



Séance publique n° 2 B.
du 30 septembre 2013

Présents :

M. Jacques CHABOT, Bourgmestre, Président ;
MM. Vincent MIGNOLET, Hervé RIGOT, Melle Stéphanie KIPROSKI, Mme Martine DUMONT et M. Albert GERARD, Echevins ;
MM. ~~Fattah EL-HANI~~, Denis CORNET, Thierry BATAILLE, Mme Marie-Noëlle MOTTARD, MM. René BRAIBANT, Frédéric RUELLE, Melle Aurélie VAN KEERBERGHEN, M. Raphaël DUBOIS, Mme Marielle LEJEUNE-BODSON, M. Christian TROLIN, Mme Paulette EVRARD, MM. Laurent MOOR, Lionel HENRION, ~~Mme Colette JACOB-DELANAYE~~, Melle Maude PHILIPPE, MM. Vincent PERIN et Melle Sandrine KELKENEERS, conseillers communaux.
M. Luc VANDORMAEL, président du CPAS.
M. Robert SERVAIS, Directeur général.

N° 875.2 OBJET : CHARTE URBANISTIQUE EN MATIERE DE DIVISION DE LOGEMENTS

Le Conseil,

Vu le CWATUPE notamment ses articles 84, 6° et 107 relatifs au permis d'urbanisme et à sa délivrance ;

Vu la déclaration de politique du logement adoptée ce jour (SP 2A) ;

Considérant que le Schéma de Structure communal entré en vigueur le 8 novembre 2010, retient parmi les orientations de développement, d'aménagement du territoire et d'urbanisme , la volonté de densifier l'urbanisation en gérant avec parcimonie les surfaces disponibles , tout en veillant à améliorer la qualité du cadre de vie quotidien et la valorisation du bâti existant ;

Attendu qu'en vertu des orientations fixées par ce schéma de structure, les logements collectifs ne sont pas admis dans les zones d'habitat de centre de village et d'habitat résidentiel en milieu rural. Le schéma de Structure n'a toutefois pas pris en considération un phénomène inhérent aux grandes villes jusqu'il y a peu et auquel Waremmes n'échappe pas à savoir la subdivision de logements ;

Considérant que, si la densification est un objectif visé tant par le SDER que notre schéma de structure, celle-ci peut s'établir sous différentes formes et est susceptible de générer des problèmes si elle est mal maîtrisée ;

Attendu qu'il convient à cet effet de tenir compte des réalités suivantes :

- l'évolution démographique au sein de la ville laquelle est confrontée plus que d'autres au phénomène de péri-urbanisation, impliquant donc la nécessité de pouvoir offrir des logements de qualité permettant le retour des familles en zone urbaine ;

- le phénomène d'accroissement de demandes de division de logements au cours de ces cinq dernières années dans notre ville et ses conséquences tant au niveau de la mobilité que sur la qualité de l'habitat.
- ces demandes de logements participent régulièrement d'une volonté spéculative et participent à une augmentation des prix locatifs des logements moyens et des maisons uni-familiales...
- la nécessité d'avoir une diversification de l'habitat en centre ville et urbain et de maintenir suffisamment de logements permettant d'accueillir des ménages d'une certaine dimension ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence de proposer un cadre de références pour la conception des projets visant à l'aménagement d'au moins 2 logements et ce particulièrement dans le cadre de la division d'un immeuble en plusieurs logements, lorsque ce type de logements est autorisé par le Schéma de structure communal ;

Attendu que la portée d'une Charte urbanistique constitue un outil d'aide à la décision des demandes de permis visant à la création de logements multiples, les règles proposées ne se substituant en rien aux Codes, décrets et arrêtés qui constituent la base légale en matière d'urbanisme, de logement et de prévention d'incendie ;

Sur proposition du Collège communal ;

Par 14 voix pour et 7 contre, **ADOpte** la charte urbanistique suivante :

Mesures et recommandations générales pour la division de bâtiments existants :

1. Nombre de logements et superficie :

Immeubles présentant une superficie plancher < 180 m² : ceux-ci ne peuvent être divisés.

Immeubles présentant une superficie plancher entre 180 et 275 m² : ces immeubles peuvent être divisés en maximum 2 logements.

Le plus grand des logements doit avoir la jouissance privative d'un espace extérieur, si l'immeuble en offre la possibilité.

Immeubles présentant une superficie plancher > 275 m² :

Maintien au sein de l'immeuble de :

- soit au moins un logement répondant aux critères suivants :
 - minimum 3 chambres
 - surface habitable totale minimum de +- 130 m²
 - avoir la jouissance privative d'un espace extérieur
- soit au moins 2 logements répondant aux critères suivants :
 - minimum 2 chambres :
 - surface habitable totale de minimum ± 100 m²
 - avoir la jouissance privative d'un espace extérieur pour un des deux logements.

2. Normes d'habitabilité et autres conditions :

- respect pour tous les logements des normes d'habitabilité fixées par le Code du logement et ses arrêtés d'exécution et des conditions fixées par le S.R.I.
- Les petits logements doivent représenter moins de la moitié de la superficie habitable de l'immeuble et ne peuvent avoir une surface habitable inférieure à 50 m².
- L'aménagement des réseaux électriques, de distribution d'eau, de chauffage et d'évacuation des eaux seront conformes aux législations y relatives. La localisation des compteurs doit clairement apparaître sur les plans déposés dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme et se conformer aux impositions des sociétés gérant ces matières et du Responsable du Service Logement.
- Les logements intégrés, ne fut-ce que partiellement, dans les caves sont strictement interdits.

3. Mesures et recommandations générales

pour l'aménagement intérieur

- A l'inverse des caves, les combles peuvent être aménagés;
- Le projet devra obligatoirement intégrer un espace de rangement privatif pour chaque logement (à défaut de buanderie, cave, garage...).
- un espace commun situé au rez de chaussée ou dans les caves doit également être prévu pour permettre au minimum le rangement des conteneurs de tri sélectif
- insonorisation des logements et isolation :
La transformation devra être accompagnée des mesures nécessaires pour permettre une isolation acoustique et thermique des différents logements.

pour l'aménagement extérieur, parking

- La subdivision n'est autorisée que si elle est accompagnée par l'aménagement sur le domaine de parking d'au minimum
 - 1,5 places de stationnement par logement en zone d'habitat urbain,
 - 1 place de stationnement par logement en zone d'habitat du centre ville
- L'aménagement de l'aire de stationnement ne s'étendra idéalement pas au-delà de la façade arrière du bâtiment ;
- La division de bâtiments dans l'hyper-centre (Av. Reine Astrid - Rue Joseph Wauters) permettant de reloger au-dessus des commerces pourra être acceptée sans création d'emplacements de parkings pour autant que les autres conditions soient respectées.

Les immeubles qui ne peuvent répondre aux conditions précitées doivent être maintenus en habitation uni-familiale.

Les éventuelles dérogations aux principes retenus par la présente charte ne sont envisageables que :

- pour des motifs d'intérêts publics généraux ;
- si elles concourent véritablement à un meilleur aménagement des lieux étant toutefois entendu qu'aucune dérogation ne pourra être autorisée pour les normes d'habitabilité et autres conditions visées au point 2 précité.

Les projets s'écartant quelque peu des orientations de la présente charte devront faire l'objet d'un rapport de motivation circonstancié.

Par le Conseil :

Le Directeur Général,
Secrétaire,
(sé) Robert SERVAIS.

Le Bourgmestre,
Président,
(sé) Jacques CHABOT.

Pour extrait conforme :

Par le Collège :

Le Directeur général,



Le Bourgmestre,

