



DIVISER UNE HABITATION

en PLUSIEURS LOGEMENTS

**Fiches-conseils
du Pays de Herve**

www.galpaysdeherve.be



Fonds européen agricole pour le
développement rural : l'Europe
investit dans les zones rurales

SOMMAIRE



*cliquez pour accéder
directement à la page*

INTRODUCTION

PAGE 3

CONSEILS POUR LA CONCEPTION DU PROJET PAGE 5

Le fait qu'un projet respecte les principes énoncés dans les FICHES CONSEILS ne préfigure pas que le permis sera automatiquement autorisé. 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 base du bon aménagement et d'un développement harmonieux des lieux.

INTRODUCTION

DES AUTORITÉS ATTENTIVES

Les autorités sont de plus en plus attentives aux demandes de permis pour des projets de division d'une habitation en plusieurs logements.

La division d'une habitation en vue de créer plusieurs logements peut permettre de répondre à certains besoins (créer de nouveaux logements sans construire, reconverter un ancien bâtiment, etc.). Toutefois, tous les bâtiments et tous les quartiers ne se prêtent pas à des projets de division.

Prendre contact avec le service urbanisme est donc primordial avant de concevoir un projet de division.

Les premières questions à se poser :

Le lieu / le quartier est-il disposé à être densifié ?

La création de logements supplémentaires est-elle opportune à cet endroit ?

Quelle est la position / l'objectif de la Commune à ce sujet ?

La ligne de conduite de la commune par rapport à un projet de division sera de vérifier qu'il :

ne porte pas atteinte à la collectivité :

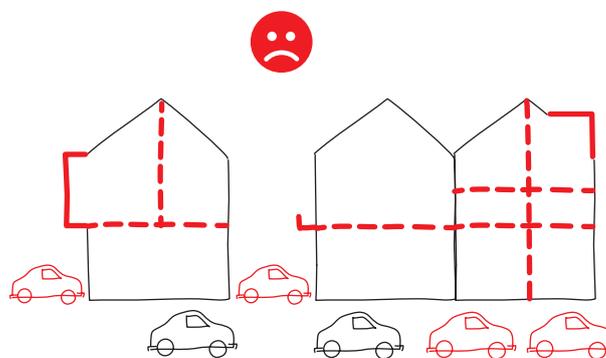
- ne porte pas atteinte à la qualité du cadre de vie du quartier (densité de logements, mobilité, sécurité, stationnement, égouttage, capacité électrique ...)
- ne porte pas atteinte à l'équilibre social et urbanistique du quartier (démographie, architecture, ...)

permet d'assurer le confort des occupants

(superficie, accès, composition des logements, luminosité, intimité, isolation thermique et acoustique, raccordement à l'eau et l'électricité, ...)

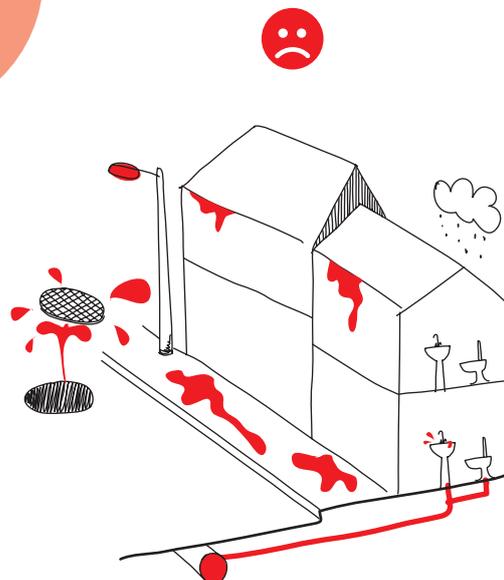
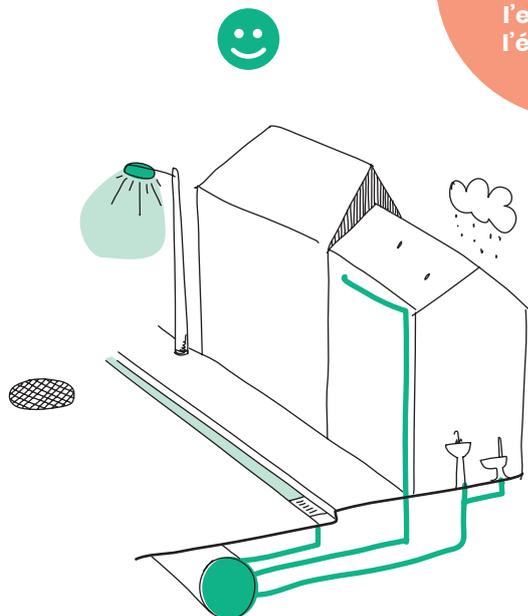
permet la réversibilité des travaux ...

si plus tard la division ne se justifie plus



INTRODUCTION

Vérifiez les
possibilités de
raccordements
à l'électricité,
l'eau, le gaz,
l'égouttage.



À VÉRIFIER AVANT DE CONCEVOIR VOTRE PROJET

Les possibilités de densification dans le quartier

Adressez-vous au Service de l'urbanisme.

Les possibilités de raccordement à l'électricité, l'eau, le gaz, l'égouttage

La division d'un bâtiment est tributaire d'une voirie suffisamment équipée. Une demande préalable peut être faite auprès de la SWDE, RESA, ORES, AIDE, ...

Les contraintes imposées par le Service Régional d'Incendie

Le service régional d'incendie est également à consulter pour obtenir des conseils et un avis préalable sur le projet de division envisagé afin de tenir compte de leurs exigences dans le calcul du budget du projet.

La superficie du bâtiment

Pour être divisible, le bâtiment doit présenter une taille suffisante pour permettre la création de logements confortables, garantissant l'épanouissement de ses occupants sur le long terme.

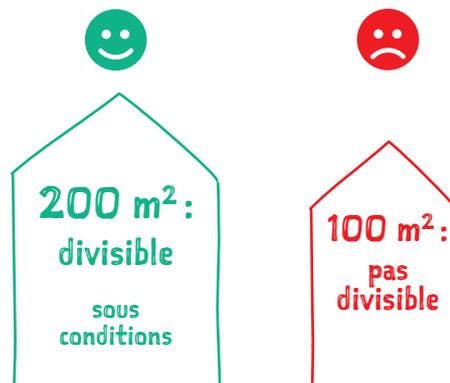
PLUSIEURS LÉGISLATIONS CONCERNÉES

Toute transformation s'effectue dans le respect :

- du CoDT (Code wallon du Développement Territorial)
- du Code wallon du Logement
- du Code wallon du Patrimoine
- des normes de sécurité, de salubrité et d'incendie
- des normes d'accessibilité aux bâtiments par les PMR (Personnes à Mobilité Réduite)
- de la PEB (Performance Énergétique du Bâtiment)



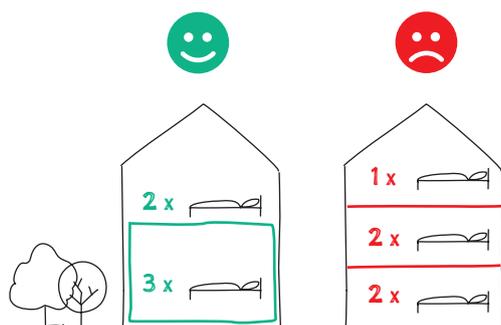
Le projet est à analyser
au cas par cas



CONSEILS POUR LA CONCEPTION DU PROJET

PRÉSERVER LE CARACTÈRE FAMILIAL DE L'HABITATION

Afin d'éviter la multiplication des petits logements, et pour maintenir des logements pour les familles avec enfants, la division devra comprendre au minimum un logement familial avec 3 chambres à coucher. Ce logement familial devra comprendre un espace extérieur.



PRÉVOIR DES SUPERFICIES ADÉQUATES

La superficie de chaque logement devra permettre l'aménagement de pièces confortables. La superficie préconisée dépendra du nombre de personnes hébergées et inversement.

Remarque : le respect pur et simple des règles du CoDT ne permet pas à lui seul de garantir un logement de qualité ainsi que l'épanouissement et le confort de vie de ses occupants sur le long terme.

Important à signaler : la création de logements dans des volumes annexes n'est pas appropriée.



PRÉSERVER OU AMÉLIORER LES CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DU BÂTIMENT

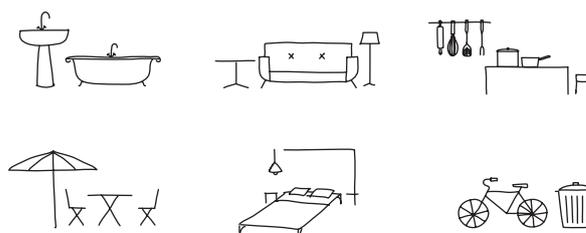
La division d'un bâtiment respectera les caractéristiques architecturales et la composition des façades, surtout au niveau des baies, châssis et fenêtres.

Si un logement est aménagé dans un ancien rez-de-chaussée commercial, il sera nécessaire de recomposer la façade de façon cohérente. Selon le contexte, la conservation d'un espace commercial sera parfois préférée à la création de logement.

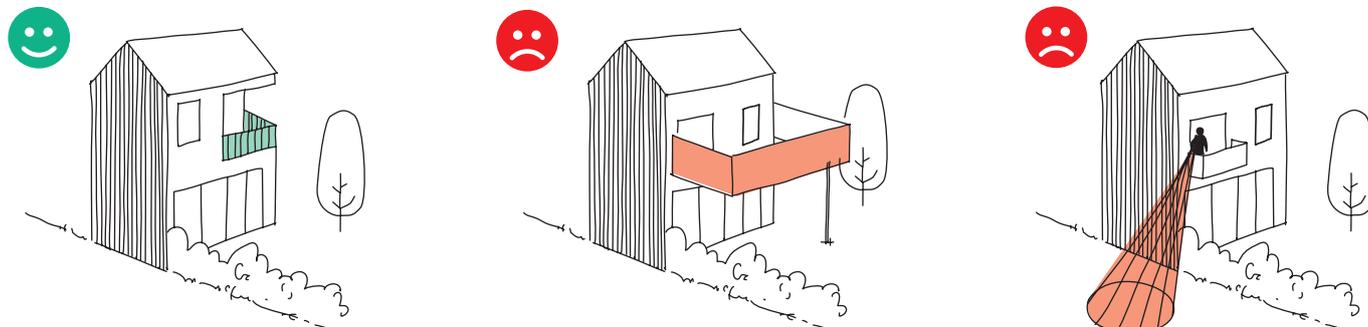
PRÉVOIR DES ESPACES DE VIE ... ET DE RANGEMENT

Toute cellule de logement doit au minimum comprendre les fonctions élémentaires suivantes : une cuisine, des sanitaires, un espace de jour qualitatif (salon, salle à manger), un espace de nuit, ainsi qu'un espace extérieur privatif (cour, jardin, balcon, terrasse).

Ne pas oublier : le local de stockage des déchets clos et suffisamment ventilé, commun ou privatif ; le local de rangement privatif (débaras, placards, cave, rangement pour vélos ...).

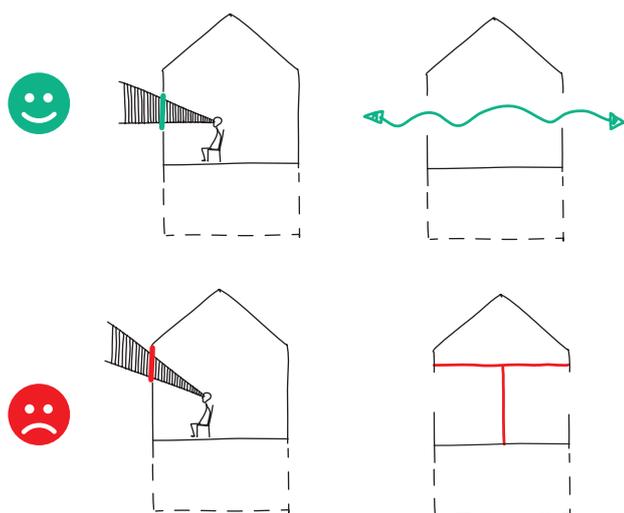


Pour la conception des espaces extérieurs :
il est nécessaire de respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment et de préserver l'intimité des voisins.



PRÉVOIR UN ÉCLAIRAGE NATUREL

Dans les espaces de jour (salon, cuisine, salle à manger), l'habitant doit pouvoir bénéficier au minimum d'une vue vers l'extérieur, tant en position assise que debout. Il est conseillé de privilégier une organisation du logement sous forme « traversante ». Cela permet un bon ensoleillement des pièces de vie.



PRÉSERVER L'INTIMITÉ

Il est important de veiller au respect de l'intimité des occupants et des riverains en envisageant une isolation phonique entre les logements et en évitant les vues plongeantes. Pensez également aux infrastructures extérieures qui pourraient gêner les voisins (climatisation extérieure, etc.).

PRÉVOIR DES ACCÈS DISTINCTS, PENSER AUX PMR

Chaque logement bénéficiera d'un accès propre et distinct menant directement à l'espace public ou commun (couloir d'entrée). L'organisation d'une entrée à un logement à partir du garage est à proscrire.

Avez-vous pensé à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) ?

PRÉVOIR DU STATIONNEMENT EN SUFFISANCE

Afin d'éviter les nuisances pour les riverains, il est nécessaire de prévoir le stationnement des véhicules automobiles sur la parcelle et de prévoir un nombre suffisant d'emplacements pour éviter le parcage sur le domaine public.

Avez-vous pensé à intégrer des emplacements sécurisés au rez-de-chaussée pour le parcage des vélos ?

