



GAL Pays des Condruses  
Rue de la Charmille 16 - 4577 Strée  
[www.galcondruses.be](http://www.galcondruses.be)  
085/ 27 46 17



GAL Pays des Tiges et chavées  
Rue de la Pichelotte 9D - 5340 Gesves  
[www.tiges-chavees.be](http://www.tiges-chavees.be)  
083/ 67 03 41



# DIVISION DE BÂTIMENTS

pour des logements  
de qualité

Une création de Muriel Dagrain pour le Groupe d'Action Locale Pays des Tiges et Chavées et le Groupe d'Action Locale Pays des Condruses

Editeurs responsables: Xavier Sohet - GAL Pays des Tiges et Chavées - Rue de la Pichelotte 9D - 5340 Gesves  
Jean-François Pecheur - GAL Pays des Condruses - Rue de la Charmille 16 - 4577 Strée

Mars 2021

## Table des matières

Préambule	3
Objectifs et contexte rural	4
Une réflexion en plusieurs étapes	5
Densifier	5
Concevoir le projet de division	6
Respecter la typologie architecturale du bâtiment	10
Logements intergénérationnels - Cas particuliers	11
Une réflexion en plusieurs étapes - Canevas	12
Vérifier l'équipement et les raccordements aux réseaux	13
Estimer les besoins en stationnement	13
Prévoir des espaces et locaux de rangement	14
Prévoir d'autres petits équipements	14
Respecter la sécurité et salubrité	14
Répondre aux enjeux climatiques par la performance énergétique	17
Utiliser des matériaux écologiques ou locaux	17
Aménagement des espaces extérieurs et participer au développement de la biodiversité	18
Pour les bâtiments qui ne peuvent répondre aux principes	19
Gérer les logements	19
Demander le permis d'urbanisme et/ou le permis de location	19
Quelques définitions	20
Informations juridiques	22
Renseignez-vous auprès de votre service communal	23

## Préambule

Toute intervention sur le bâti ou le non bâti a un impact sur le quartier ou le village dans lequel le projet s'implante. Les communes du territoire ont donc souhaité orienter et encadrer les projets afin de préserver le cadre de vie des habitants tout en permettant leur évolution et leur développement pour répondre aux besoins nouveaux.

Les principes émis dans ce document doivent être utilisés de **manière nuancée**, pour tenir compte du contexte environnant bâti et non bâti. Ils n'ont évidemment pas pour vocation de se substituer aux normes préexistantes, aux guides ou aux schémas, mais plutôt de compléter ceux-ci, en apportant un éclairage concret, pragmatique et complémentaire à leur bonne et adéquate application sur le terrain.

Certaines interventions peuvent toutefois nécessiter l'obtention préalable d'une autorisation avant d'y procéder (permis d'urbanisme). **Le respect des bonnes pratiques instituées par ce document ne dispense nullement d'obtenir pareille autorisation lorsque celle-ci est requise.**

Il est donc conseillé de prendre contact avec les services communaux compétents en la matière. Sur le plan technique, ces services aident à l'identification de la méthode la plus adéquate pour concrétiser au mieux tout projet. Les informations qu'ils fournissent permettent aussi d'éviter des poursuites et amendes en cas d'interventions réalisées sans autorisation et parfois irrégularisables.

Assesse - Gesves - Ohey



Anthisnes - Clavier - Marchin - Modave - Nandrin - Ouffet - Tinlot



## Objectifs et contexte rural

Le présent document vise à encadrer la division de bâtiments en logements dans le but de:

- **Répondre à la diversité des besoins en logement:** liée à l'augmentation des ménages de petites tailles, au vieillissement de la population
- **Proposer des logements accessibles** à la situation financière des ménages
- **Maintenir et valoriser les bâtiments existants** en privilégiant la rénovation plutôt que la construction nouvelle

Ce document a pour objectifs de:

- **Garantir des logements de qualité et confortables qui répondent aux exigences actuelles:** taille, luminosité, salubrité, confort acoustique et thermique, espace extérieur privatif, etc.
- **Préserver la qualité de vie** des occupants du quartier en limitant certaines nuisances: espace de vie restreint, insécurité, manque d'intimité, bruit, trafic, stationnement, etc.
- **Préserver et améliorer la confortabilité des logements**
- **Respecter la typologie du bâti dans lequel le projet se situe:** insalubrité, diminution de l'hygiène de vie, fatigue, stress, etc.
- **Limiter les incidences sur l'environnement:** gestion des eaux usées, perméabilité du sol, impact paysager, etc.

Nos communes présentent un environnement vert, polarisé par les villes extérieures à leur territoire.

Les espaces résultent des mutations qui se sont succédées au cours des dernières décennies. De la campagne organisée en fonction des activités agricoles, l'espace rural tend à s'organiser autour d'une composition sociologique différente par le gain de populations nouvelles. Les rapports à l'espace sont différents ainsi que les modes d'habiter. Les paysages de campagne tels que les nôtres, ont été construits par l'action des sociétés, et des personnes qui s'y sont installées. Ils continuent à évoluer en fonction de nos besoins.

Nos villages accueillent la résidence et les exploitations agricoles, mais également de l'artisanat, des services, des commerces, des activités culturelles, touristiques ou récréatives.

Au vu de ces éléments, la division de bâtiments en plusieurs logements devra être conçue de façon à valoriser une qualité de vie pour tous, et intégrée à son contexte général et particulier.

Le document détermine une série de principes visant à encadrer les actes et travaux de division de bâtiments existants en plusieurs logements. Ces bâtiments peuvent être déjà occupés par du logement ou être des immeubles non résidentiels.

Les principes s'appliquent sans préjudice des dispositions des normes et codes existants.

Ils visent à compléter les réglementations existantes qui continuent d'être applicables.

Ces réglementations peuvent être des codes, des normes, des schémas, des guides, etc.

Rappelons que la création de logements au sein d'un bâtiment est soumise à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme.

Dans certains cas, les travaux visant l'ajout de logements dans un bâtiment existant ne requièrent pas l'intervention obligatoire d'un architecte si les travaux ne portent pas atteinte à la stabilité ou à la structure portante du bâtiment ou qu'ils n'en modifient pas son aspect architectural.

Lors de la préparation de votre projet de division, référez-vous au canevas de réflexion. Celui-ci vous permet de penser à tout.

**Le fait qu'un projet respecte ces principes ne préfigure pas que le permis sera automatiquement octroyé. Les autorités communales se réservent le droit d'apprécier les qualités architecturales et urbanistiques du projet, ainsi que son intégration vis-à-vis du contexte local sur la base du bon aménagement et d'un développement harmonieux des lieux.**

Certains principes décrits proposent de faire mieux que la réglementation existante, en particulier pour les aspects énergétiques.

Les illustrations contenues dans ce document sont données à titre indicatif. En cas de contradiction, la priorité sera donnée aux recommandations littérales.



Les immeubles à diviser sont situés de manière privilégiée à proximité des services et des transports publics

## Une réflexion en plusieurs étapes

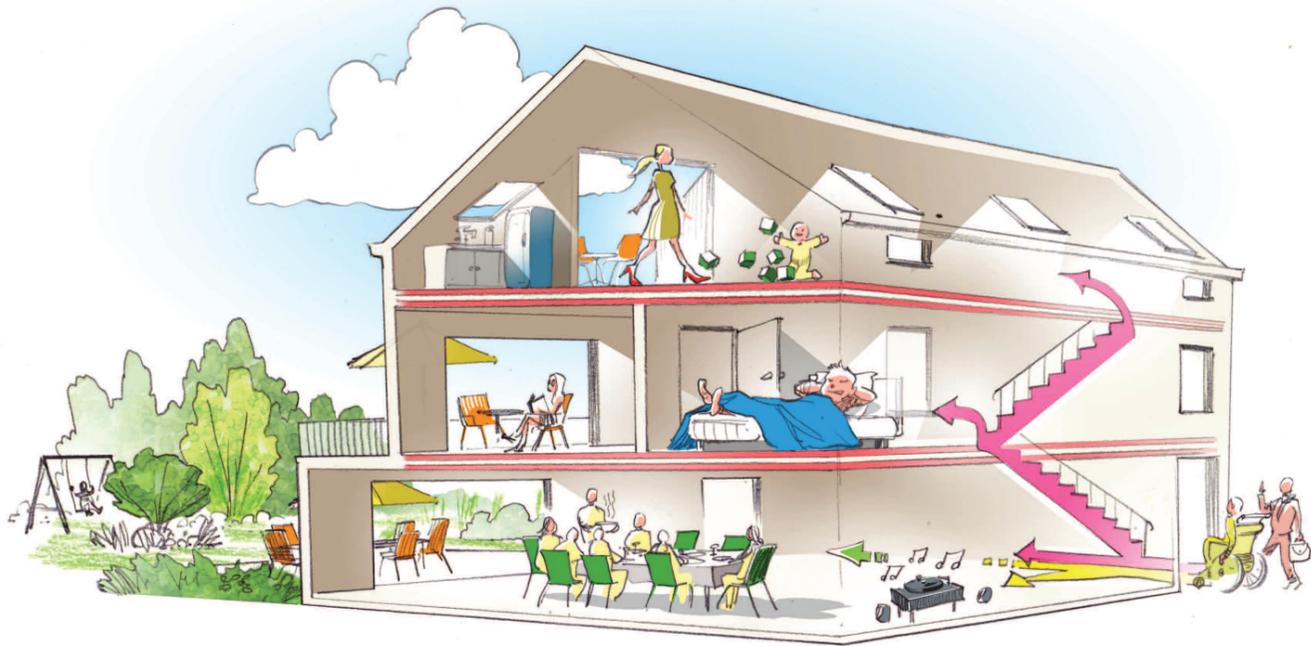
Lorsqu'une division de bâtiment est envisagée, il est recommandé de développer une réflexion en plusieurs étapes. Dans tous les cas, rencontrez le service de l'urbanisme de la commune.

- Etape 1: vérifier l'opportunité de développer un projet de division dans le bâtiment, en fonction de la stratégie communale, de la localisation du bâtiment, de sa qualité, du contexte bâti et paysager
- Etape 2: aborder les aspects pratiques: configuration des logements, conception intérieure, typologie architecturale, respect des critères minimaux de salubrité, voiries et réseaux, disponibilité en parcage, aspects énergétiques, aménagement des abords, réaliser le dossier de demande de permis d'urbanisme
- Etape 3: comment gérer les logements créés et éventuellement quelles aides financières peuvent être obtenues?

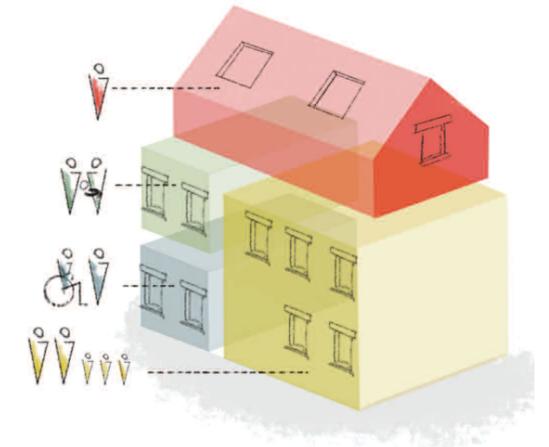
## Densifier

La densité de logement s'apprécie notamment au regard:

- de la proximité du centre urbanisé et des lieux où il existe déjà une concentration en logements
- de la proximité des services publics et des équipements collectifs
- de la proximité de commerces
- de l'offre en transport publics (TEC, SNCB,...) ou de l'accès à des modes alternatifs de déplacement (Ravel, ViciGal, etc)
- de la localisation et de la superficie du terrain
- de l'impact paysager
- des éléments repris au schéma de développement communal ou au permis d'urbanisation quand ils existent



9. Lorsque la demande concerne la division de **maisons unifamiliales**, il est recommandé de maintenir logement familial, de minimum 2 à 3 chambres, de qualité au rez-de-chaussée et éventuellement au premier étage, en lien avec la volumétrie et les caractéristiques du bâtiment. Il bénéficiera d'un accès aisé à la cour ou au jardin arrière pour autant qu'il existe et sous réserve que la configuration des lieux le permette. Seul le solde de la superficie brute habitable pourra être affecté à d'autres logements. La distribution des unités à créer se fait à l'intérieur du volume construit et depuis une porte d'entrée en relation avec la voie publique. L'aménagement des combles satisfera aux exigences de confort (prise en compte de la surface réellement exploitable, présentant une hauteur libre suffisante, de la luminosité, des vues directes vers l'extérieur, etc) tout en ne pouvant entraîner, par la création de lucarnes éventuelles, une déstructuration du volume de toiture.



La mixité sera encouragée par l'aménagement de logements de tailles diverses

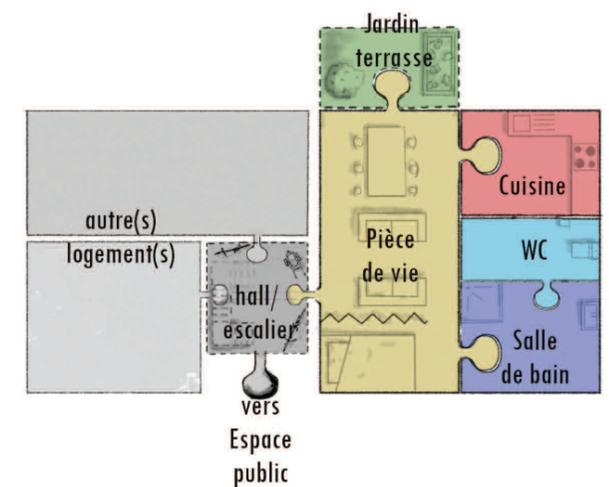
10. Lorsque la demande concerne l'**ajout de logements dans un immeuble comportant déjà des logements multiples**, il convient dans un premier temps et avant toute modification, d'évaluer si les conditions d'habitabilité des logements existants sont satisfaites. Dans le cas contraire, le ou les espaces libres d'occupation devront prioritairement être affectés à l'amélioration des unités existantes (création de locaux communs, réalisation de duplex dans les combles, adaptation aux normes de protection incendie, etc).



Une organisation sous forme traversante est privilégiée pour permettre un bon éclairage

11. L'aménagement de **bâtiments existants en arrière-zone** à destination de logements est à éviter en règle générale, sauf s'il est démontré que le bâtiment visé possède de manifestes qualités architecturales justifiant son maintien et dès lors sa réaffectation. Cette réaffectation s'accompagnera de toute modification éventuellement substantielle visant à améliorer incontestablement les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères de la zone en y favorisant le maintien ou la création de surfaces de pleine terre.

Avant d'ajouter des logements en arrière-zone, on veillera à démolir les bâtiments annexes sans intérêt architectural ou présentant un état de délabrement avancé (annexes, appentis,...). Si le site concerné comporte plusieurs bâtiments, un projet global sera présenté, celui-ci pourra être phasé dans sa mise en œuvre. Il est nécessaire de vérifier que le gabarit de l'immeuble à rue soit cohérent par rapport aux constructions voisines. Dans ce sens, si le bâtiment situé à rue est anormalement bas, il convient de privilégier ou donner la priorité à un rehaussement de ce dernier. Le projet, dans son élaboration, doit tenir compte des vues et des vis-à-vis au sein de la parcelle et par rapport aux voisins. A cet égard, il importe de limiter le nombre de logements en intérieur d'îlot afin de réduire les nuisances de voisinage.



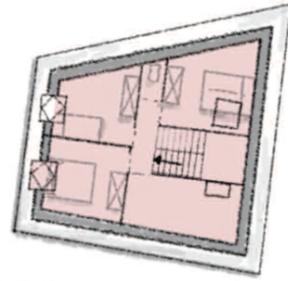
Distribution rationnelle et cohérente – accès à l'extérieur et vers l'espace public

## Concevoir le projet de division

1. Les logements créés seront de **qualité**. Par qualité, on entend des espaces de vie confortables (taille, luminosité, etc) distribués de manière rationnelle et cohérente.
2. La mixité sera encouragée par l'aménagement de logements de différentes tailles. La **diversité des types de logements** sera donc privilégiée au sein de l'immeuble: logement familial, appartement, petit logement, éventuellement studio et kot. Le type de logement du projet sera adapté aux besoins du village et au contexte du quartier.
3. Privilégier une **organisation sous forme traversante** pour permettre un bon éclairage naturel ou ensoleillement des logements. Si le caractère traversant existe d'origine, celui-ci ne pourra être altéré. Par "traversant", on entend la communication au moyen de portes et baies intérieures entre pièces ayant jour en façade avant et pièces ayant jour en façade arrière.
4. Les logements seront **distribués de façon cohérente** en fonction du contexte interne du bâtiment et de ses accès vers l'extérieur et vers l'espace public.
5. Les appartements présenteront une **surface habitable suffisante**. En dessous d'un certain seuil, le logement sera de préférence aménagé sous forme de studio, dans le respect des critères minimaux de salubrité.
6. Chaque logement sera composé au minimum d'une pièce de vie, d'un espace cuisine, d'une salle de bains séparée, d'un W.C. (éventuellement dans la salle de bain).
7. La taille du séjour de chaque logement sera mise en corrélation avec le nombre de chambres et le nombre d'occupants potentiels du logement, en respectant les critères minimaux de salubrité.
8. Chaque logement sera desservi par un accès directement relié à l'espace public: une porte, un couloir d'entrée ou une cour commune. Un accès nécessitant de traverser un bien d'autrui ou d'une largeur insuffisante n'est pas admis. La conception de ces accès doit être étudiée en tenant compte de leur impact sur l'aspect architectural du bâtiment.



COMBLES



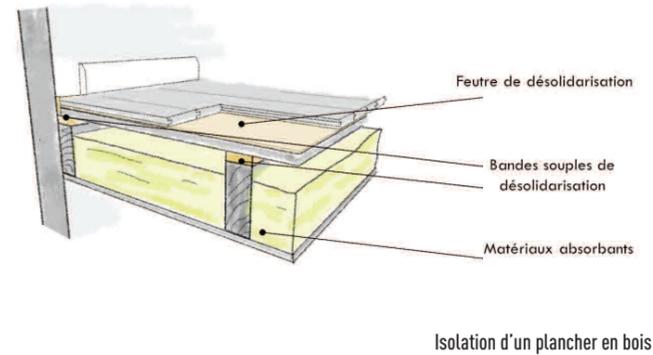
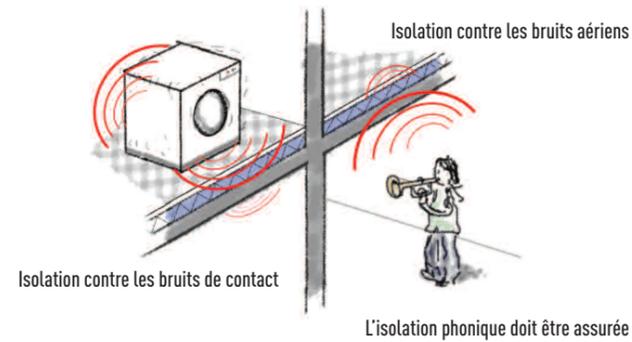
1ER ETAGE



REZ-DE-CHAUSSEE



Conception et distribution



12. Les sous-sols sont prioritairement destinés à l'aménagement de caves privatives, de locaux communs, de compteurs, etc. L'aménagement de logement n'y est pas autorisé sauf en cas de situation particulière liée au relief du sol (comme les rez-de-jardin) et moyennant une hauteur sous plafond suffisante. A cet égard, il y a lieu de respecter les critères minimaux de salubrité.

13. La création de balcons est déconseillée, en particulier s'ils permettent des vues chez les voisins. Cependant afin de prévoir un espace privatif extérieur à chaque logement, il est possible de créer une terrasse s'il est démontré le respect de la typologie architecturale ou la recomposition architecturale.

14. Le rez-de-chaussée privilégiera des **logements adaptables ou adaptés** dans un souci de prise en compte notamment du vieillissement de la population et du nombre croissant de personnes à mobilité réduite. Si le placement d'un ascenseur est prévu, les logements adaptés peuvent se situer aux étages.

15. Les pièces de vie (séjour/salon) ne seront pas éclairées uniquement par des fenêtres de toiture qui ne permettent pas de vue vers l'extérieur.

16. Des logements peuvent être prévus dans les greniers/combles ou dans les sous-sols semi-enterrés à condition qu'ils fonctionnent en duplex (couplés avec le dernier étage ou le rez-de-chaussée) ou qu'ils permettent des baies droites dans des murs ou encore que les fenêtres de toits permettent des vues sur l'extérieur.

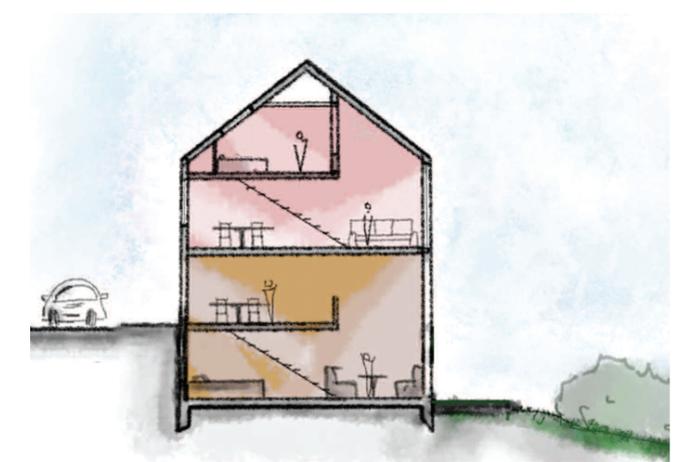
17. Afin de préserver la quiétude des voisins et respecter l'intimité des occupants, des travaux d'isolation phonique seront prévus pour chaque logement.



Les pièces de vie dans les combles disposent de baies droites dans les murs ou de fenêtres de toit permettant des vues vers l'extérieur



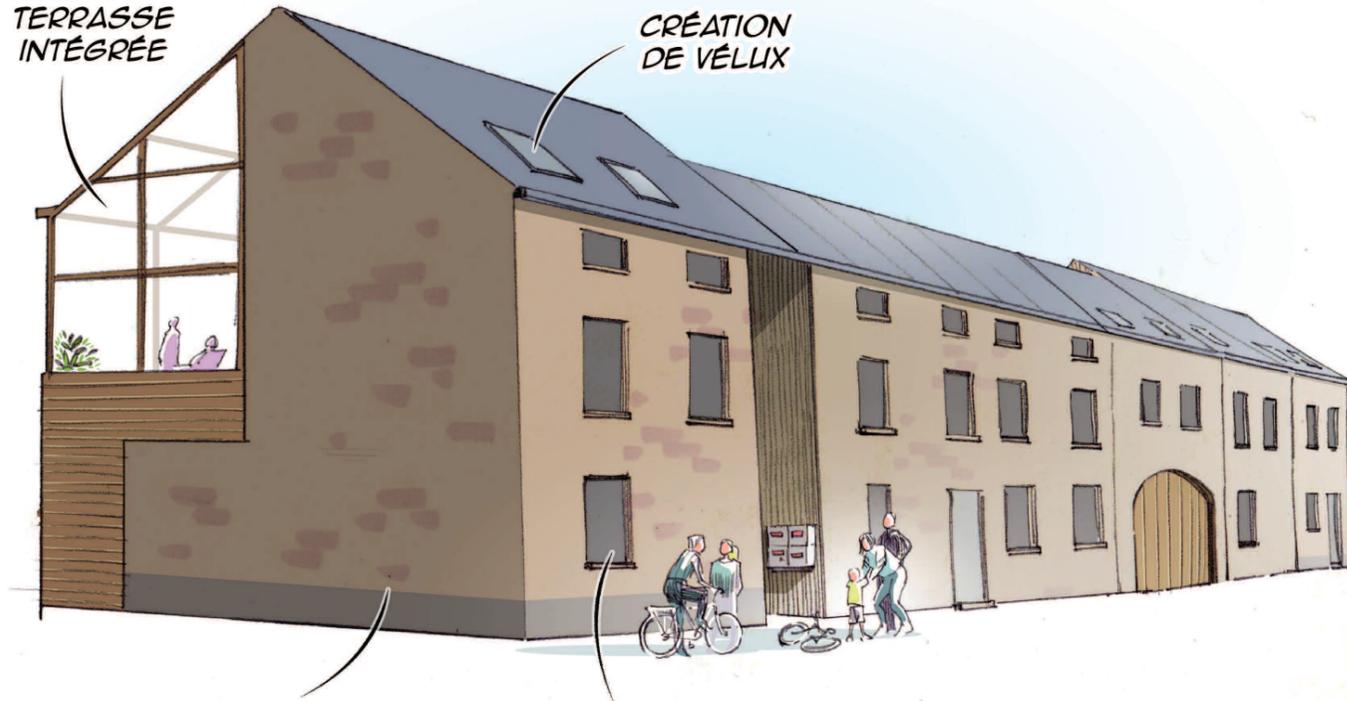
Accès à un espace extérieur privé (jardin/ terrasse)



Des logements peuvent être prévus dans les greniers/combles ou dans les sous-sols semi-enterrés à condition qu'ils fonctionnent en duplex ou qu'ils permettent des ouvertures avec vues vers l'extérieur

BALCON -  
TERRASSE  
INTÉGRÉE

CRÉATION  
DE VÉLUX



MATÉRIAUX DE  
TEINTES SIMILAIRES

ORDONNANCE  
DES BAIES

## Respecter la typologie architecturale du bâtiment

18. De manière générale, les travaux de division ou de transformation de l'immeuble existant devront respecter les caractéristiques de la typologie architecturale de l'immeuble, et tiendront compte des constructions du quartier de manière à éviter les situations conflictuelles ou générant une dégradation du cadre de vie et du patrimoine bâti.
19. La division d'un immeuble ne peut pas dénaturer la composition de ses façades (au niveau des baies en particulier) et doit s'accompagner de tout investissement nécessaire en vue de restaurer ou de conserver sa typologie architecturale.
20. Lors de modification de baies, il y aura lieu de faire disparaître les agrèges sous un parement uniforme (enduit, peinture,...).
21. Si le projet vise l'**aménagement d'un ancien rez-de-chaussée commercial en logement**, une recomposition de la façade sera prévue afin de retrouver une typologie adaptée et cohérente au regard de la qualité de l'espace public et de garantir une certaine intimité aux futurs occupants. Cette recomposition de la façade tiendra compte du rythme des baies situées aux étages supérieurs. A noter que dans un centre de village, l'option de conserver le commerce ou l'accueil d'un service devra être préférée en vue notamment de maintenir les qualités esthétiques des vitrines d'origine et la mixité

fonctionnelle du bâtiment. Un accès privatif indépendant est indispensable afin de donner accès aux étages.

22. Si le bâtiment présente un intérêt patrimonial (immeuble classé, situé dans un site classé, repris à l'inventaire du patrimoine immobilier culturel, etc), des obligations contraignantes sont prévues par le Code wallon du patrimoine - CoPat
23. Les enseignes et les dispositifs obsolètes seront supprimés, à moins de présenter un intérêt patrimonial ou historique.
24. L'aménagement du rez-de-chaussée d'un immeuble n'empêchera pas l'accès aux étages supérieurs. Le déplacement d'un accès privatif peut être autorisé pour autant que les conditions d'accessibilité et de sécurité soient préservées ou améliorées.
25. L'accès aux étages peut être commun à plusieurs logements.



Respect de la composition des façades



Aménagement d'un ancien rez-de-chaussée commercial et recomposition de la façade



Aménagement d'un ancien rez-de-chaussée commercial et recomposition de la façade

## Logements intergénérationnels - Cas particulier

Avec le vieillissement croissant de la population, on constate que les aînés ne constituent plus une population homogène mais présentent une diversité de profils aux besoins et aux attentes différenciés. Ce phénomène se répercute notamment dans le secteur de l'habitat. Le logement intergénérationnel permet à la personne âgée de rester plus longtemps dans son habitation tout en atténuant le sentiment d'isolement qu'elle peut ressentir par la présence rassurante de cohabitants plus jeunes. Outre les dimensions sociales et philosophiques de ce projet de vie, l'occupation des espaces laissés vides permet, dans une certaine mesure, de prévenir la dégradation de l'immeuble.

Le **logement intergénérationnel est multiforme** (groupé, "kangourou", communautaire, etc). Il inclut généralement des espaces de vie indépendants propres à chaque entité (famille ou individu) mais peut présenter des espaces collectifs dont la gestion incombe principalement aux résidents.

26. Lorsque chaque cellule dispose d'espaces de vie privatifs, une demande de permis d'urbanisme est nécessaire.
27. Pour les logements intergénérationnels sans espace de vie privatif, aucun permis d'urbanisme n'est nécessaire. Cependant, dès la création d'un espace totalement indépendant au logement principal (ex: cuisine, salle de bain séparées), un permis d'urbanisme sera nécessaire. En effet, un nouveau logement est alors créé. L'intervention d'un architecte sera également exigée si des travaux touchant aux structures portantes du bâtiment doivent être réalisés.
28. Dans cet esprit de logement évolutif et adaptable, une reconfiguration du socle familial (minimum 2 à 3 chambres) en liaison avec le jardin doit prioritairement être envisagée lorsque le logement intergénérationnel est appelé à disparaître. Les aménagements relatifs au logement intergénérationnel s'inscrivent donc dans une perspective de réversibilité aisée.

# DIVISION DE BATIMENTS POUR DES LOGEMENTS DE QUALITE

## Une réflexion en plusieurs étapes

### 1. Vérifier l'opportunité de développer du logement à cet endroit, dans ce bâtiment

#### Principes généraux de densification et de localisation

##### Pourquoi diviser mon logement?

- Il est trop grand
- Lutter contre la solitude en accueillant un autre ménage
- Augmenter mes revenus

##### L'immeuble est-il localisé dans un quartier à densifier?

- Proximité du centre urbanisé
- Proximité des services publics
- Proximité des commerces
- Proximité des lieux où il existe déjà une concentration en logement

##### Le quartier est-il bien desservi en terme de mobilité?

- Accès à des transports en commun
- Est-il possible de concevoir des modes alternatifs de déplacement?

##### Vérifier les aspects juridiques

- D'aménagement du territoire et d'urbanisme
- Critères minimaux d'habitabilité et de salubrité

##### Prendre contact avec les services communaux

### 2. Concevoir le projet de division

#### Principes applicables à la division des immeubles

##### Comment configurer et distribuer les logements?

- Un logement familial de minimum 2 à 3 chambres
- La division du solde présentera des logements de tailles différentes (familial, appartement, petit logement, studio)

##### Concevoir la performance énergétique

- Prévoir les travaux d'isolation
- En cas de chauffage modifié, éviter les énergies fossiles et électriques
- Préférer les énergies renouvelables
- Mener une réflexion sur le placement d'un chauffage collectif

##### Respecter la typologie architecturale de l'immeuble

- Cas des rez-de-chaussée commerciaux
- Respects des caractéristiques
- Tenir compte des constructions voisines
- Accessibilités aux étages

##### Concevoir les aménagements intérieurs

- Exigences de confort: forme traversante, hauteur libre sous plafond, luminosité, vue
- Distribution de manière cohérente
- Eviter les situations conflictuelles ou générant une dégradation du cadre de vie
- Cas particuliers: maison unifamiliale, immeuble en arrière-zone, logement intergénérationnel

##### Prévoir les équipements et les raccordements - Utiliser des matériaux écologiques ou locaux

- Voiries et raccordement aux réseaux
- Stationnement hors voiries publiques
- Locaux de rangement (poubelles, cave, vélos,...)
- Sécurité et salubrité

##### Aménager les espaces extérieurs et participer au développement de la biodiversité

- Qualité et accessibilité à des jardins
- Qualité des zones de recul et du lien à l'espace public
- Qualité des accès extérieurs aux logements
- Une attention particulière à l'accueil et au maintien de la biodiversité

### 3. Gérer les logements et demander des aides

##### Louer et gérer les logements créés

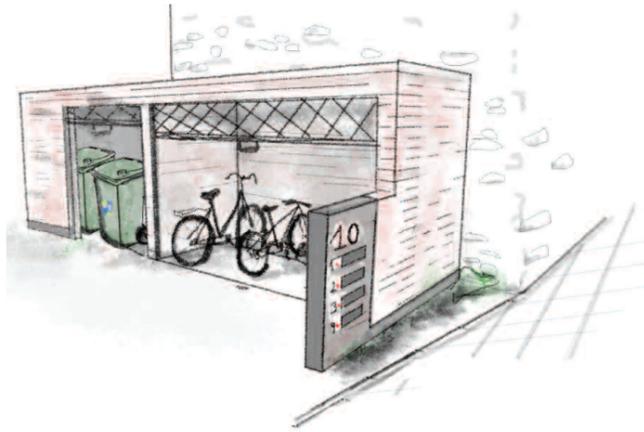
- Solliciter un permis de location si nécessaire
- Passer par l'AIS pour la gestion des logements

##### Solliciter des aides financières

- Primes régionales à la rénovation et aux travaux de performance énergétique
- Primes communales
- Fonds des Familles nombreuses
- Prêt sociaux
- Dans certains cas, bénéficier d'un taux de TVA réduit



Les emplacements de stationnement automobile seront situés à proximité de l'immeuble concerné



Un local ou un espace privatif ou commun est prévu pour le rangement des vélos / poubelles



Un soin particulier sera apporté à l'aménagement des espaces de stationnement

### Vérifier l'équipement et les raccordements aux réseaux

- 29. La voirie devra être suffisamment équipée et l'aménagement des réseaux électriques, de distribution d'eau, de chauffage et d'évacuation des eaux seront conformes aux législations y relatives.
- 30. Une attention particulière sera portée à la récupération et aux traitements des eaux usées afin de respecter la législation en vigueur et d'adapter les équipements existants au nombre équivalent d'habitants de l'immeuble.

### Estimer les besoins en stationnement

- 31. Afin d'estimer les besoins en stationnement liés à la division, il est nécessaire de se référer au **Guide de bonnes pratiques relatif au stationnement hors voirie**. Lors de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme, le demandeur fournira une note démontrant que le projet de division n'est pas susceptible d'exercer une pression complémentaire sur le stationnement en domaine public.

Cette note devra, et ce dans un rayon de 250 mètres minimum autour du bien concerné, s'appuyer sur des paramètres objectifs et quantifiables (réseaux de transport en commun, offre de parking hors voirie avec possibilité d'usage alterné,...).

- 32. Les emplacements de stationnement automobile seront situés soit sur la parcelle concernée, soit à proximité de l'immeuble concerné.
- 33. La division de bâtiments mitoyens situés au centre des villages permettant notamment de réhabiliter les espaces au-dessus des commerces pourra éventuellement être acceptée sans création d'emplacements de parkings pour autant qu'il existe suffisamment d'emplacements disponibles à proximité sur le domaine public et/ou qu'il y ait une bonne desserte en transport en commun. Cette possibilité pourra être admise en fonction du contexte local.
- 34. La proposition d'espaces de stationnement devra se faire au plus proche de la voirie et ne pas s'étendre au-delà de la façade arrière du bâtiment de manière à maintenir des espaces de cours et jardins de qualité. Afin de lutter contre l'artificialisation des sols et de favoriser la gestion des eaux sur la parcelle, la perméabilité des espaces de stationnement est à privilégier.
- 35. La proposition d'espace de stationnement rencontrera les objectifs des schémas, guides communaux et permis d'urbanisation.

### Prévoir des espaces et locaux de rangement



- 36. Un local ou un espace, privatif ou commun, prévu pour le stockage des déchets en attente de collectes est accessible par les occupants de tous les logements de l'immeuble et est en contact aisé avec le domaine public (éviter les marches d'escalier). Il est à prévoir de manière à pouvoir accueillir le nombre suffisant de poubelles/containers (en fonction du nombre de logements). La surface minimum de ces locaux sera suffisante et calculée en fonction du mode de gestion (privative ou collective). Si le local est clos, il doit être suffisamment ventilé.
- 37. Un local ou un espace, privatif ou commun, prévu pour le rangement de vélos est accessible par les occupants de tous les logements de

l'immeuble et est en contact aisé avec le domaine public (éviter les marches d'escalier). Il est à prévoir de manière à pouvoir accueillir au minimum un vélo par chambre. Si ce local est clos, il doit être suffisamment ventilé. Il est nécessaire de se référer au Guide de bonnes pratiques relatif au stationnement hors voirie dans sa partie relative aux vélos.

- 38. Un local de rangement privatif ou commun sera prévu pour chaque logement. Si cela n'était pas possible, un local de rangement collectif peut être envisagé.
- 39. Une réflexion sera établie pour l'ensemble de ces espaces et leur gestion.

### Prévoir d'autres petits équipements

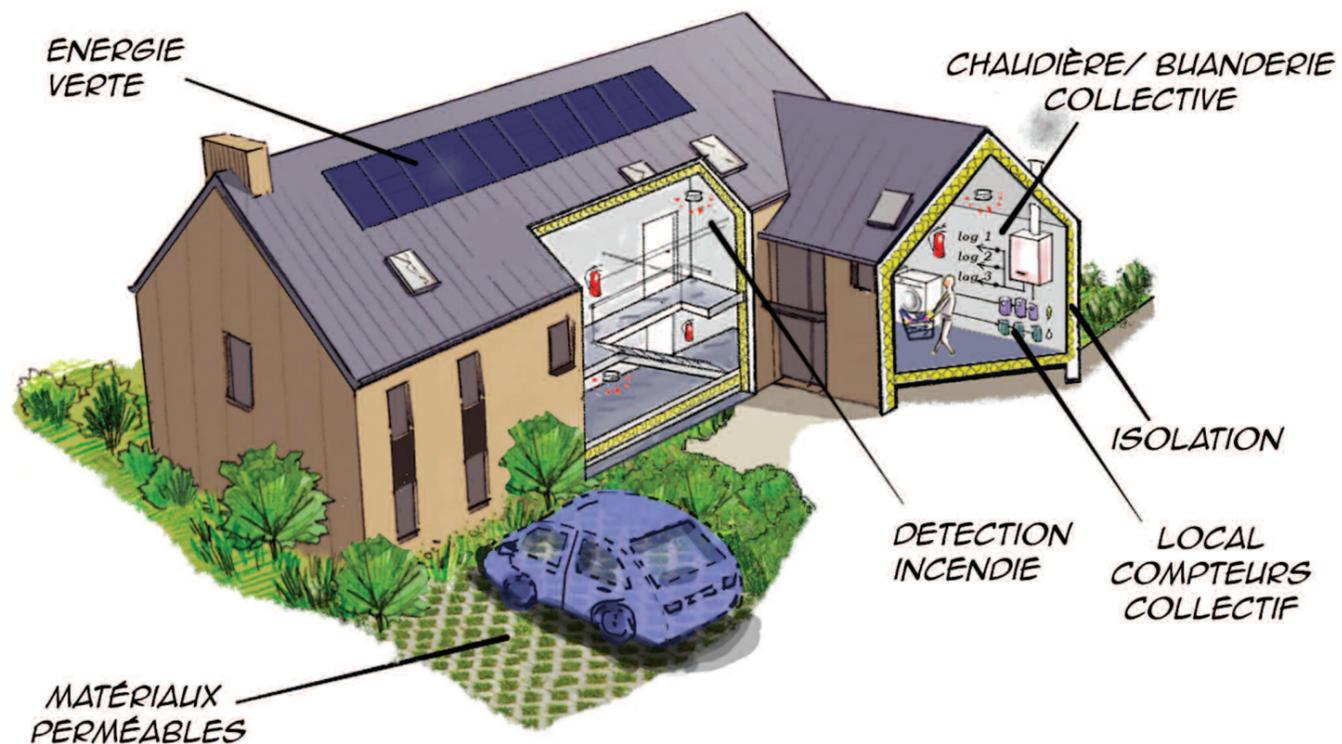
- 40. Des espaces communs ou partagés peuvent être créés par exemple: buanderie, atelier, espace numérique, fils pour le séchage du linge, borne de recharge pour véhicule électrique, etc.
- 41. Chaque logement doit disposer de sa boîte aux lettres. Celles-ci doivent être numérotées et intégrées harmonieusement à la façade ou à la limite de la propriété et respecter les impositions de la poste.
- 42. En cas d'entrée communes, chaque logement disposera d'un dispositif de sonnette nominative intégré harmonieusement.



Prévoir un espace soigné pour le stockage de poubelles/containers



Chaque logement doit disposer de sa boîte aux lettres.



## Répondre aux enjeux climatiques par la performance énergétique

Afin de répondre à l'enjeu climatique et de respecter les engagements en la matière, il est nécessaire de prendre des mesures importantes en matière de choix d'énergie, de gestion énergétique et d'isolation. Les différents documents stratégiques adoptés par les autorités (le Plan air-climat-énergie 2030, le pacte énergétique fédéral, etc) développe une stratégie pour le secteur résidentiel.

### Parmi les mesures, citons:

- A partir de 2025, tout logement mis en location et dont le niveau de performance énergétique est de niveau F ou G sera rénové dans un délai déterminé
- A partir de 2025, incitation à rénover un logement lors de la vente
- L'interdiction de la vente de chaudières à mazout en 2035.
- Tendre en 2050 vers le label A (Espec  $\leq 85\text{kWh/m}^2\text{an}$ ) en moyenne pour l'ensemble du parc de logements. La réalisation de cet objectif représente une réduction de 70% de la consommation d'énergie en 2050 par rapport à 2005.

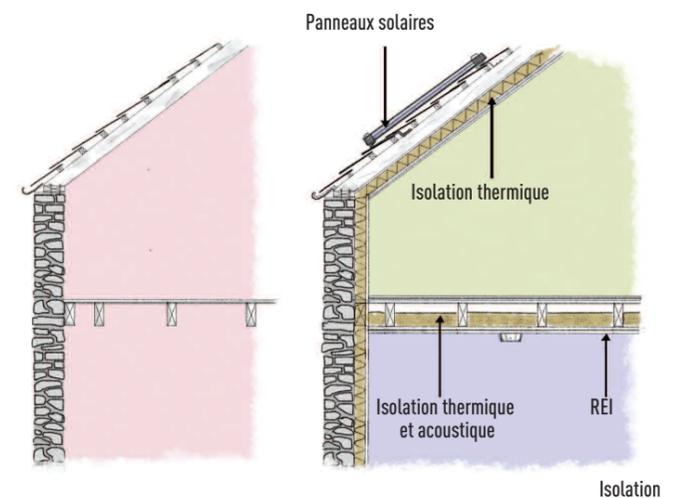
Il est rappelé que la Région octroie des Primes Logements pour des travaux de rénovation, ainsi que des prêts à taux zéro. Des services peuvent vous informer sur les conditions d'octroi de ces primes.



La gestion du comptage énergétique doit être facilitée, notamment par un accès aisé au local des compteurs

## Utiliser des matériaux écologiques ou locaux

50. Lors de la mise en œuvre de la division, l'utilisation de matériaux écologiques, locaux et/ou à faible énergie grise sera privilégiée.



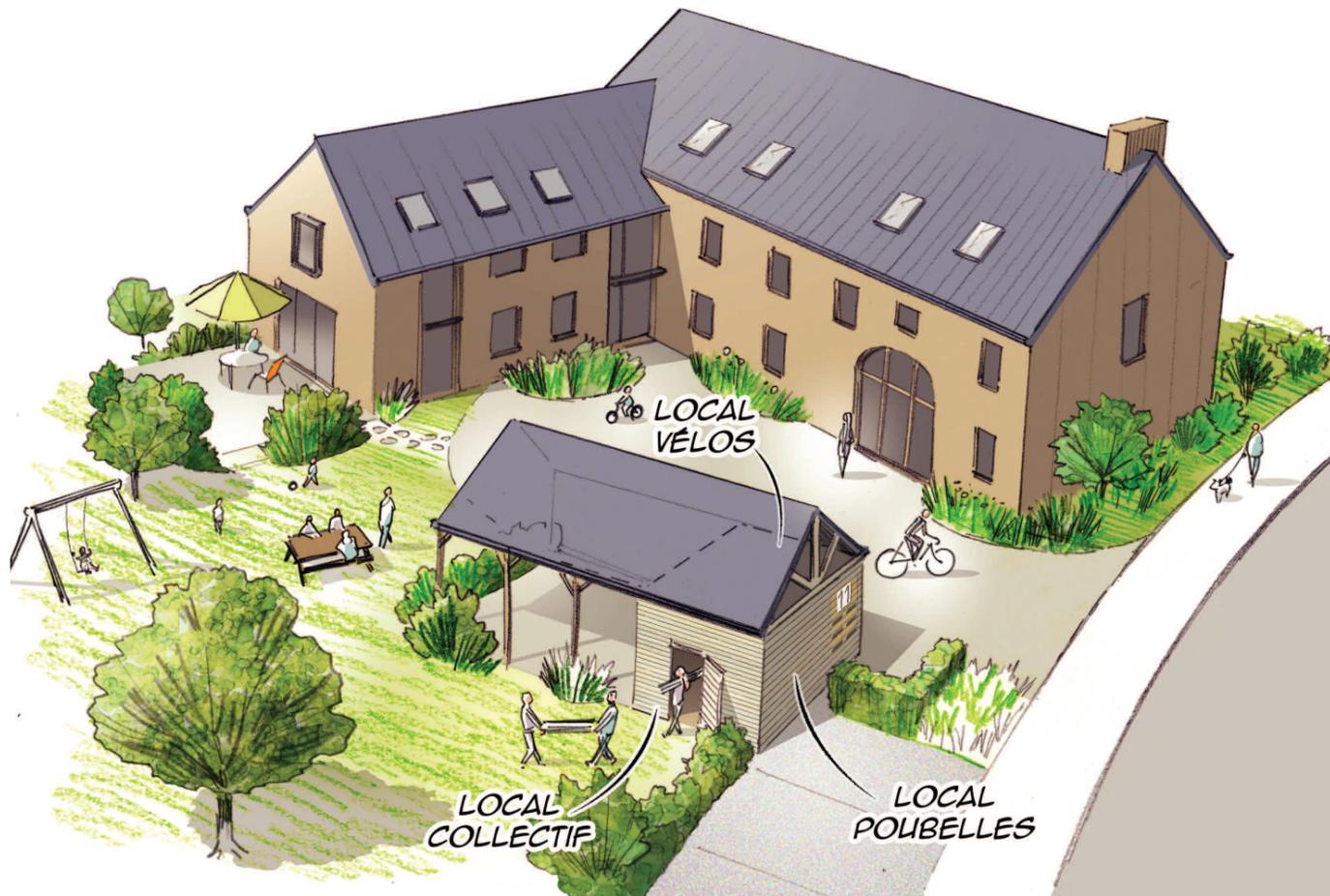
## Respecter la sécurité et la salubrité

43. Toute division s'effectue dans le respect des normes suivantes:
- Normes de sécurité en matière de **prévention contre l'incendie**: les normes et impositions des pompiers seront prises en compte dans le projet (stabilité, compartimentage, résistance au feu, évacuation de fumée, détection, etc).
  - Le Guide Régional d'Urbanisme relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les **personnes à mobilité réduite**.
  - **Critères de salubrité des logements**: pour rappel, ces critères minimaux concernent notamment la superficie habitable, la hauteur sous plafond, la ventilation, l'éclairage naturel, la stabilité et la structure portante, les installations électriques, de gaz et de chauffage, l'équipement sanitaire.
  - Toutes autres normes et règlements régionaux ou communaux.



Toute division s'effectue dans le respect des normes dont celles relatives à la sécurité incendie, l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ou la salubrité

44. Lors de toute division, des travaux d'isolation seront prévus et réalisés effectivement, et ceci, même si le logement créé sera occupé par un membre de la famille.
45. Les compteurs ou coffrets divisionnaires électriques, eau et gaz sont intégrés au projet, dans un local soit à l'intérieur ou à l'extérieur de l'immeuble. Ce local est accessible à tous et ventilé. La localisation des compteurs doit se conformer aux impositions des sociétés gérant ces matières.
46. La performance énergétique des logements créés devra tendre vers le label A (Espec  $\leq 85\text{kWh/m}^2\text{an}$ ).
47. La mise en place d'un chauffage collectif des logements sera étudiée et privilégiée. Des décompteurs ou sous-compteurs seront alors utilisés.
48. Dans tous les cas, l'utilisation des énergies renouvelables sera privilégiée, que ce soit pour le chauffage ou d'autres usages.
49. Si le moyen de chauffage doit être modifié, le chauffage par chaudière à énergie fossile est fortement déconseillé. De même, le chauffage électrique, très énergivore et coûteux est interdit, à moins de prouver l'utilisation d'énergie renouvelable.



## Aménager les espaces extérieurs et participer au développement de la biodiversité

51. Les aménagements extérieurs seront de qualité. La mise à disposition d'une partie de jardin pour chaque logement est privilégiée. Un espace de jardin collectif peut être envisagé.
52. L'imperméabilisation des espaces extérieurs y compris des espaces de parcage est vivement déconseillée.
53. Un schéma d'aménagement des espaces extérieurs doit être établi afin de définir les zones de jardin individuels ou collectifs, zones pour des abris de jardin, potagers communs ou individuels, abri pour vélos, local poubelles, espaces de stationnement et de circulation, etc.
54. Un soin particulier sera apporté à l'aménagement des zones de recul. Si elles sont déjà constituées de jardinets, celles-ci devraient garder leur qualité et ne pas être transformées en zone de stationnement.

55. L'aménagement des abords devra viser la préservation ou le développement de la biodiversité. Une réflexion quant à la participation au renforcement du réseau écologique doit être menée.



La mise à disposition d'une partie de jardin pour chaque logement est privilégiée. Un projet de division peut intégrer des espaces communs: jardins, équipement de jardin, potager collectifs, local vélos, local poubelles, buanderie, etc

## Pour les bâtiments qui ne peuvent répondre aux principes

56. Le collège appréciera des écarts éventuels sur la base d'une note de motivation circonstanciée qui les justifie en fonction du projet, du lieu et du contexte.
57. Les écarts éventuels ne compromettent pas la confortabilité et la salubrité des logements à créer: ils concernent des projets qui contribuent à la protection ou à l'amélioration de l'immeuble et du paysage bâti.

## Gérer les logements

Les besoins en logements publics sur le territoire communal sont importants. Idéalement, le nombre de logement publics devrait avoisiner les 10% du nombre de logements total.

**Les AIS (Agence Immobilière Sociale)** peuvent jouer un rôle d'intermédiaire entre un propriétaire privé ou public qui possède un bien et un candidat locataire à revenu modeste ou moyen qui recherche un logement.

L'AIS garantit aux propriétaires:

- La gestion administrative du bien (bail, décompte,...)
- L'établissement des états des lieux (entrée - sortie)
- Le paiement du loyer chaque mois
- La prise en charge des vides locatifs
- La représentation au frais de l'AIS en cas de procédure en Justice
- La remise du logement dans l'état initial à la fin du mandat
- L'exécution des travaux à charge des locataires
- La visite régulière du logement et le suivi social (ex: apprentissage du «bien loger»)

Le propriétaire (personne physique) qui confie son logement à l'AIS bénéficie d'une réduction de 100% du Précompte Immobilier! Le propriétaire peut aussi bénéficier d'une aide octroyée par le Fonds du Logement (FLW) pour la réhabilitation et la restructuration de son bien immobilier (= mise en conformité aux critères minimaux de salubrité et de surpeuplement) de l'ordre de 100% du coût des travaux avec un maximum de 58.400€ (et minimum 9 ans de mise en gestion).

58. Dans les projets de plus grande ampleur, la gestion d'une partie des logements créés, de l'ordre de 10%, pourra être confiée de manière privilégiée à l'**AIS (Agence Immobilière sociale)** par le propriétaire, en particulier pour les projets situés dans les centres de village, à proximité d'accès à des transports en commun.

59. Confier la gestion de logement à l'AIS est également possible pour les projets de logements de plus faible ampleur.

60. Si les logements sont prévus à la location, le montant des loyers respectera de manière privilégiée la grille des loyers de référence.

61. Une convention gérant les espaces communs et les équipements collectifs sera établie entre les habitants, que ceux-ci soient locataires ou propriétaires. Cette convention, à l'initiative du ou des propriétaires abordera la gestion des réseaux, des locaux de rangement, les jardins, l'épuration des eaux, couloirs et espaces collectifs, gestion des déchets, services collectifs, etc.

62. La création d'une seule chambre occupée à titre de **kot chez l'habitant** n'est pas soumise à permis d'urbanisme pour autant que l'étudiant utilise tous les équipements communs de la maison et que l'habitant y réside également.

64. La **colocation classique** est dispensée de permis d'urbanisme.

## Demander le permis d'urbanisme et/ou le permis de location

63. Le dossier de demande de permis d'urbanisme montrera que le projet respecte les principes du présent document.

64. Rappelons que sont soumis à permis de location:

- les petits logements individuels ayant une superficie habitable inférieure ou égale à 28 m<sup>2</sup>,
- les logements collectifs (cuisine, séjour, WC, salle de bains en commun).

## Quelques définitions



La majorité des définitions sont celles données dans le Code Wallon de l'habitation durable et le Code du Développement Territorial

**Adapter:** effectuer des travaux dont la nécessité ne résulte pas de l'existence d'une cause d'insalubrité, en vue de permettre une occupation adéquate d'un logement par un ménage dont un

des membres est handicapé

**Améliorer:** effectuer des travaux sur un logement visant à en accroître le confort, l'équipement, la sécurité ou la durabilité

**Appartement:** partie d'un immeuble composée de plusieurs pièces qui servent d'habitation

**Arrière-zone:** toute zone située au-delà de la façade arrière des volumes principaux des constructions implantées à front de voirie ou en relation directe avec cette dernière

**Bâtiment:** immeuble bâti affecté ou non au logement

**Conserver:** effectuer des travaux visant au maintien en l'état d'un logement

**Construire:** ériger un bâtiment ou un ouvrage, ou de placer une installation, même en matériaux non durables, qui est incorporé au sol, ancré à celui-ci ou dont l'appui assure la stabilité, destiné à rester en place alors même qu'il peut être démonté ou déplacé

**Création de logement:** par "créer un nouveau logement dans une construction existante", il faut entendre créer, avec ou sans actes et travaux, un nouvel ensemble composé d'une ou plusieurs pièces, répondant au minimum aux fonctions de base à savoir cuisine, salle de bain ou salle d'eau, WC, chambre, occupé à titre de résidence habituelle ou de kot et réservé en tout ou en partie à l'usage privatif et exclusif d'une ou plusieurs personnes qui vivent ensemble, qu'elles soient unies ou non par un lien familial

**Créer:** construire, réhabiliter ou restructurer

**Habitat durable:** lieu de vie salubre, proche de services et d'équipements, qui réunit les conditions matérielles nécessaires, d'une part, à une appropriation d'un logement par l'occupant notamment en termes d'accessibilité et d'adaptabilité et, d'autre part, à une maîtrise du coût de l'occupation via l'efficacité énergétique et les matériaux utilisés

**Habitat solidaire:** logement disposant d'au minimum un espace collectif et occupé par plusieurs ménages dont au moins un en situation de précarité sociale, disposant chacun d'au minimum un espace privatif, qui sont engagés entre eux, par écrit, dans un projet de vie solidaire à l'exclusion de tout autre logement collectif réglé par une législation particulière

**Habitation inhabitable:** habitation qui ne respecte pas les critères minimaux de salubrité fixés par le Gouvernement et dont l'occupation met en péril la santé ou la sécurité de ses habitants

**Habitation:** le logement ou l'habitation légère, qu'il s'agisse d'un bien meuble ou immeuble ou partie de celui-ci, destiné à servir d'habitation, à l'exclusion des hébergements touristiques au sens du Code wallon du Tourisme

**Habitation collective:** habitation dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs personnes majeures ne constituant pas un seul et même ménage

**Habitation salubre:** habitation qui respecte les critères minimaux de salubrité fixés par le Gouvernement

**Immeuble non résidentiel:** immeuble servant à d'autres fins que l'habitation, par exemple, les entrepôts et bâtiments industriels, les immeubles à usage commercial, les salles de spectacle, les hôtels et restaurants, les bâtiments scolaires, les établissements hospitaliers, les bâtiments agricoles, etc

**Kot:** petit logement, généralement de type collectif ou chez l'habitant, à destination d'hébergement d'étudiant

**Locaux sanitaires:** les W.-C., salles de bains et salles d'eau

**Logement:** bâtiment ou partie de bâtiment structurellement destiné à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages

**Logement accessible:** logement dont les parkings, les voies d'accès, les portes, les couloirs, les cages d'escaliers, le niveau des locaux et les ascenseurs répondent aux caractéristiques techniques issues du CoDT pour permettre leur accès aisé par une personne à mobilité réduite (normes reprises dans le Guide régional d'urbanisme)

**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 toutes les fonctions de manière autonome

**Logement adapté:** logement dont la configuration permet une occupation adéquate par un ménage en raison du handicap d'un de ses membres, conformément aux critères fixés par le Gouvernement

**Logement améliorable:** logement qui ne respecte pas les critères minimaux de salubrité fixés par le Gouvernement mais qui deviendrait salubre, moyennant l'exécution de travaux appropriés dont le coût et l'ampleur ne dépassent pas les limites fixées par le Gouvernement

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

**Logement intergénérationnel:** cohabitation simultanée au sein d'un même immeuble de personnes jeunes et de personnes âgées, en encourageant et en facilitant les interactions entre eux

**Logement kangourou:** logement intergénérationnel 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

**Logement non améliorable:** le logement qui ne respecte pas les critères minimaux de salubrité fixés par le Gouvernement et qui exige, pour devenir salubre, des travaux dont le coût et l'ampleur dépassent les limites fixées par le Gouvernement

**Logement d'utilité publique:** le logement sur lequel un opérateur immobilier est titulaire de droits réels, qu'il détient en gestion ou qu'il prend en location, destiné à l'habitation dans le cadre de la politique sociale développée par la Région

**Ménage:** personne seule ou plusieurs personnes unies ou non par des liens de parenté et qui vivent habituellement ensemble au sens de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité

**Réhabiliter:** effectuer des travaux visant à supprimer une ou plusieurs causes d'insalubrité existantes dans un logement améliorable ou modifier un logement dont la dimension ou la structure est inadéquate en raison de la composition du ménage

**Opérateur immobilier (public):** un pouvoir local, une régie autonome, la Société wallonne du logement, une société de logement de service public, le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie, une agence immobilière sociale ou une association de promotion du logement, la Société wallonne du Crédit social

**Performance énergétique d'un bâtiment (PEB):** quantité d'énergie d'énergie effectivement consommée ou calculée pour répondre aux différents besoins énergétiques liés à une utilisation standardisée du bâtiment, qui inclut entre autres l'énergie utilisée pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le système de refroidissement éventuel, la ventilation et l'éclairage. Le certificat PEB est la carte d'identité énergétique d'un bâtiment. Lorsque vous construisez ou rénovez, des exigences PEB doivent être respectées. Lorsque ces travaux sont soumis à permis d'urbanisme, ils doivent aussi respecter une procédure PEB

**Petit logement individuel:** le logement individuel dont la superficie habitable ne dépasse pas 28m<sup>2</sup>  
Notons que les logements dont la superficie habitable est inférieure ou égale à 28m<sup>2</sup> ainsi que les logements collectifs sont soumis à l'obtention d'un permis de location conformément au Code wallon de l'habitation durable

**Pièce:** toute partie de logement aménagée en un local comportant une ou plusieurs ouvertures. Deux pièces séparées par une paroi comportant une ouverture d'une superficie supérieure à 4m<sup>2</sup> peuvent, aux conditions fixées par le Gouvernement, être assimilées à une seule pièce

**Pièce d'habitation:** toute pièce autre que les 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 l'habitation. Certains locaux ne peuvent être des pièces d'habitation (faible superficie, faible largeur, plancher en sous-sol, absence d'éclairage naturel). Les caractéristiques sont fixées par le Gouvernement

**Restructurer:** effectuer des travaux sur un bâtiment dont la vocation initiale n'est pas résidentielle afin d'y créer un logement ou modifier fondamentalement la structure d'un logement améliorable ou non améliorable

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

**Superficie brute:** superficie murs compris

**Superficie nette:** superficie murs non compris

**Superficie habitable:** superficie utilisable multipliée par un coefficient d'éclairage calculé conformément aux critères fixés par le Gouvernement

**Superficie totale du logement:** superficie mesurée entre les parois intérieures du logement calculée conformément aux critères fixés par le Gouvernement, à l'exclusion des pièces définies par le Gouvernement

**Superficie utile du logement:** superficie au sol mesurée entre les parois intérieures du logement à l'exclusion des pièces définies par le Gouvernement

**Superficie utilisable:** superficie mesurée entre les parois intérieures des pièces d'habitation multipliée par un coefficient de hauteur calculé conformément aux critères fixés par le Gouvernement



Modave



Sree

Modave



Pont-de-Bonne



## Informations juridiques

Consultez les documents officiels:

### - CoDT - Code du Développement Territorial:

[http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site\\_amenagement/index.php/juridique/codt](http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_amenagement/index.php/juridique/codt)

### - Code de l'habitation durable:

<https://wallex.wallonie.be/contents/acts/0/31/45.html>

### - Code du patrimoine:

<https://wallex.wallonie.be/sites/wallex/contents/acts/20/20213/4.html>

### - Inventaire du patrimoine:

[http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site\\_ipic/index.php/presentation/index](http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_ipic/index.php/presentation/index)

### - Code de l'environnement:

<https://wallex.wallonie.be/sites/wallex/contents/acts/12/12238/1.html>

### - Salubrité

Arrêté du Gouvernement wallon du 30/08/2007 relatif aux critères minimaux de salubrité:

<https://wallex.wallonie.be/contents/acts/4/4155/1.html>

### - Logement accessible, adaptable et adapté

Arrêté du Gouvernement wallon du 15/05/2014 relatif au logement accessible, au logement adaptable et au logement adapté:

<https://wallex.wallonie.be/contents/acts/0/833/1.html?doc=28557&rev=29974-19887&from=rss>

### - Performance énergétique des bâtiments:

<https://wallex.wallonie.be/contents/acts/19/19400/6.html>

### - Code de l'eau:

<https://wallex.wallonie.be/sites/wallex/contents/acts/19/19682/1.html>

### - Normes de sécurité en matière de prévention contre l'incendie

### - Mobilité et stationnement:

<http://mobilite.wallonie.be/files/eDocsMobilite/Centre%20de%20doc/CeMath%3%a8que/cematheque41.pdf>

<http://mobilite.wallonie.be/files/eDocsMobilite/Centre%20de%20doc/CeMath%3%a8que/cematheque46.pdf>

### - Le Guide Régional d'Urbanisme:

[http://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/amenagement/views/documents/juridique/codt/GRU-coordination-officiouse\\_final.pdf](http://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/amenagement/views/documents/juridique/codt/GRU-coordination-officiouse_final.pdf)  
Contenu:

- Règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme
- Règlement général sur les bâtisses en site rural
- Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité
- Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite

### - Le bail d'habitation:

(résidence principale, colocation, étudiant)

[http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site\\_logement/bail](http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/bail)

### - Schéma de Développement Communal

### - Guide Communal d'Urbanisme

Assesse	Le "Schéma de Développement Communal"
	Le "Schéma d'Orientation Local de la Gendarmerie"
	Le "Schéma d'Orientation Local de Corioule"
Gesves	Le "Schéma de Développement Communal"
	Le "Guide Communal d'Urbanisme"
	Le "Schéma d'Orientation Local de Sierpont"
Ohey	Le "Schéma de Développement Communal"
Marchin	Le "Guide Communal d'Urbanisme"
Modave	les Chartes urbanistiques par village
Tinlot	Le "Schéma de Développement Communal"

## Renseignez-vous auprès de votre service communal

**Anthisnes** Service de l'urbanisme  
urbanisme@anthisnes.be  
04 383 99 92

**Assesse** Service de l'urbanisme  
urbanisme@assesse.be  
083 63 68 56

**Clavier** Service de l'urbanisme  
urbanisme.clavier@clavier.be  
086 34 94 32

**Gesves** Service de l'urbanisme  
urbanisme@gesves.be  
083 67 03 05

**Marchin** Service de l'urbanisme  
veronique.brus@marchin.be  
085 27 04 27

**Modave** Service de l'urbanisme  
urbanisme@modave.be  
085 41 02 20

**Nandrin** Service de l'urbanisme  
urbanisme@nandrin.be  
085 51 94 90

**Ohey** Service de l'urbanisme  
urbanisme@ohey.be  
085 82 44 57

**Ouffet** Service de l'urbanisme  
commune@ouffet.be  
086 36 61 36

**Tinlot** Service de l'urbanisme  
isabelle.leroy@tinlot.be  
085 83 09 38