



Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

Séance publique du jeudi 12 juillet 2018

| | |
|-------------------|--|
| PRESENTS : | DOUETTE Emmanuel, Bourgmestre - Président ; DEGROOT Florence, RENSON Carine, LECLERCQ Olivier, DEPREZ Pascal, Echevins ; LANDAUER Nathalie, MOTTET-TIRRIARD Arlette, PAQUE Luc, COLLIN Leander, HOUGARDY Didier, PIRET-GERARD Frédéric, BAYET Marie, RIGOT Jacques, LARUELLE Sébastien, DEBROUX Sébastien, LECLERCQ Anne-Marie, DANTINNE-LALLEMAND Martine, DECROUPETTE Jean-Paul, HOUSSA Jean-Marc, GOYEN Thomas, Membres ; OTER Pol, Président du CPAS (avec voix consultative) ; DEBROUX Amélie, Directrice générale ; |
| EXCUSES : | JADOT Jean-Claude, Echevin ; CARTILIER Benoit, RENARD Jacques, HOUGARDY François, DESIRONT-JACQMIN Pascale, Membres. |

| | |
|---------------------|---|
| OBJET - N°12 | Urbanisme - Qualité des logements - Adoption d'une charte urbanistique |
|---------------------|---|

Le Conseil communal,

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation ;

Vu le Code du développement territorial ;

Vu le Code du Logement définissant entre autres les critères minimaux de salubrité et les critères de surpeuplement ;

Vu le schéma de développement du territoire;

Vu le schéma de développement communal adopté le 28 août 2012 entré en vigueur le 02 février 2013 ;

Vu le guide communal d'urbanisme adopté le 17 juillet 2014 entré en vigueur le 1er octobre 2014 ;

Attendu que le schéma de développement communal a défini des orientations et objectifs notamment en termes de densité ;

Attendu que les densités définies y sont calculées sur le nombre de logements par rapport à la superficie du terrain où il(s) s'établit (ssent);

Attendu que ces normes de densité ont été fixées sur base de la situation de fait et de statistiques de développement arrêtés en 2009 (nombre d'habitants, foncier disponible,...) ;

Vu la croissance démographique et l'accroissement du nombre d'habitations sur notre territoire au cours de ces dernières années ;

Qu'entre 2009 et 2018, la population est passée de 14.966 habitants à 16.384 habitants, soit une augmentation de 10%;

Que le nombre de logements est passé de 6010 unités à 6811 Unités, soit une augmentation de 12%;

Considérant que la situation du centre-ville de Hannut présente une évolution particulière;

Qu'en effet, certaines zones du centre-ville ont déjà atteint la densité préconisée au regard du schéma de

développement communal : zone 3 (rue des Aisnes) et zone 5 (hyper-centre/rocade) ; zone 8 (rue Albert 1^{er} et rue de Huy);

- Le disponible foncier est très limité ;
- Certaines rues/quartiers présentent encore un caractère unifamilial mais qu'une forte pression immobilière visant à construire des immeubles à appartements pèse sur ces quartiers ;

Considérant que dans l'hyper-centre-ville (rue Zénobe Gramme, rue de Tirlemont, rue Albert 1^{er} rue de Landen = périmètre correspondant à l'aire différenciée de bâti continu à caractère commercial et résidentiel, GCU A.1.), les rez-de-chaussée commerciaux seront maintenus ;

Considérant qu'il convient de maintenir le caractère résidentiel de certains quartiers ;

Considérant qu'il convient d'arrêter les orientations urbanistiques et les objectifs d'aménagement du territoire dans le cadre de nouveau projet ou projet de démolition/reconstruction ;

Considérant le développement du centre-ville lequel accueille pour une grande part des logements multiples soit via la division de logements, soit via la création d'immeubles à logements multiples ;

Considérant que le schéma de développement communal n'a pas envisagé la problématique de la subdivision de logements; que ce type de demandes implique des conséquences tant au niveau de la mobilité, les infrastructures collectives que sur la qualité de l'habitat ;

Considérant la nécessité de garantir une mixité sociale au sein du centre-ville ; qu'il importe en effet d'offrir des logements de qualité et offrant un nombre de chambres suffisants (3/4 unités) permettant le retour des familles en zone urbaine ;

Attendu que le schéma de développement communal ne définit pas de normes quant à la qualité des logements;

Attendu que les normes et critères fixés par le Code du Logement, et plus particulièrement l'AGW du 30 août 2007, sont minimalistes;

Attendu que la direction de l'aménagement du territoire et du logement, Direction Liège 2, a fixé dans une note adressée aux Collèges communaux en date du 15 janvier 2015 les critères à prendre en considération dans le cadre de la création de logement(s) dans un immeuble existant ;

Considérant le nombre croissant de logements (de type appartement ou habitation) présentant des superficies minimalistes ;

Considérant que ce phénomène croissant a des conséquences tant au niveau de la mobilité que sur la qualité de l'habitat; que ces demandes relèvent régulièrement d'une volonté spéculative et participent à une augmentation des prix locatifs des logements sur notre territoire ;

Attendu qu'il importe d'offrir à la population des logements de qualité et présentant un certain confort ;

Considérant que la qualité de logement doit se traduire également en superficie, en qualité énergétique et acoustique;

Considérant que les logements devront être conformes avec le Code civil (vues plongeantes sur les parcelles voisines et/ou en arrière zone depuis les pièces de vie, veillé au respect de l'intimité des occupants) ;

Considérant que l'avis du service d'incendie sera de stricte application concernant la sécurité des immeubles

concernés ;

Considérant que la présente proposition vise trois objectifs : Diversification des logements et mixité sociale, Amélioration du confort de vie des occupants, Amélioration du cadre de vie des riverains ;

Considérant qu'il s'indique de proposer un cadre de référence pour la conception de projets soit visant à l'aménagement d'au moins 2 logements dans le cadre de la division d'un immeuble en plusieurs logements, soit visant à la création d'au moins deux logements, et cela lorsque ce type de logements est autorisé par le Schéma de développement communal/dans le respect des objectifs et orientations du Schéma de développement 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 de qualité ; 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 ;

Considérant que la présente charte urbanistique a été présentée à la CCATM en sa séance du 29 mai 2018; que celle-ci a fait l'objet des remarques suivantes:

"Quant au développement relatif à la qualité des logements, les remarques suivantes sont émises :

- Importance de rappeler que les rez-de-chaussée commerciaux doivent conserver leur destination et être maintenu
- Il est proposé d'imposer une borne de recharge électrique lors de la construction d'immeubles multiples
- Quant à la superficie des logements, la majeure partie des membres de la CCATM approuve la proposition ; une petite minorité souhaitant réduire ces superficies.
- Se tient un débat quant aux éventuels impacts de cette charte sur le prix de l'immobilier."

Considérant que la présente charte urbanistique a été présentée à Madame la Fonctionnaire déléguée en date du 28 mai 2018 laquelle a avéré la pertinence de la présente charte;

Pour ces motifs;

A l'unanimité ; DECIDE :

Article unique - D'adopter la charte urbanistique relative à la qualité des logements reprise ci-dessous:

CHARTE URBANISTIQUE RELATIVE À LA QUALITÉ DES LOGEMENTS

PRÉAMBULE : DÉFINITIONS

Volume principal : bâtiment principal abritant la fonction la plus représentative, généralement destiné à l'habitation d'un ou plusieurs ménages.

Annexe : volume isolé par rapport au bâtiment principal non destiné à l'habitation (garage, atelier, remise, pool bouse, abri de jardin,...)

Volume secondaire : volume contigu au bâtiment principal, de gabarit plus faible, autre qu'une véranda et qui forme une unité fonctionnelle avec celui-ci

Logement collectif : logement dont au moins une pièce d'habitation et/ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs personnes ou ménages.

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

Logement accessible : logement dont les voies d'accès, les portes, les couloirs, les cages d'escalier et les ascenseurs répondent au guide régional d'urbanisme (anc art 414-415) pour permettre leur accès par une personne à mobilité réduite.

Logement adaptable : logement accessible pouvant être aisément transformé en logement adapté aux besoins spécifiques d'une personne à mobilité réduite de manière à lui permettre d'y circuler et d'en utiliser les fonctions de manière autonome.

Logement intergénérationnel / kangourou : logement au sein duquel cohabitent en pleine autonomie un aîné ou un couple d'aînés et un jeune ménage, avec une dimension d'entraide et de coopération entre les générations.

Appartement : logement composé de plusieurs pièces dont le séjour/cuisine est séparé de la ou les chambre(s).

Studio : logement composé d'une seule pièce principale séjour/chambre et de pièces accessoires tels que cuisine/salle de bain.

Superficie utile/brute : superficie globale murs compris

Superficie nette/plancher : superficie murs non compris

Superficie habitable : superficie nette des pièces d'habitation (salon, cuisine, sàm, chambre) et répondant au Code du logement (éclairage suffisant, hauteur sous plafond)

I. DIVISION D'IMMEUBLES EXISTANTS EN PLUSIEURS LOGEMENTS

1.1. Respect des normes d'habitabilité

- Respecter les normes d'habitabilité fixées par le code du logement notamment en termes de hauteur sous plafond et apport de lumière naturelle et ses arrêtés d'exécution et les conditions fixées par la zone de Secours Hesbaye (incendie) ;
- Pour les logements multiples, intégrer les compteurs ou coffrets électriques, eau et gaz à l'intérieur de l'immeuble dans un local accessible à tous et ventilé. La localisation des compteurs doit clairement apparaître dans la demande de permis d'urbanisme ;
- Organiser la distribution des unités à l'intérieur du volume construit (pas d'escalier extérieur) et toujours depuis une porte d'entrée en relation directe avec la voie publique ;
- Veiller à un équipement suffisant de la voirie (égout, eau, électricité, gaz, télédistribution,...). Une attention particulière doit être portée sur la récupération des eaux usées ;
- Prise en compte, dans les décisions en matière d'urbanisme, de l'impact global du projet sur l'environnement en général et la santé dans le cadre de l'appréciation de la gestion qualitative du cadre de vie ;
- Les créations de logements respecteront la performance énergétique des bâtiments conformément aux dispositions légales.

1.2. Amélioration du confort de vie des occupants

Toute demande de permis d'urbanisme doit viser à l'amélioration de l'habitabilité des logements.

- Respecter la structure du bâtiment ; à noter qu'il est interdit de créer un logement en sous-sol, dans un garage, en construction ou transformation d'une annexe ou d'un volume secondaire ;
- Veiller à l'agencement fonctionnel et cohérent des pièces composant le logement ;
- Mettre en corrélation la taille du séjour avec le nombre de chambre(s) ;
- Équiper chaque logement d'un ou plusieurs espace(s) de rangement privatif (débaras, cave) (superficie cumulée de min 3 m²/studio ou 6 m²/logement) ;
Équiper le logement ou l'immeuble d'un local destiné aux poubelles, minimum de 3 m² par logement afin de permettre au minimum le rangement des conteneurs de tri sélectif ;
- Veiller à respecter l'intimité des occupants et la quiétude des voisins notamment en termes d'isolation thermique et acoustique. Une note relative aux travaux d'isolation phonique sera transmise avec la demande de permis d'urbanisme ;
- Veiller à la présence d'un espace de respiration minimum (cour, jardin, balcon,...) pour chaque logement.

1.3. Diversité de logements et mixité sociale

- Privilégier la mixité des logements et en particulier, au rez-de-chaussée, des logements adaptables dans un souci de prise en compte notamment du vieillissement de la population et des personnes à mobilité réduite.
- Offrir une superficie habitable en adéquation avec le nombre de chambre(s) proposé.

1.4. Mobilité

- La subdivision est autorisée si elle s'accompagne de l'aménagement, au droit de la parcelle concernée, d'aires de parcage au minimum :
 - 1 place de stationnement en zone d'habitat densité forte +
 - 1,5 place de stationnement en zone d'habitat densité forte
 - 2 places de stationnement en dehors de ces zones
 - la division de bâtiments dans l'hyper-centre-ville permettant de créer des logements au-dessus des commerces pourra faire l'objet d'une dérogation à la création d'emplacement de parcage.
- La présence d'au minimum 1 emplacement vélo/logement (superficie nette minimale :0,80 m/ 2m)

1.5. Nombre de logements et superficie

- Le nombre de logements sera défini sur base des règles de densité établies dans le Schéma de développement communal et sur base de la superficie habitable des logements proposés.
- La littérature admet généralement le ratio suivant :

la superficie utile/brute : superficie globale murs compris (= 100%)

la superficie habitable (superficie nette des pièces d'habitation (Pièces de vie (pièces de jour + pièces de nuit): salon, cuisine, sàm, chambre(s) hors murs = 80 %. Non compris: halls, couloirs, locaux sanitaires, caves, greniers non aménagés, annexes non habitables , garages, locaux à usage professionnel et locaux qui ne communiquent pas par l'intérieur avec le logement)

- Un immeuble d'une superficie brute (tous niveaux compris) de moins de 180 m² ne peut être divisé ;
 - Un immeuble d'une superficie brute (tous niveaux compris) entre 180 et 275 m² peuvent être divisé en maximum 2 logements ;
 - Un immeuble d'une superficie brute (tous niveaux compris) supérieure à 275 m² doivent comprendre au moins un logement de 3 chambres ou deux logements de 2 chambres.
- Les logements répondront aux critères du Code du logement et présenteront des superficies habitables minimales reprises ci-après étant bien entendu qu'ils disposeront d'un ou plusieurs espaces de rangement (superficie cumulée de min 3 m²/studio et 6 m²/logement).
 - Studio :55 m²
 - logement 1 chambre :55 m²
 - logement 2 chambres : 75m²

2. CONSTRUCTION DE NOUVELLES HABITATIONS ET D'IMMEUBLES À LOGEMENTS MULTIPLES

2.1. Respect des normes d'habitabilité

- Respecter les normes d'habitabilité fixées par le code du logement notamment en termes de hauteur sous plafond et apport de lumière naturelle et ses arrêtés d'exécution et les conditions fixées par la zone de Secours Hesbaye (incendie) ;
- Pour les logements multiples, intégrer les compteurs ou coffrets électriques, eau et gaz à l'intérieur de l'immeuble dans un local accessible à tous et ventilé. La localisation des compteurs doit clairement apparaître dans la demande de permis d'urbanisme ;
- Organiser la distribution des unités à l'intérieur du volume construit (pas d'escalier extérieur) et toujours depuis une porte d'entrée en relation directe avec la voie publique ;
- Veiller à un équipement suffisant de la voirie (égout, eau, électricité, gaz, télédistribution,...). Une attention particulière doit être portée sur la récupération des eaux usées ;
- Prise en compte, dans les décisions en matière d'urbanisme, de l'impact global du projet sur l'environnement en général et la santé dans le cadre de l'appréciation de la gestion qualitative du cadre de vie ;

- Les créations de logements respecteront la performance énergétique des bâtiments conformément à la législation.

2.2. Amélioration du confort de vie des occupants

- Veiller à l'agencement fonctionnel et cohérent des pièces composant le logement ;
- Mettre en corrélation la taille du séjour avec le nombre de chambre (s) ;
- Équiper chaque logement d'un local de rangement privatif (débaras, cave) de minimum 6 m² de superficie nette par logement ;
- Équiper l'habitation ou l'immeuble d'un local destiné aux poubelles, minimum de 3 m² par logement afin de permettre ou minimum le rangement des conteneurs de tri sélectif ;
- Veiller à respecter l'intimité des occupants et la quiétude des voisins notamment en termes d'isolation acoustique. Une note relative aux travaux d'isolation phonique sera transmise avec la demande de permis d'urbanisme pour la création de logements multiples ou habitations mitoyennes) ;
- Veiller à la présence d'un espace de respiration minimum (cour, jardin, balcon,...) pour chaque logement.

2.3. Diversité de logements et mixité sociale

- Privilégier la mixité des logements (en nombre de chambres) et en particulier, au rez-de-chaussée, des logements adaptables dans un souci de prise en compte notamment du vieillissement de la population et des personnes à mobilité réduite.

2.4. Mobilité

- Créer, au droit de la parcelle concernée, d'aires de parcage au minimum :
 - 2 places de parcage par logement
- Pour les logements multiples, aménager un local vélo comprenant au minimum 2 emplacements vélo/logement (superficie nette minimale/vélo : 0,8 m²)
- Installer une borne de recharge électrique dès que le projet porte sur au moins 8 unités de logement

2.5. Nombre de logements et superficie habitable

- Le nombre de logements est régi par les normes de densité définies au Schéma de développement communal et le respect des prescriptions liées ou bien (permis d'urbanisation ou guide communal d'urbanisme)
- Les logements répondront aux critères du Code du logement et présenteront des superficies habitables minimales suivantes :
 - Studio : 55 m²
 - logement 1 chambre : 55 m²
 - logement 2 chambres : 75 m²
 - logement 3 chambres : 100 m²

Par le Conseil communal :

Le Secrétaire,
(s) Amélie DEBROUX,
Directrice générale.

Le Président,
(s) Emmanuel DOUETTE,
Bourgmestre.

Pour extrait conforme :
Délivré à Hannut, le 13 juillet 2018 :

La Directrice générale,

Amélie DEBROUX.



Le Bourgmestre,

Emmanuel DOUETTE.