

# Règlement applicable aux logements à créer à Mons.

---

## I. Avant-Propos.

Depuis de nombreuses années, la Ville de Mons **témoigne** – avec force et opiniâtreté – sa volonté de garantir, aux citoyens, un logement décent.

Cette ferme résolution **est** inscrite dans de nombreux documents stratégiques et fondamentaux : le schéma de structure communal, le règlement communal d'urbanisme, la note de politique générale pour l'année 2013 ou encore la note d'intention en matière de logement adoptée par le Conseil Communal de la Ville de Mons, pour la législature 2013-2018.

La note de politique générale 2013 **préconise**, à cet égard, une « *tolérance 0 auprès des marchands de sommeil* », tandis que la déclaration d'intention en matière de logement prévoit que la Ville de Mons se dote de « *règlements spécifiques à certaines problématiques, comme la division des maisons unifamiliales en petits logements (...) ou encore le récent règlement adopté sous l'ancienne mandature en matière de salubrité des caravanes,...* »

Ainsi, le Collège Communal de la Ville de Mons entend faire de cet objectif une priorité absolue et se dote aujourd'hui des outils adéquats afin d'en assurer l'effectivité.

Pour ce faire, plusieurs mesures sont simultanément appliquées. Ainsi, entre autres :

- la création de stratégies communes entre les différents acteurs du logement.
- la création d'un observatoire de l'habitat
- des contrôles accrus en matière de salubrité des logements
- des contrôles accrus en matière de poursuite des infractions urbanistiques
- une politique préventive d'information du citoyen et des professionnels par le biais d'outils multiples et diversifiés

Ces mesures doivent, en outre, être renforcées par un dispositif réglementaire novateur afin de garantir la création de logements décents. Par « logements décents », nous entendons, non seulement des logements salubres, mais, avant tout, des logements susceptibles d'offrir à leurs occupants une qualité de vie réelle, propice à l'épanouissement, au sein de quartiers attractifs et attrayants et ce, dans le respect et la valorisation du patrimoine architectural bâti.

Le présent règlement entend donc préciser les législations existantes, afin de veiller à une juste proportionnalité entre, d'une part, le respect du droit de la propriété, et, d'autre part, le droit constitutionnellement garanti au citoyen d'occuper un logement décent ; cette juste proportionnalité devant, en effet, également exister entre le profit financier qu'implique potentiellement la création de nouveaux logements et la qualité des logements dont ce profit découle.

Ce nouvel outil entend également permettre d'enrayer activement le phénomène de division excessive de logements originellement unifamiliaux, et endiguer le processus de « kotification »

galopant, brèche dans laquelle s'engagent les « marchands de sommeil », au plus profond détrimement d'une frange de notre population, souvent fortement précarisée, et dans lequel s'abîment inexorablement, qualité de vie et attractivité des cœurs de Ville.

Ce règlement vise donc à promouvoir certaines notions, qui, avec de nombreuses autres, doivent nécessairement sous-tendre la réflexion présidant à la création de nouveaux logements.

Ainsi, les dispositions relatives à la superficie minimale des logements créés, l'objectif raisonnable de mixité, l'adaptabilité des logements, la prise en considération des problématiques liées au stationnement, la préservation de la cohérence du patrimoine architectural et immobilier, la qualité des commodités et équipements,... doivent permettre de traduire, en tous projets immobiliers de création de nouveaux logements, dans des immeubles neufs ou existants, le réel souci et la juste volonté de garantir un développement territorial durable et attractif, ainsi qu'un cadre de vie qualitatif, lesquels constituent, des biens communs précieux à tous.

Sur proposition du Collège communal et après en avoir délibéré en séance publique ;

Le Conseil a arrêté comme suit le présent règlement communal :

## **II. Dispositions réglementaires**

Les règles en matière de création de logements sont définies par les législations suivantes :

- 1e) Le Code wallon du logement et de l'habitat durable ;
- 2e) L'arrêté du Gouvernement wallon déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1<sup>er</sup>, 19° à 22°bis du Code wallon du logement ;
- 3e) Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme, entré en vigueur depuis le 19 janvier 2001 ; en particulier la section IV.D du livre IV des prescriptions générales édictant des dispositions spécifiques à la structure des logements ;
- 4e) Les articles 414 et 415 du CWATUPE relatifs 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.

A ces règles s'ajoutent les dispositions reprises ci-après :

## **III. Dispositions relatives à l'application du présent règlement.**

- 1e) Le présent règlement s'applique à toute demande de création de logements sur le territoire de la Ville de Mons dans les bâtiments existants et les bâtiments neufs dont la date de réception est postérieure à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.
- 2e) Pour l'application du présent règlement, il y a lieu de se référer aux dispositions données à l'article 1<sup>er</sup> du code du Logement, dans les articles de l'arrêté du Gouvernement Wallon déterminant les critères minimaux de salubrité et les critères de surpeuplement, et le glossaire du règlement communal d'urbanisme.
- 3e) Un permis ne peut être octroyé en dérogation au contenu du présent règlement que :
  - a) à titre exceptionnel, c'est-à-dire en raison de la nécessité de l'accorder pour la réalisation optimale du projet ;
  - b) si les dérogations ne compromettent pas la mise en œuvre cohérente du guide dans le reste de son champ d'application.
- 4e) Si dérogations en question, la demande de permis comprend les justifications à celles-ci, signées par le demandeur et l'auteur de projet. Une justification se basant uniquement sur des aspects de rentabilité n'est pas admise.

#### IV. Normes applicables aux logements.

##### 1. Superficie minimale des logements.

Pour l'application du présent règlement, on entend par :

- logement individuel ; toute unité de logement dont les pièces d'habitation et les locaux sanitaires sont réservés à l'usage individuel et exclusif d'un seul ménage
- logement collectif : toute unité de logement dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages.

Le logement individuel ainsi que l'unité de logement à usage individuel d'un logement collectif disposent d'une superficie minimale habitable de 28 m<sup>2</sup>.

##### 2. Critères de surpeuplement.

###### 2.1.

Le logement individuel n'est pas surpeuplé s'il respecte les normes de superficie habitable suivantes :

Nombre d'occupants	2 pers. max.	3
Superficie min. habitable, en m <sup>2</sup>	28,00	33,00

###### 2.2.

Le logement collectif n'est pas surpeuplé s'il respecte les normes de superficie habitable suivantes :

Nombre d'occupants	1 personne	2	3
Superficie min. habitable par ménage, en m <sup>2</sup>	28,00	28,00	33,00
Superficie min. habitable de l'unité de logement à l'usage individuel du ménage, en m <sup>2</sup>	16,00	16,00	21,00

Au-delà de 3 occupants, cette superficie est augmentée de 5 m<sup>2</sup> par personne supplémentaire

### 3. Critères liés à la qualité de vie des logements.

#### 3.1.

Les pièces de jour de tous logements créés, y compris sous comble, disposent d'au moins 1 baie vers l'extérieur permettant de jouir d'une vue droite sans obstacle, en position debout (bord inf. de la baie à 1m20 max. du plancher fini).

#### 3.2. Equipement sanitaire :

##### 3.2.1. Logement individuel :

- le logement individuel comprend au moins, outre ce qui est imposé dans les législations existantes, une douche avec eau chaude et eau froide située dans une salle d'eau cloisonnée jusqu'au plafond.

##### 3.2.2. Logement collectif :

- le logement collectif comprend 1 WC pour 5 occupants max., réservé à l'usage exclusif des occupants des logements
- une douche avec eau chaude et eau froide, réservée à l'usage exclusif de 5 occupants max. et située dans une salle d'eau cloisonnée jusqu'au plafond
- la salle d'eau, y compris s'il s'agit d'une salle de bain, dispose d'une aire libre de tout équipement et aire de dégagement de 50 dm<sup>2</sup> min. à l'usage de l'utilisateur de la salle d'eau.

#### 3.3. Equipement lié à la cuisine :

##### 3.3.1. Logement individuel :

- le logement individuel dispose au moins d'un espace « cuisine » disposant au minimum de branchements électriques en nombre et puissance suffisants pour l'installation d'un frigo et de plaques de cuisson et de four. En outre, cet espace dispose d'un évier avec raccordement à l'eau chaude et froide.

##### 3.3.2. Logement collectif :

- Cet équipement minimum est également installé dans toute partie privative de logements collectifs si les pièces à usage collectif mises à disposition de ces logements ne sont pas à l'usage de cuisine.
- Les pièces communes des logements collectifs à usage de cuisine sont cloisonnées jusqu'au plafond et équipées au minimum de frigos, d'éviers avec raccordement à l'eau chaude et froide, de branchements électriques en nombre et puissance suffisants, de plaques de cuisson et de four pour l'ensemble des occupants de ces logements collectifs.

#### 3.4. Pièces à usage collectif :

- Les pièces à usage collectif sont équipées et meublées en relation avec le nombre d'occupants susceptibles de les utiliser.
- Elles sont localisées en liaison directe et aisée avec les unités de logement à usage individuel dont elles dépendent. Si la pièce à usage collectif est une cuisine, elle n'est pas séparée de plus d'un niveau et demi des pièces à usage individuel du ménage.

#### 3.5. Isolation phonique :

- L'organisation des logements sur un même niveau doit être conçue dans le but de minimiser les risques de nuisances liées au bruit : on évitera donc la juxtaposition entre chambres d'un logement et pièces à usage de séjour d'un autre logement, entre chambres d'un logement et pièce communes.  
Le respect de cette disposition peut avoir pour conséquence de réduire le nombre de logements par niveaux.
- Lorsque la juxtaposition évoquée ci-dessus n'est pas évitable, la demande de permis décrit les mesures concrètes en matière d'isolation phonique prises pour minimiser les nuisances.

#### 4. Autres commodités :

- Lors de la création de plusieurs logements dans un bâtiment neuf, les espaces suivants doivent être prévus dans l'immeuble ou sur la parcelle :
  - un local commun ou privatif ; convenablement ventilé, pour le stockage des déchets en attente des collectes
  - un espace aménagé susceptible d'accueillir poussettes d'enfants et vélos.
  
- En ce qui concerne la création de plusieurs logements dans un bâtiment existant, la demande de permis décrit les mesures concrètes prises pour rencontrer les commodités liées au stockage temporaire des déchets des occupants et au remisage des poussettes et vélos.
  
- Les compteurs, coffrets divisionnaires électriques, eau et gaz doivent être intégrés à l'intérieur de l'immeuble, éventuellement en cave, dans un local agréé par le gestionnaire accessible à tous les occupants et ventilé.  
L'emplacement est précisé sur les plans de demande.  
En aucun cas, ils ne peuvent entraver la largeur libre d'accès aux logements, y compris leurs parties communes.
  
- L'intégration des boîtes aux lettres aux immeubles de logements se fera dans le respect des réglementations en vigueur.  
Des solutions telles que le placement de ces boîtes dans un sas fermé par une porte à rue mais accessible à tous, ou encastrées dans la façade ou un élément de clôture ou encore intégrées à la menuiserie de porte sont privilégiées. Un élément rapporté en façade est en principe interdit.  
L'aménagement prévu sera, de toutes manières, représenté aux plans de demande.

#### 5. Critères liés à l'adéquation typologique des logements et à la mixité sociale.

##### 5.1.

Lors de la création de logements dans un bâtiment unifamilial existant à 2 ou 3 façades possédant un jardin, un seul logement est admis au rez-de-chaussée, en relation avec ce jardin

##### 5.2.

Pour les immeubles existants à valeur patrimoniale ou architecturale incontestée, il n'est pas permis de suréquiper en pièces non habitables (tel couloir d'accès, salles de bains, etc.) en relation avec le nombre d'unités qui serait proposé (art. IV.D.A.2§2 du R.C.U.).

Cette disposition peut avoir pour conséquence de réduire le nombre de logements créés voire interdire la création de logements supplémentaires.

##### 5.3.

La division d'un immeuble ne peut amener une déstructuration de la composition de la façade, en particulier au niveau des baies, des châssis et des fenêtres. Au contraire, l'investissement dans les travaux de division s'accompagnera de tout investissement nécessaire pour restaurer une composition en harmonie avec l'architecture de cette façade et en adéquation avec la typologie liée à la fonction de logement.

De même, le renforcement des caractéristiques architecturales de la façade tel que la pose d'un badigeon ou d'un enduit pourra être préconisé si la situation le requiert.

##### 5.4.

Le rapport entre le nombre de logements créés faisant l'objet d'une demande et le nombre de places de parking liés aux logements créés n'est pas inférieur à 1,5 places pour un logement, sauf s'il est démontré par le demandeur que le logement créé dispose de suffisamment d'emplacement de parking à proximité ou est correctement desservi par les transports en communs

Lorsque le nombre de logements créés est supérieur à 15, le stationnement des véhicules lié au nombre de logements est assuré sur le terrain visé par la demande.

## 5.5.

La création des places de parking sur le terrain visé par la demande est établie en tenant compte des prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) relatives à la minéralisation des zones de cours et jardins et surfaces non bâties et, de toutes manières, en tenant compte de la nécessité de maintenir une zone de jardin en relation directe avec les logements établis au niveau de celle-ci

## 5.6.

Lorsque le nombre de logements créés dans un bâtiment neuf ou existant dépasse 10 unités, une variété typologique de logements est obligatoirement assurée (studios, appartements 1 ch. , 2 Ch.,...).

## 5.7.

Les logements 2 chambres créés au rez-de-chaussée d'immeubles neufs sont adaptables A+ au moins selon les critères décrits dans le « Guide d'aide à la conception d'un logement adaptable » (voir rubrique « publications » sur le site du CSTC)

6. Sanctions

6.1. Les contraventions aux dispositions du présent règlement et le non respect des prescriptions émises aux permis d'urbanisme et uniques délivrés en application du présent règlement constituent une infraction urbanistique au sens de l'article 154 du CWATUPE et peuvent être poursuivies conformément aux dispositions du CWATUPE

7. Publication et entrée en vigueur du règlement

7.1. Le présent règlement sera publié par voie d'affichage. Le fait et la date de cette publication seront constatés par une annotation dans le registre des publications des règlements et ordonnances des autorités communales.

7.2. Il deviendra obligatoire sur l'ensemble du territoire communal le cinquième jour suivant celui de sa publication.

8. Transmis

Conformément aux dispositions de l'article 119 de la Nouvelle Loi Communale, une expédition conforme de la présente ordonnance sera transmise :

a) à la Députation permanente du Conseil provincial à MONS, tant pour l'exercice de la tutelle générale que pour mention en être insérée au mémorial administration de la Province ;

b) aux Greffes des Tribunaux de Police et de Première Instance de MONS, pour être inscrits aux registres à ce destinés.