



Tél.: 082/69.86.17
Fax : 082/61.28.67

Réuni le 10 juin 2021, le Conseil Communal, en séance publique, représenté par :

PRESENTS : PIETTE Luc, Bourgmestre;
FAELES-VAN ROMPU Anne, DEKONINCK Aurélien, GAUX-LAFFINEUR Nathalie, CHIARADIA Martin, Echevin(s);
RONDIAT Pierre, Président du CPAS;
DUMONT Jules, ANCIEN Michel, GAILLARD Bernard, SACRE-THAON Mary-Laure, DETAILLE Valérie, DUMONT
Nathalie, de WOUTERS de BOUCHOUT Valentine, GILLARD Marc, TONNEAUX Steve, BINAME Pierre, PETIT Paul-
Marie, Conseiller(s) communal(aux);
SEPTON Françoise, Directrice générale.

ABSENTS/EXCUSES : MOUVET-PINON Anne, Présidente d'assemblée;
DECLERCK Anne-Lise, Conseiller(s) communal(aux);

Urbanisme : Charte urbanistique en matière de création de logement(s) : décisions

Vu le Code du Développement Territorial ;

Vu le livre Ier du Code de l'environnement ;

Vu l'article L1123-23 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation ;

Vu l'accroissement des demandes de division de logements et ses conséquences tant au niveau de la mobilité que de la qualité de l'habitat ;

Considérant que ces demandes entrent généralement dans le cadre d'une volonté spéculative et participent à une augmentation des prix locatifs d'un bien ;

Considérant que la densification des noyaux centraux fait partie des enjeux du développement territorial, compris dans le Schémas de Développement Territorial ;

Considérant que, si la commune d'Anheé soutient ces objectifs régionaux, la densification sous différentes formes peut engendrer des problèmes si elle est mal maîtrisée ;

Considérant que le Collège communal a ainsi opté pour une densification raisonnée des noyaux centraux afin d'éviter la réalisation d'habitat peu intégré tant d'un point de vue urbanistique que social (mauvaise gestion du stationnement, superficie habitable insuffisante, manque d'équipements, faible luminosité naturelle,...) ;

Considérant que le Collège communal prône des logements de qualité répondant aux besoins socio-culturels des habitants, et en cohérence avec le cadre rural de la commune ;

Considérant que le contexte rural de la commune d'Anheé favorise particulièrement un déplacement par voiture individuelle, avec au minimum deux véhicules par foyer ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence de proposer un guide pour la conception de projets visant à la création d'un ou plusieurs logements ;

Considérant que la portée de la charte urbanistique est non réglementaire et s'inscrit comme outil d'aide

principal à la décision destiné à établir un cadre de référence pour l'étude des projets de création de logement(s) ;

Considérant que les règles proposées dans le cadre de cette charte ne se substituent en rien aux codes, décrets, arrêtés et règlement particulier qui constituent la base légale en matière d'urbanisme et de logement ;

Considérant que l'approbation de ce document par les instances communales l'érige en ligne de conduite à forte valeur ;

Considérant que par création de logement, il faut entendre tout projet de placement d'installation résidentielle, en ce compris l'habitat léger tel que défini dans le CoDT, ainsi que de transformation, d'extension, de construction, et de division de logement(s) ;

ARRETE, A L'UNANIMITE:

Article 1 : caractéristiques du bâtiment dans le cadre d'une division

Le choix de la division d'un bâtiment existant doit être justifié au regard de ses caractéristiques bâties et de sa configuration parcellaire. Les divisions verticales seront privilégiées et ce, particulièrement sur les immeubles présentant 4 façades.

La division d'un immeuble ne peut pas dénaturer la composition de ses façades et doit s'accompagner de tout investissement nécessaire en vue de restaurer ou de conserver sa typologie architecturale.

Chaque logement devra respecter les normes d'habitabilité et de salubrité fixées par le Code du logement et ses arrêtés d'exécutions.

- Immeubles présentant une superficie plancher < 180m² ne peuvent être divisés
- Immeubles présentant une superficie plancher entre 180 et 275m² : ces immeubles peuvent être divisés en maximum 2 logements. Le plus grand logement doit avoir la jouissance privative d'un espace extérieur, si l'immeuble en offre la possibilité.
- Immeuble présentant une superficie de plancher > 275 m² : maintien au sein de l'immeuble :
 - Soit au moins un logement répondant aux critères suivants : minimum trois chambres, 120m² minimum de surface habitable et avoir un espace extérieur ;
 - Soit au moins deux logements répondant aux critères suivants : minimum 2 chambres, 90m² minimum de surface habitable et avoir un espace extérieur pour un des deux logements.

La division n'est autorisée que si elle est accompagnée par l'aménagement sur le domaine privé de minimum deux places de stationnement par logement (voir article 5).

Article 2 : organisation de tout type de logement

Il est nécessaire, pour répondre au mieux aux besoins, d'offrir une diversification d'habitat dans les noyaux centraux ou en périphérie de village, tout en garantissant un logement de qualité.

La superficie de chaque logement prend en compte le séjour, cuisine, sanitaires, hall d'entrée, espace de nuit et les cloisons intérieures. Seules les superficies présentant au minimum 2,40m de hauteur sous plafond sont à prendre en compte (superficie plancher).

Superficie par logement :

- Logement 1 chambre : 80 m² de superficie de plancher minimum habitable
- Logement 2 chambres 90 m² de superficie de plancher minimum habitable
- Logement 3 chambres 120 m² de superficie de plancher minimum habitable

Superficie minimum par pièce :

- Séjour (sans cuisine) : 30m² de superficie de plancher minimum habitable
- Cuisine : 15m² de superficie de plancher minimum habitable
- 1^{ère} Chambre : 15 m² de superficie de plancher minimum habitable
- Seconde chambre 10m² de superficie de plancher minimum habitable

Pour les nouvelles constructions d'habitation unifamiliale, un minimum de 70m² d'emprise au sol est demandé, à condition que les superficies reprises ci-dessous soient respectées.

Il est important de mettre en corrélation la taille du séjour avec le nombre de chambre(s).

Les logements intégrés, ne fut-ce que partiellement, dans les caves sont strictement interdits.

L'aménagement des combles devra respecter un minimum de 2,40m de hauteur sous plafond, sur au moins la moitié de la superficie de plancher.

La création de logement aménagé entièrement dans les combles est interdite.

Article 3 : ouvertures et éclairage naturel

Les logements devront présenter au minimum une fenêtre dans la pièce de séjour principale qui sera éclairée de manière plus généreuse. Dans cette pièce, le rapport de la surface nette des fenêtres à la surface du plancher qu'elle éclaire ne sera pas inférieur à 20%. La vue directe depuis le séjour ne présentera pas d'obstacle sur au moins 3 mètres.

Pour les autres ouvertures, le rapport entre la surface du sol et la surface d'ouverture sera supérieur à 12%, suivant les critères de salubrité. Selon des dispositions du Code civil, toute vue droite ou terrasse ne peut être réalisée que si la distance de 1,90m minimum la sépare du voisin.

Les baies de toiture seront prioritairement situées sur les versants arrières.

Il sera interdit de créer un logement qui ne comprendra que des vélux.

Article 4 : aménagement intérieur

Le projet devra intégrer un espace de rangement privatif pour chaque logement (buanderie, cave, garage,...). Une zone de rangement des conteneurs de tri sélectif doit être prévue pour chaque logement (ou un espace commun en cas de plusieurs appartements).

Les cages d'escaliers se situeront à l'intérieur du volume principal ou éventuellement dans un volume secondaire fermé.

Toute transformation devra être accompagnée des mesures nécessaires pour permettre une isolation acoustique et thermique des différents logements.

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.

Articles 5 : aménagement extérieur

La division n'est autorisée que si elle est accompagnée par l'aménagement sur le domaine de privé de minimum deux places de stationnement par logement. L'aménagement de l'aire de stationnement ne s'étendra idéalement pas au-delà de la façade arrière du bâtiment.

Les immeubles qui ne peuvent répondre aux conditions précitées doivent être maintenus en habitation unifamiliale.

Il est également nécessaire que les boîtes aux lettres soient identiques et intégrées harmonieusement à la façade.

Chaque habitation devra bénéficier d'un espace extérieur privé, dont la taille sera en corrélation avec la superficie du logement.

Par le Conseil Communal :

La Directrice générale,



Le Bourgmestre,



Vu pour copie certifiée conforme à l'original,
Anhée le 10 juin 2021.

La Directrice générale,



Françoise SEPTON.



Le Bourgmestre,



Luc PIETTE.