



COMMUNE
DE
FARCIENNES

PRESENTS : BAYET H., - Bourgmestre-Président;
LEFEVRE P., NIZAM O., DUCHENNE O., MINSART F., DENYS L., Echevins;
SCANDELLA B., Membre;
JOACHIM J., Directeur général;

OBJET 19 : URBANISME.- PERMIS D'URBANISME CONCERNANT LA CONSTRUCTION D'UN BATIMENT NEUF OU LA TRANSFORMATION D'UN BATIMENT EXISTANT POUR LA CREATION D'UN IMMEUBLE A APPARTEMENTS DE PLUSIEURS E LOGEMENTS.- REGULARISATION DES PERMIS D'URBANISME POUR LA CREATION DE LOGEMENTS APRES LE 20 AOUT 1994.- PROPOSITION D'UNE LIGNE DE CONDUITE ET D'UNE AIDE A LA DECISION QUE POURRAIT SUIVRE LE COLLEGE COMMUNAL EN FONCTION DES DOCUMENTS D'URBANISME DE REFERENCE ET DE LA DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME INTRODUITE.- DECISION A PRENDRE.-

Le Collège communal, réuni à huis-clos ;

VU la Nouvelle Loi Communale ;

VU le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

VU le Code du Développement Territorial (CODT) (ci-après, le Code);

VU le plan de secteur de Charleroi approuvé par Arrêté royal du 10 septembre 1979 qui détermine en particulier les zones réservées à l'habitat ;

VU le schéma de développement communal approuvé par le Conseil communal du 01 juin 2004 qui affine par des zones différenciés d'habitat, les zones d'habitat reprises au plan de secteur de Charleroi ;

CONSIDERANT que pour chacune des zones différenciées d'habitat reprises au schéma de développement communal, il leur est attribué de manière indicative une densité qui précise par une fourchette, un nombre minimum de logements à l'hectare et un nombre maximum de logements à l'hectare pour une profondeur théorique de parcelle d'au maximum quarante mètres ;

VU le guide communal d'urbanisme approuvé par Arrêté ministériel du 05 avril 2006 qui précise, par sous-aire différenciée d'habitat, les prescriptions urbanistiques pour la construction, la rénovation, la transformation et l'extension de bâtiments destinés en tout ou en partie au logement ;

CONSIDERANT que pour chacune des sous-aires différenciées d'habitat reprises au guide communal d'urbanisme, il leur est attribué de manière indicative, une densité qui précise par une fourchette, un nombre minimum de logements à l'hectare et un nombre maximum de logements à l'hectare pour une profondeur théorique de parcelle d'au maximum quarante mètres ;

CONSIDERANT que les zones d'habitat du plan de secteur sur le territoire communal reprennent également pour partie des lotissements qui précisent dans leurs prescriptions urbanistiques le caractère unifamilial ou multifamilial du bâtiment projeté ;

CONSIDERANT que dans le cas précis des bâtiments multifamiliaux, c'est le nombre de niveaux et le gabarit qui détermine le potentiel en logements du bâtiment ;

CONSIDERANT que le territoire communal est actuellement couvert pour partie par cinq schémas d'orientation local (anciennement PCA) dont quatre réservent du logement traditionnel pour l'habitat, deux du logement social pour l'habitat et un de l'activité économique industrielle exclusivement ;

CONSIDERANT que le Service de l'Urbanisme de la Commune de Farciennes a constaté une augmentation des demandes de permis d'urbanisme concernant la création de deux ou plusieurs logements dans le cadre de la construction d'un bâtiment neuf ou la transformation et la rénovation d'un bâtiment existant ;

CONSIDERANT que l'on retrouve dans les règles d'urbanisme des différents documents susmentionnés, des conditions qui limitent le gabarit des bâtiments tout en leur permettant une évolution moderne de leur typologie ;

CONSIDERANT que dans le cadre du guide communal d'urbanisme, celui-ci définit également les sous-aires qui sont appropriées ou non à la création d'immeuble à appartements ;

CONSIDERANT qu'en moyenne, le guide communal d'urbanisme prévoit une densité de dix à quarante logements à l'hectare ;

CONSIDERANT que les densités prévues au guide communal d'urbanisme ont été estimées au début des années deux mille ;

CONSIDERANT que dans le cadre de la formation des Conseillers en Aménagement du Territoire et en Urbanisme, la CPDT (Conférence Permanente pour le Développement Territorial) a rappelé que les logements devraient intégrer l'évolution des compositions de ménage où la famille monoparentale prend petit à petit le pas sur la famille classique ;

CONSIDERANT que la CPDT doit aussi intégrer dans le développement global de la Wallonie une augmentation de la population de plus d'un million d'habitants pour l'horizon deux mille quarante ;

CONSIDERANT que dans le cadre du développement durable et de la mobilité, la densification de l'habitat et d'activités de proximité sur des axes drainants vont permettre le renforcement des transports alternatifs dont le TEC-Charleroi peut en devenir le fer de lance ;

CONSIDERANT qu'à l'échelle de Farciennes et de son territoire urbain, on pourrait prévoir la création d'immeubles à appartements de deux à six logements ;

CONSIDERANT que le nombre de terrains libres en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi pour la construction de bâtiments neufs reste limité sur le territoire communal ;

CONSIDERANT que d'un autre côté, le nombre de demandes pour la transformation de maisons unifamiliales en petits immeubles à appartements de deux ou trois logements risque de s'intensifier ;

CONSIDERANT que le Service de l'Urbanisme travaille en collaboration avec le Service du Logement et celui de la Population afin d'éviter tout projet type « boîtes aux lettres » ;

CONSIDERANT que dans certains cas, des permis d'urbanisme pourraient être autorisés en écart à la densité prévue au guide communal d'urbanisme ;

CONSIDERANT que ces écarts pourraient être encadrées de la manière suivante :

- La densité prévue dans la sous-aire du GCU pourrait être multipliée par 2,5 pour les bâtiments neufs ainsi que pour les transformations,
- Dans le cadre des transformations, on autoriserait qu'un seul logement par niveau et qu'au moins une pièce de vie soit en façade à rue sauf dans le cas d'un commerce au rez-de-chaussée qui est obligatoirement lié à son logement sur un même niveau,
- Le ou les entrées des logements, commune ou séparée, se fassent en façade avant du

- bâtiment ou exceptionnellement en façade latérale si le besoin s'en fait sentir,
- Si le permis d'urbanisme se situe dans un document de référence dont la densité n'est pas précisée, on pourrait se référer de manière indicative à la densité de la sous-aire du GCU qui couvre ce bien ;

CONSIDERANT que l'écart à la densité sera également soumise à l'annonce de projet et à l'avis de la Commission consultative Communale d'Aménagement du Territoire et de Mobilité dans le cadre de la procédure du permis d'urbanisme ;

CONSIDERANT qu'il y a lieu de règlementer la création de nouveaux logements en fonction des superficies de ceux-ci de la manière suivante :

- Lorsque la maison est de taille moyenne à petite, il faut en conserver le caractère unifamilial et interdire toute division. Par maison unifamiliale 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 un ou plusieurs constructions secondaires hors caves, annexes, garage et combles non aménagées, est inférieure à 200m² bruts (murs compris).

- Lorsque la maison présente une superficie totale de niveaux habitables hors caves, annexes, garage et combles non aménagés supérieure ou égale à 200 m² bruts (= murs compris), la division peut être envisagée sur base des éléments suivants :

1° il n'y aura qu'un seul logement au rez-de-chaussée sauf si la superficie du rez est supérieure à 120 m² bruts. Ce logement sera en relation avec la cour et/ou le jardin ;

2° aucun appartement (= logement composé de plusieurs pièces où le séjour/cuisine est séparé de la (des) chambre(s)) n'aura une superficie inférieure à :

- 60 m² bruts pour un appartement une chambre ;
- 80 m² bruts pour un appartement deux chambres ;
- 100 m² bruts pour un appartement trois chambres et plus ;

3° Aucun studio (= logement composé d'une seule pièce principale séjour/chambre et de pièces accessoires, cuisine/salle de bains) n'aura une superficie inférieure à 30 m² bruts. Il présentera une surface nette comprenant uniquement le séjour/chambre et la cuisine (hors sanitaire, débarras, hall...) de minimum 28m² ;

CONSIDERANT que le Service de l'Urbanisme de la Commune de Farciennes a constaté une augmentation des demandes de permis d'urbanisme concernant la création de logements collectifs dans le cadre de la construction d'un bâtiment neuf ou la transformation et la rénovation d'un bâtiment existant ;

CONSIDERANT l'article 1er, 6° du code Wallon de l'Habitation durable qui définit le logement collectif comme : logement dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages ;

CONSIDERANT qu'il y a lieu de règlementer la création des logements collectifs qui se doivent de disposer des fonctions suivantes :

1° Des espaces qualitatifs de nuits (privés), ici dénommées unités de logement, dont la superficie nette est de minimum 12 m² pour deux occupants, auquel il faut ajouter 5 m² par occupant supplémentaire ;

2° Un logement collectif est composé, au minimum, de deux unités de logements ;

3° Des espaces de jours qualitatifs (communs) présentant des superficies suffisantes et proportionnées en fonction du nombre d'unité de logement. Une pièce de vie commune de minimum 24m² est à prévoir pour 6 unités de logements. Au-delà de 6 unités il faut ajouter 4 m² par unité de logement supplémentaire ;

4° Des espaces sanitaires (communs et/ou privés). La porte d'accès à ces sanitaires ne peut s'ouvrir directement sur un espace de vie commun ;

5° Un espace extérieur. Celui-ci sera, au minimum, commun et privatif lorsque la situation existante le permet ;

6° Il n'est pas exclu que les unités de logement disposent d'une pièce de jour

privative. Cependant celle-ci ne peut être aménagée au détriment des espaces de jours commun ;

7° Les espaces sont aménagés de manière à garantir l'inviolabilité et le respect de la vie privée des unités de logement. Chaque unité de logement est équipée d'un système de fermeture à clé ;

8° L'application du présent règlement en matière de logements collectifs s'entend sans préjudice du respect des autres réglementations en vigueur;

CONSIDERANT que l'on sollicite aussi les avis de la Conseillère en Logement, du Conseiller en Energie, du Service incendie de la Ville de Charleroi, de la DGO1 dans le cadre de route régionale et tout autre service et organisme amené à donner son avis ;

CONSIDERANT que l'on est amené à tenir compte de l'évolution de la société et entre autre de l'augmentation des familles monoparentales au détriment de des familles classiques ;

CONSIDERANT que la densification de l'habitat le long ou à proximité de lignes de bus et d'arrêts de la SNCB peut favoriser l'usage des transports alternatifs dans l'intérêt de l'environnement ;

CONSIDERANT que la densité prévue au guide communal d'urbanisme est plus adaptée aux maisons unifamiliales qu'à la création d'immeubles à appartements ;

CONSIDERANT que la création d'immeubles à appartements est autorisée sous conditions dans certaines sous-aires du guide communal d'urbanisme ;

CONSIDERANT que la densité de logements à l'hectare est aussi maîtrisée par la volumétrie maximale autorisée dans les documents d'urbanisme de référence ;

CONSIDERANT que les conditions proposées pour accepter une augmentation de la densité en écart aux règles d'urbanisme restent raisonnables et permettent la création de petits projets à l'échelle de Farciennes.

CONSIDERANT que les remarques émises lors de l'annonce de projet sont des éléments à tenir en compte, si et seulement si, ceux-ci sont justifiés et ne sont pas en contradiction avec les prescriptions urbanistiques ;

CONSIDERANT que l'avis émis par la Commission consultative Communale d'Aménagement du Territoire et de Mobilité est un avis indicatif qui est repris comme une aide à la décision pour le Collège communal, celui-ci se réservant le droit de suivre ou non cet avis ;

CONSIDERANT que l'avis du Service incendie de la Ville de Charleroi est également sollicité dans le cadre de la création d'un ou plusieurs logements, celui-ci ayant une grande valeur pour la sécurité des occupants dans le cadre d'une transformation d'un bâtiment existant ;

CONSIDERANT que l'avis émis par la Conseillère en Logement permet de vérifier si le projet respecte les règles du Code du Logement ;

CONSIDERANT que l'avis émis par le Conseiller en Energie permet de vérifier si le bâtiment respecte les règles en matière de performances énergétiques des bâtiments ;

CONSIDERANT que les autres avis sollicités peuvent être aussi des aides à la décision ;

CONSIDERANT, dans un principe général de protection des intérieures d'îlot, qu'il faudra interdire l'implantation de nouvelles aires de stationnement et ou la construction de garages en arrière zone dans la zone de cours et jardins ;

CONSIDERANT que la demande de permis d'urbanisme devra reprendre 2 places de stationnement (emplacement et/ou garage) pour la création d'un logement et/ou d'un poste de travail, celle-ci devant être réalisée dans la propriété aux frais du demandeur.

CONSIDERANT, dans un principe général qui défend la qualité du logement, qu'il faudra interdire :

- Tout projet qui présente les surfaces habitables manifestement incompatibles avec les impératifs de la qualité de la vie,
- Tout projet prévoyant l'implantation d'un logement en arrière zone dans un bâtiment neuf ou dans le cadre d'une transformation ;

CONSIDERANT que suite à l'entrée en vigueur du CODT, celui-ci confirme l'obligation d'obtenir un permis d'urbanisme pour la création de logements après le 20 août 1994 ;

CONSIDERANT que de nombreux numéros ont été attribués à des logements sans avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

CONSIDERANT que suite à l'octroi du numéro, les propriétaires pensent être en ordre mais sont en réalité en infraction urbanistique ;

CONSIDERANT que certains logements ont obtenu un numéro mais que d'un point de vue urbanistique, ces derniers ne sont pas régularisable (logement en arrière zone) ;

CONSIDERANT qu'il est difficile de demander aux propriétaires de rentrer un permis de régularisation qui devrait être refusé (ce qui induit que le numéro devrait être supprimé) ;

CONSIDERANT que suite à une prise de contact avec l'Union des Villes et Communes, la solution serait de demander aux riverains de régulariser la situation lorsque le bien est vendu à une autre personne n'ayant aucun lien familial avec le propriétaire (héritier) ;

CONSIDERANT qu'un contact a également été pris avec deux communes agissant également de la sorte ;

CONSIDERANT que suite au passage aux poubelles à puce, il y a lieu d'imposer la présence d'un emplacement pouvant contenir les containers à puces au rez-de-chaussée du bâtiment ;

CONSIDERANT que les conditions et les principes généraux susmentionnés ainsi que les avis sollicités offrent ainsi au Collège communal un canevas de base d'aides à la décision ;

CONSIDERANT que ce canevas permettra de mettre en place une ligne de conduite en matière d'urbanisme et de création de logements pour le Collège communal ;

Après en avoir délibéré ;

A l'unanimité des membres présents ;

DECIDE :

Article 1 : DE SUIVRE la proposition d'accepter l'écart pour la densité dans le cadre de la construction neuve ou de la transformation d'une maison unifamiliale en un immeuble à appartements aux conditions suivantes :

- La densité prévue dans la sous-aire du GCU peut être multipliée par 2,5 pour les bâtiments neufs ainsi que pour les transformations,
- Pour les transformations, on autorise qu'un seul logement par niveau, qu'au moins une pièce de vie soit en façade à rue du logement sauf dans le cas d'un commerce au rez-de-chaussée et que la ou les entrées des logements, communes ou séparées, se fassent en façade avant du bâtiment ou exceptionnellement en façade latérale si le besoin s'en fait sentir,
- Si le permis d'urbanisme se situe dans un document de référence dont la densité n'est pas précisée, on peut se référer de manière indicative à la densité de la sous-aire du RCU qui couvre ce bien.

Article 2 : DE SUIVRE la réglementation au niveau des superficies :

- Lorsque la maison est de taille moyenne à petite, il faut en conserver le caractère unifamilial et interdire toute division. Par maison unifamiliale 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 un ou plusieurs constructions secondaires hors caves, annexes, garage et combles non aménagés, **est inférieure à 200m² bruts (murs compris).**

- Lorsque la maison présente une superficie totale de niveaux habitables hors caves, annexes, garage et combles non aménagés **supérieure ou égale à 200 m² bruts (= murs compris)**, la division peut être envisagée sur base des éléments suivants :

- 1° il n'y aura qu'un seul logement au rez-de-chaussée sauf si la superficie du rez est supérieure à 120 m² bruts. Ce logement sera en relation avec la cour et/ou le jardin ;
- 2° aucun appartement (= logement composé de plusieurs pièces où le séjour/cuisine est séparé de la (des) chambre(s)) n'aura une superficie inférieure à :
 - 60 m² bruts pour un appartement une chambre ;
 - 80 m² bruts pour un appartement deux chambres ;
 - 100 m² bruts pour un appartement trois chambres et plus ;
- 3° Aucun studio (= logement composé d'une seule pièce principale séjour/chambre et de pièces accessoires, cuisine/salle de bains) n'aura une superficie inférieure à 30 m² bruts. Il présentera une surface nette comprenant uniquement le séjour/chambre et la cuisine (hors sanitaire, débarras, hall...) de minimum 28m² ;

Article 3 : DE SUIVRE le principe général de protection des intérieurs d'îlot en interdisant l'implantation de nouvelles aires de stationnement et/ou la construction de garages en arrière zone dans la zone de cours et jardins.

Article 4 : DE SUIVRE le principe général qui défend la qualité du logement en interdisant :

- tout projet qui présente les surfaces habitables manifestement incompatibles avec les impératifs de la qualité de la vie,
- tout projet qui prévoit l'implantation d'un logement en arrière zone dans un bâtiment neuf ou dans le cadre d'une transformation.

Article 5 : D'IMPOSER que la demande de permis d'urbanisme reprenne 2 places de stationnement (emplacement et/ou garage) pour la création d'un logement et/ou d'un poste de travail, celle-ci devant être réalisée dans la propriété aux frais du demandeur.

Article 6 : D'IMPOSER au propriétaire ou au nouvel acquéreur de régulariser les logements qui ont été créés sans permis d'urbanisme après le 20 août 1994 (par l'introduction d'un permis d'urbanisme) lorsque le bien est vendu à une autre personne n'ayant aucun lien familial avec le propriétaire (héritier).

Article 7 : D'IMPOSER lors de la création de logement, la présence d'un emplacement pouvant contenir les containers à puces au rez-de-chaussée du bâtiment ;

Article 8 : DE SUIVRE la réglementation au niveau de la composition des logements collectifs :

- 1° Des espaces qualitatifs de nuits (privés), ici dénommées unités de logement, dont la superficie nette est de minimum 12 m² pour deux occupants, auquel il faut ajouter 5 m² par occupant supplémentaire ;
- 2° Un logement collectif est composé, au minimum, de deux unités de logements ;
- 3° Des espaces de jours qualitatifs (communs) présentant des superficies suffisantes et proportionnées en fonction du nombre d'unité de logement. Une pièce de vie commune de minimum 24m² est à prévoir pour 6 unités de logements. Au-delà de 6 unités il faut ajouter 4 m² par unité de logement supplémentaire ;
- 4° Des espaces sanitaires (communs et/ou privés). La porte d'accès à ces sanitaires ne peut s'ouvrir directement sur un espace de vie commun ;
- 5° Un espace extérieur. Celui-ci sera, au minimum, commun et privatif lorsque la situation existante le permet ;
- 6° Il n'est pas exclu que les unités de logement disposent d'une pièce de jour privative.

Cependant celle-ci ne peut être aménagée au détriment des espaces de jours commun ;
7° Les espaces sont aménagés de manière à garantir l'inviolabilité et le respect de la vie privée des unités de logement. Chaque unité de logement est équipée d'un système de fermeture à clé ;
8° L'application du présent règlement en matière de logements collectifs s'entend sans préjudice du respect des autres réglementations en vigueur ;

Article 9 : DE TRANSMETTRE la présente délibération pour disposition à :

- Madame Laurane DECRAUX,
- Mademoiselle Amélie LENA, Conseillère en Logement,
- Monsieur Kenny SCHOUTTETEN, Conseiller en Énergie,
- Monsieur Michael NEUSY, Conseiller en Aménagement du Territoire et Urbanisme.

AINSI FAIT ET DELIBERE EN SEANCE A FARCIENNES, LE LUNDI 18 SEPTEMBRE 2023
PAR LE COLLEGE :

Par ordre,

Le Directeur général,
(s) Jerry JOACHIM

Le Bourgmestre,
(s) Hugues BAYET

POUR EXTRAIT CONFORME :

Délivré à Farciennes, le 20 septembre 2023.

Le Directeur général,

Jerry JOACHIM

Le Bourgmestre,

Hugues BAYET



