés dans le périmètre du Guide Régional d'Urbanisme - règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme :

- Les immeubles de petite à moyenne taille, c'est-à-dire dont la superficie brute des planchers existants (murs, escaliers et couloirs compris) hors combles ou niveaux mansardés, niveaux en sous-sol, garages et annexes non habitées, est inférieure à 200 m², ne sont pas divisibles.
- Par exception, les immeubles de moins de 200 m² de superficie brute habitable présentant une configuration particulière (ne permettant pas un logement unifamilial de qualité), par exemple un immeuble de coin ne disposant pas d'espaces extérieurs, ou disposant d'espaces extérieurs de faibles superficies (inférieur à 12 m²) et qualité (par exemple, entourés de hauts murs mitoyens), sont susceptibles de pouvoir être divisés.
- Un seul logement sera aménagé par étage. Si le niveau présente une superficie sous la hauteur légale supérieure à 120 m², plusieurs logements peuvent être aménagés à condition que la disposition des pièces et accès soit cohérente, agréable et sécuritaire.
- Afin de disposer d'un espace de vie confortable, chaque nouveau logement devra idéalement disposer d'une superficie brute de minimum :
 - 40 m² pour un studio ;
 - 60 m² pour un logement d'une chambre ;
 - 80 m² pour un logement de deux chambres ;

- 100 m² pour un logement de trois chambres.

- Dans le principe de mixité sociale, sauf impossibilité technique dûment motivée, l'immeuble présentera des logements de taille et de typologies variées (une chambre, deux chambres, trois chambres et plus).
- A l'exclusion des studios, chaque logement devra présenter un caractère traversant, c'est-à-dire, qu'il dispose, au minimum, d'une double orientation (vues vers l'avant, l'arrière ou latéralement) afin de permettre des vues et un bon ensoleillement des différentes pièces de vie.
- Tous les logements seront individuellement accessibles par les pompiers, par une baie, directement depuis la rue en cas d'incendie.
- Les chambres doivent disposer au moins d'une fenêtre donnant sur un espace extérieur.
- Chaque logement doit disposer d'au moins une fenêtre verticale dans les pièces de vie (séjour, cuisine et salon) ;
- Les espaces de "jour" doivent présenter des superficies cohérentes et proportionnées par rapport au nombre de chambres, et donc au nombre d'occupants. Ainsi, un logement de trois chambres devra disposer d'un espace de vie plus grand qu'un logement d'une seule chambre.
- Les circulations entre les pièces d'une même unité de logement seront strictement privatives, cela signifie que les occupants de cette unité ne doivent pas utiliser la cage d'escalier commune ou traverser les espaces communs pour passer d'une pièce à l'autre de leur logement.
- La création de logements dans les combles est à éviter. Il y a lieu de privilégier des logements en duplex avec les pièces de vie au dernier étage et les pièces de nuit sous combles. Toutefois, les combles pourront être aménagés en logement s'ils répondent aux conditions cumulatives suivantes :
 - Les combles doivent :
 1. disposer d'une surface au sol sous la hauteur légale de minimum 60 m² ;
 2. disposer d'au moins une fenêtre verticale dans les pièces de vie (séjour, cuisine et salon) ;Néanmoins, les pièces de vies sous combles pourront être équipées de fenêtres de toit à condition qu'elles permettent à l'occupant d'avoir une vue directe vers l'extérieur en position debout ;
 3. disposer de caractéristiques d'isolation thermique conformes à celles imposées pour un nouveau logement ;
 4. être raccordé aux égouts et bénéficier de l'eau potable. L'installation électrique devra être conforme et l'installation de chauffage sécuritaire.
- En cas de nouvelle construction, tout logement doit pouvoir disposer d'un espace de respiration suffisant (terrasse, balcon, jardin, etc.) si possible privatif.
- Les caves ou espaces sans fenêtre ne pourront servir de pièces de vie ou de nuit et devront être couplés à des espaces habitables suffisants.
- Les garages ne peuvent être aménagés en logements.
- Les compteurs d'eau et d'électricité doivent être strictement individuels (1 par logement) ; des calorimètres ou système équivalent doivent être prévus en cas de système de chauffage collectif.
- Des travaux d'isolation phonique et thermique entre les étages doivent être prévus au niveau des planchers séparant deux nouveaux logements (en cas de division d'un immeuble existant). En cas d'une nouvelle construction, le niveau d'isolation thermique devra être conforme aux normes actuelles.
- Un local commun à raison de 2 m² par logement doit être présent dès qu'un immeuble comprend deux logements minimum afin d'y recevoir les poubelles et les matières destinées aux collectes sélectives organisées sur le territoire communal.
- Dans la mesure du possible, un espace vélos et poussettes sera prévu.
- Les annexes en zone de cours et jardins ne peuvent être aménagées en logement.
- Chaque logement nouvellement créé doit être accessible par une entrée (privative ou commune) à front de voirie aisément accessible depuis le domaine public (pas d'entrée principale à l'arrière d'un bâtiment) et la distribution des unités à créer se fait à l'intérieur du volume construit (pas par un escalier extérieur).
- Dans la mesure du possible, les espaces de passage privatifs ou communs doivent disposer d'une hauteur minimale de 2,10 mètres.
- La norme en termes de parking est d'une place de stationnement privative (c'est-à-dire hors voirie) par logement aménagé dans un immeuble ; cependant, ce nombre peut être restreint en fonction de la proximité du centre-ville, des transports en commun, des écoles, de la suffisance des places de parking publics à proximité de l'immeuble ou de la situation du bien (ruelle, posty, etc.). La demande de division devra être accompagnée d'une note spécifique sur la question du stationnement (évaluation du contexte, nombre d'emplacements proposés, motivations si le projet ne répond pas aux normes, etc.), l'augmentation du programme d'occupation d'un immeuble ne pouvant pas entraîner une charge excessive pour l'espace public (rue, quartier).

- Chacun des logements doit disposer d'une configuration permettant de garantir le caractère privatif du logement (en termes sonores et visuels) ainsi que la qualité esthétique des façades après transformation.
- En cas de création d'un logement à l'étage d'un rez commercial, l'accès au logement doit bénéficier d'une entrée séparée de celle du commerce.
- Dans la mesure du possible, les logements aménagés au rez-de-chaussée d'un immeuble seront adaptables pour les personnes à mobilité réduite.
- En complément aux documents et plans composant le dossier de demande de permis, 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 détecteurs d'incendie.
- Outre ces dispositions, une analyse particulière sera apportée aux biens classés et/ou situés en zone de protection, repris à l'inventaire du patrimoine immobilier culturel de l'AWaP ou à l'annuaire patrimonial de Thuin.
- Les numéros de police supplémentaires ne seront attribués qu'après réception par le service logement de l'Administration communale des différentes attestations de contrôle requises (installation de chauffage, installation électrique, sécurité incendie).

Article 2 : D'interdire toute création supplémentaire d'un logement dans un immeuble déjà divisé en plusieurs logements.

En séance, date que dessus;

La Directrice générale,
(s) Ingrid LAUWENS

La Présidente,
(s) Marie-Eve VAN LAETHEM

Pour extrait conforme,

La Directrice générale,

Ingrid LAUWENS



La Bourgmestre,

Marie-Eve VAN LAETHEM