

COMMUNE DE SAMBREVILLE

Décision du Collège communal réuni en séance du 21 février 2013

Urbanisme – Création d'un (ou plusieurs) nouveau(x) logement(s) par construction, transformation ou division d'un immeuble existant - Directive d'analyse des demandes de permis d'urbanisme

Vu les articles L1113-1, L-1122-19, L1122-30 et L1123-23 du Code de la Démocratie locale ;

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 nombreux petits logements au sein de la Commune de Sambreville, en particulier dans les deux centres-villes, concentration confortée par le faible taux d'occupation des logements (en moyenne 2,35 personnes / logement sur l'ensemble de la Commune au 22/11/2012) ;

Considérant la nécessité de veiller au respect de la mixité sociale dans les logements et à la mixité économique (commerces de proximité) ;

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 que la création de nouveaux logements ne doit pas entraver la préservation des espaces commerciaux des deux centres-villes sambrevillois ;

Le Collège,

Décide 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 à front de voirie :

- 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.
- Chaque nouveau logement devra idéalement disposer d'une surface habitable (hors salle de bain, WC, placards, garage, caves, combles non aménagés, etc.) de minimum 32 m² habitables afin de permettre l'octroi d'une aide de la Région wallonne (sauf logement d'insertion, de transit, géré par un opérateur logement ou dans le cadre d'une ADEL).
- Les chambres doivent disposer au moins d'une fenêtre donnant sur un espace extérieur.
- Aucun kot d'étudiant ne sera accepté sauf si une institution marque un intérêt à la création de petits logements destinés à des étudiants dans un rayon de 500 mètres autour de l'institution ou proches de transports en communs desservant aisément l'institution ; le porteur du projet accompagnera sa demande de permis de l'attestation écrite de l'institution faisant état de demandes insatisfaites et donc d'un besoin particulier de petits logements dans le rayon défini ci-avant.
- Les combles ne pourront être aménagés en logement qu'à condition de
 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) ;
 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 (les attestations de contrôle doivent être remises à l'Administration communale avant l'échéance de validité du permis).
- En cas de nouvelle construction, tout logement doit pouvoir disposer d'un espace de respiration (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 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 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.
- Les annexes en zone de cours et jardins ne peuvent être aménagées en logement.
- Le volume des annexes arrière d'un immeuble principal ne peut être modifié en vue de créer un logement sans permis d'urbanisme.
- 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).
- Les espaces de passage privatifs ou communs doivent disposer d'une hauteur minimale de 2 mètres.
- La norme en termes de parking est d'une place de stationnement 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 ou de la suffisance des places de parking publics à proximité de l'immeuble.

Article 2. : D'arrêter les directives d'analyse des demandes de permis d'urbanisme visant la division en plusieurs logements de bâtiments situés en arrière zone : Un nouveau logement sera aménageable à condition de :

- 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 ;
- Disposer d'au moins une fenêtre verticale dans les pièces de vie (séjour, cuisine et salon) ;
- Répondre aux directives de l'article 1er de la présente décision.

Article 3. : D'arrêter les directives d'analyse des demandes de permis d'urbanisme visant la création de plusieurs logements dans des bâtiments commerciaux :

- La mixité doit être maintenue, le rez-de-chaussée commercial ne peut pas être transformé en logement, en particulier dans les deux centres-villes tels que géographiquement définis lors de la présentation du schéma de développement commercial adopté par le Conseil communal du 28 février 2008. Cela concerne donc plus précisément :
 1. Pour Auvelais : Rue de l'hôtel de Ville, Rue des 2 Auvelais, Grand-Place, Rue du Centre, Avenue de la Libération, le bas de la Rue du Comté
 2. Pour Tamines : Rue de la Station, Rue des Prairies, Rue de la Passerelle, Avenue du Président Roosevelt, Rue Roi Albert, le début de la Rue des Bachères.
- L'accès au(x) logement(s) aux étages doit bénéficier d'une entrée séparée de celle du commerce ;
- Tout nouveau logement créé doit répondre aux directives de l'article 1er de la présente décision.

Article 4. : D'interdire toute création supplémentaire d'un logement dans un immeuble déjà divisé en plusieurs logements.