

URBANISME

Position de principe du Collège communal dans le cadre de demande de permis d'urbanisme visant à la division d'immeubles en plusieurs logements adoptée en séance du 22/11/2021

Article premier : Le Collège communal adopte le principe des exigences minimales suivantes pour les demandes de permis d'urbanisme visant la division d'immeubles en plusieurs logements :

Généralités :

1. La division d'un immeuble en plusieurs logements doit répondre à des critères de qualité tels que la salubrité, le confort et la sécurité. En aucun cas, la division ne peut engendrer un habitat indigne.
2. Il convient de ne pas dénaturer la typologie architecturale de l'immeuble lorsqu'il présente une valeur patrimoniale intrinsèque ou une valeur d'ensemble et le cas échéant, c'est au contraire, une recomposition de la façade à l'occasion des travaux, qui peut permettre de retrouver une typologie intéressante pour la qualité de l'espace public.
Par exemple :
 - Faire disparaître les ragréages sous un enduit ou une peinture ;
 - Favoriser l'uniformisation des matériaux hétéroclites ;
 - Supprimer de vieilles enseignes ou publicités ;
 - Recomposer les baies.

Commenté [CL1]: Je ne comprends pas trop. Ce n'est pas la même chose que le 2 ?

Superficies et dimensions minimales :

3. Lorsque l'immeuble est de taille moyenne à petite, il faut en conserver le caractère unifamilial sans permettre de division. Par maison familiale de taille moyenne à petite, on entend :
 - Une maison dont la superficie totale des niveaux habitables (rez + étages) situés dans la construction principale et éventuellement dans une construction secondaire hors caves, annexes, garages et combles non aménagés, est inférieure à 200 m² bruts (= murs compris).

NB : superficies calculées avec hauteur sous plafond, sans entrave due à la présence d'une poutre, de 2,30 mètres minimum pour les pièces de jour et 2,10 mètres minimum pour les pièces de nuit et les sanitaires.

4. Pour un immeuble dont la superficie totale des niveaux habitables est supérieure ou égale à 200 m² bruts, un seul logement peut être aménagé par étage.

Par dérogation : Si un des niveaux présente une superficie sous la hauteur légale supérieure à 120 m² bruts, plusieurs logements peuvent être aménagés à condition que la disposition des pièces et accès soit cohérente, confortable et sécuritaire ;

5. Aucun appartement (= logement composé de plusieurs pièces où le séjour est séparé de la (des) chambre(s), ne peut avoir une superficie inférieure à :

- 60 m² bruts pour un appartement 1 chambre ;
- 80 m² bruts pour un appartement 2 chambres ;
- 100 m² bruts pour un appartement 3 chambres et plus ;

La pièce de séjour (en ce compris : salon – salle à manger et cuisine ouverte lorsque ces fonctions sont réunies dans une seule pièce) doit présenter une surface minimum de 24 m² pour les appartements 1 chambre, 30 m² pour les appartements 2 chambres et 36 m² pour les appartements 3 chambres et plus.

Commenté [CL2]: Comprend pas. Ce n'est pas la même chose que le §§ précédent ?

Les combles ne peuvent être aménagés qu'à condition de :

- Disposer d'une surface au sol sous la hauteur légale de minimum 60 m² ;
- Disposer d'au moins une fenêtre verticale dans les pièces de vie (séjour, cuisine et salon) d'une superficie vitrée de 0,60m² au minimum ; des fenêtres de toit pourront être ajoutées aux fins d'obtenir le coefficient légal de luminosité naturelle prévu par le Code Wallon du Logement ;
- Disposer de caractéristiques d'isolation thermique conformes à celles imposées pour un nouveau logement.

La création de studio (= logement composé d'une seule pièce principale, séjour/chambre et de pièces accessoires, cuisine, salle de bains ,...) est possible. Un studio doit avoir une superficie supérieure à 30 m² bruts ; il doit présenter une surface nette comprenant uniquement le séjour/chambre (hors sanitaires, débarras, hall, ...) de minimum 24 m². L'aménagement de studios dans le centre de Saint-Hubert (périmètre du Guide Régional d'Urbanisme) est proscrit.

6. De manière générale, les surfaces et dimensions suivantes sont exigées :

- La chambre principale d'un logement ne peut présenter une superficie inférieure à 12 m² nets. Les chambres supplémentaires sont d'une surface minimum de 8 m² nets
- Les pièces présentant une largeur inférieure à 1,50 mètre ou d'une superficie inférieure à 4 m² sont considérées comme non-habitables.
- La pièce principale du logement doit être d'une largeur minimale de 2,80 m².
- Les espaces de passage privatifs ou communs doivent disposer d'une hauteur minimale de 2 mètres.

Exigences de qualité :

7. Tout logement doit disposer de sanitaires (salle bains, wc) privés qui disposeront soit :
 - D'une fenêtre ;
 - D'un dispositif VMC (à spécifier lors d'une demande de permis) ;
8. Les travaux d'isolation phonique entre les étages et le cas échéant entre les logements sur un même plateau seront décrits dans la demande de permis.
9. Aucun kot d'étudiant n'est accepté actuellement.
10. Il est prohibé de créer un logement :
 - En sous-sol sauf situation particulière liée au relief.
 - Dans un garage.
11. Il est prohibé d'exhausser un volume secondaire ou une annexe sur deux niveaux pour créer un logement.
12. Il est prohibé de diviser un bâtiment en vue de la création de logement dans le centre-ville de Saint-Hubert. Cette zone est délimitée par le périmètre du Guide Régional d'Urbanisme en vigueur sur le territoire de la Ville.

Salubrité / confort :

13. Tout logement comporte au minimum une fenêtre permettant des vues directes et horizontales vers l'extérieur, libres de tout obstacle sur au moins 3m. Ces vues se calculent à 1,50mètre de hauteur du niveau plancher.
14. Les cuisines, les salles de bain ou de douche, les toilettes et les locaux destinés à entreposer des ordures ménagères sont équipés d'un dispositif de ventilation qu'il s'agisse de ventilation naturelle ou mécanique
15. Les compteurs d'eau et d'électricité sont individualisés (1 par logement) et situés dans un local accessible à tous et de manière à pouvoir être lus facilement ; des calorimètres ou système équivalent doivent être prévus en cas de système de chauffage collectif.
16. Un local commun doit être présent dès qu'un immeuble comprend deux logements minimum afin d'y entreposer les poubelles.
17. Chaque logement constituant un domicile doit disposer d'un local de rangement privé en cave ou en grenier, éventuellement en tout autre endroit de l'immeuble, de minimum 3 m² pour un studio et 6m² par appartement.
18. Chaque logement doit être accessible par une entrée (privative ou hall commun) aisément accessible depuis le domaine public ; l'accès intérieur se

fera uniquement par hall et/ou escalier commun (escalier escamotable prohibé) ;

19. Chaque logement doit disposer d'au moins une place de stationnement qui lui est mise à disposition sur terrain privé dans tout le périmètre de la Ville de Saint-Hubert et dans chaque village de l'entité communale ;

Commenté [CL3]: Centre ville ou pas ?

20. Un immeuble divisé en plusieurs logements doit avoir des boîtes aux lettres identiques (format, matériaux, couleur, ...) ou intégrées à la façade afin de rendre l'ensemble harmonieux.

Composition de dossier de demande :

La demande de permis d'urbanisme comporte au minimum :

En deux exemplaires :

- Le formulaire de demande de permis (adapté en fonction du nombre d'appartements, avec ou sans architecte, autres travaux éventuels, ... ;
- La notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ;
- Le formulaire relatif à la gestion des sols
- Un extrait du plan de secteur ;
- Le formulaire statistique modèle 1 ;
- Le formulaire PEB simplifié ;
- Au minimum 3 photos en couleur extérieures des façades du bâtiment et maisons voisines, numérotées et dont le numéro est reporté sur le plan cadastral à l'endroit de prise de vue ;
- Une description des boîtes aux lettres ;
- Le cas échéant, une attestation d'une institution de formation pour la création de kots étudiants ;

En trois exemplaires (un nombre supérieur pourra être requis si nécessaire) : les plans utiles à la compréhension de la demande, à savoir :

- Le plan d'implantation de l'immeuble
- Un plan par étage avec indication des superficies, dénomination de chaque pièce et emplacement des portes et fenêtres ;
- Les vues en élévation des façades et pignons ;
- A la demande éventuelle du service urbanisme :
 - La superficie de chaque espace vitré ;
 - Les coupes (une au minimum) ;

Tous les plans seront dessinés à l'échelle, les plans seront cotés complètement de manière à pouvoir vérifier les critères énoncés *supra*.

Article 2 : Cette position du Collège communal sera applicable à toutes demandes de permis (régularisation ou non) reçues par l'administration communale à partir du 1^{er} janvier 2022.

Article 3 : La présente position du Collège sera transmise aux architectes de la Ville et des communes voisines ; elle sera également publiée sur le site Internet de la Ville et aux valves pour information.

Fait à Saint-Hubert, le 22 novembre 2021