

VILLE DE FOSSES-LA-VILLE

Extrait du registre aux délibérations du Conseil Communal

Séance du 20 décembre 2010

---

**Présents :** M. Benoît SPINEUX, Bourgmestre-Président;  
Mme Anny BATARDY, MM. Bernard MEUTER, Gérard SARTO et Mme Laurence TITEUX, Echevins;  
M. Gaëtan DE BILDERLING, Président du C.P.A.S.;  
MM. Etienne DREZE, Jules LALLEMAND, ~~Baudouin JANSSENS~~, Mme Chantal BORGNIET-DEMIL,  
MM. Frédéric MOREAU, ~~Philippe PASCOTTIN~~, Cédric TAHIR, Mmes Violette FALQUE-PRIGNEAUX,  
Véronique HENRARD, Paule PIEFORT, Nicole LALIERE-MOTTARD, M. Willy PIRET, ~~Mme Paulette DAFEE~~  
~~JACOMAIN~~, ~~MM. Jean-Louis PACORUS~~, Romuald DENIS et François MORTIAUX, Conseillers;  
M. Michel CHARLES, Secrétaire communal.

---

**Objet : Charte urbanistique sur les projets de logements multiples sur l'entité de Fosses-la-Ville**

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie et notamment ses articles 107 à 109 déterminant la forme des décisions en matière de permis d'urbanisme, 115 à 118 et 330 à 380 organisant l'instruction et la publicité des demandes de permis d'urbanisme ;

Vu le projet de charte urbanistique ;

Considérant que la portée de la charte urbanistique est non réglementaire et s'inscrit comme un outil d'aide à la décision destiné à établir un cadre de référence pour l'étude des projets de division des logements ;

Sur proposition du Collège Communal;

Après en avoir délibéré;

Par 17 voix pour, - voix contre et - abstention;

**Décide :**

La charte urbanistique est adoptée comme suit :

**Préambule**

**Pourquoi un règlement urbanistique ?**

Aujourd'hui, la plupart des spécialistes de l'aménagement du territoire plaident pour :

D'une part, une limitation de la dispersion de l'habitat et d'autre part une densification des centres, en ce compris, le centre des villages.

La Commune de Fosses-la-Ville, consciente des enjeux énergétiques et de l'évolution structurelle des ménages est décidée à soutenir ce type de développement de l'habitat.

Toutefois, la densification peut s'établir sous différentes formes et est susceptible de générer des problèmes si elle est mal maîtrisée. Le Collège Communal a ainsi opté pour une densification raisonnée des noyaux centraux afin d'éviter, en milieu rural, la réalisation d'appartements peu intégrés tant d'un point de vue urbanistique que social (volumétries atypiques, gabarits exagérés, mauvaise intégration au relief, mauvaise gestion du stationnement, matériaux inadaptés au contexte environnant, manque d'équipements favorisant les activités extérieures, exploitation exagérée des volumes disponibles, faible qualité de l'habitabilité des logements, ...).

C'est pourquoi le Collège Communal vous propose un règlement urbanistique destiné à déterminer le cadre acceptable des divisions d'habitations en logements multiples.

**1. Portée du règlement**

Les règles de bonnes pratiques établies ont pour objet de proposer un cadre de références à l'attention des architectes et propriétaires. Son objectif est d'établir des mesures d'accompagnement pour la conception des projets visant l'aménagement d'au moins 2 logements, et ce particulièrement dans le cadre de la division d'un immeuble en plusieurs logements.

Les règles proposées sont appelées à évoluer afin de tenir compte des mutations sociales, du secteur de la construction et de l'immobilier. Toute personne souhaitant développer un projet comprenant

plusieurs logements est appelée à se doter du document le plus récent en prenant contact avec le Service Urbanisme (071/71.02.11.).

Les règles proposées dans le cadre de ce règlement ne se substituent en rien aux codes, décrets et arrêtés qui constituent la base légale en matière d'urbanisme et de logement ; et notamment, l'Arrêté Ministériel du 30 juillet 2010 qui concerne le périmètre de la zone protégée du Centre de Fosses, publié au Moniteur Belge du 17 septembre 2010.

A ce titre, les projets seront particulièrement étudiés au regard du règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage d'espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite et au regard du Règlement général sur les bâtisses, applicable aux zones protégées de certaines communes, en matière d'urbanisme.

Préalablement au dépôt des demandes de permis d'urbanisme, il est recommandé de consulter le Service Urbanisme sur base d'une esquisse et d'un reportage photographique.

### Projet de division d'un immeuble en plusieurs logements

#### Mesures et recommandations générales pour la division du bâtiment

##### Article 1 : Caractéristiques du bâtiment

Le choix de la division du bâtiment doit être justifié au regard de ses caractéristiques. Les divisions verticales seront privilégiées et ce, particulièrement sur les immeubles présentant 4 façades.

Un plan « couleur » sera joint à la demande de permis d'urbanisme afin de présenter, par niveau, les espaces communs et les espaces privatifs (une couleur par logement).

##### Article 2 : Organisation des logements

2.1. La superficie des logements sera étudiée en tenant compte des critères suivants :

- Surfaces prises en compte : séjour, cuisine, sanitaires, hall d'entrée, espace de nuit et cloisons intérieures comprises ;
- Seules les superficies présentant au minimum 2m20 de hauteur sous plafond sont à prendre en compte : SU (Surface Utile).

2.2. Type de logement – surface de confort minimum :

- Appartement 1 chambre : 60 m<sup>2</sup>
- Appartement 2 chambres : 75 m<sup>2</sup>
- Appartement 3 chambres : 100 m<sup>2</sup>

A l'inverse des caves, les combles peuvent être aménagés.

##### Article 3 : Eclairage naturel – respect des impositions du Code Wallon du Logement – Section 4 – Article 15

Tous les logements devraient présenter au minimum une fenêtre verticale dans la pièce de séjour principale, avec une précision désignant la pièce de séjour principale : la surface nette des planchers qu'elle éclaire ne peut être inférieure à 1/5<sup>ème</sup>.

##### Article 4 : Mesures et recommandations générales pour l'aménagement

###### 4.1. Aménagement des équipements communs

L'aménagement des réseaux électriques, de distribution d'eau, de chauffage et d'évacuation des eaux seront conformes aux législations y relatives. La localisation des compteurs doit clairement apparaître sur les plans déposés dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme et se conformer aux impositions des sociétés gérant ces matières.

###### 4.2. Aménagement des locaux communs

Le projet devrait intégrer, soit :

- Un espace de rangement privatif pour chaque logement (cave, garage, ...) ;
- Un espace commun situé au rez-de-chaussée, qui permettra au minimum le rangement des conteneurs de tri sélectif.

###### 4.3. Caves, débarras et greniers

*S'ils existent, les locaux annexes seront aménagés de manière à permettre à chaque ménage de bénéficier d'un espace de rangement privatif.*

*4.4. Insonorisation des logements et isolation*

*La transformation intégrera les dispositions nécessaires afin d'assurer une isolation acoustique et thermique des différents logements. Il est souhaitable de joindre à la demande de permis, un rapport détaillé qui explicitera les mesures envisagées.*

Article 5 : Mesures et recommandations générales pour l'aménagement extérieur

*5.1. Parking*

*5.1.1. Aire des centres urbains et de village : les garages et emplacements de stationnement existant devraient être maintenus ;*

*5.1.2. Aire des extensions d'habitat : le projet devrait prévoir l'aménagement sur domaine privé de deux emplacements de parking par logement. L'aménagement de l'aire de stationnement ne s'étendra idéalement pas au-delà de la façade arrière du bâtiment.*

*Le Secrétaire,  
(s)M. CHARLES.*

*Par le Conseil,*

*Le Président,  
(s)B. SPINEUX.*

*Le Secrétaire,  
M. CHARLES.*

*Pour extrait conforme,*



*Le Bourgmestre,  
B. SPINEUX.*

**VILLE DE FOSSES-LA-VILLE**

Extrait du registre aux délibérations du Conseil Communal

**Séance du 12 Janvier 2015**

**Présents :** M. Gaëtan de BILDERLING, Bourgmestre-Président;  
MM. Gérard SARTO, Jean-François FAVRESSE, Bernard MEUTER, Etienne DREZE, Frédéric MOREAU  
Echevins;  
~~Mme Chantal BORGNIET-DEMIL, Présidente du CPAS;~~  
Mme Laurie SPINEUX, MM. Jules LALLEMAND, Philippe PASCOTTINI, Mme Bérandgère TAHIR-  
BOUFFIOUX, ~~M. Maxime LARA-GARCIA,~~ Mmes Véronique HENRARD, Paule PIEFORT, MM. Romuald  
DENIS, Christian LALIERE, , Willy PIRET, Placide KALISA, Mmes Françoise LAMBERT, Françoise  
MOUREAU, M. Marc MONTULET et Mme Céline CASTEELS, Conseillers;  
Mme Sophie CANARD, Directrice générale f.f.

**Objet : Charte urbanistique sur les projets de logements multiples sur l'entité de Fosses-la-Ville,**  
**Modification de l'Article 5.1.2**

**Le Conseil, en séance publique,**

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie et notamment ses articles 107 à 109 déterminant la forme des décisions en matière de permis d'urbanisme, 115 à 118 et 330 à 380 organisant l'instruction et la publicité des demandes de permis d'urbanisme ;

Vu la charte urbanistique adoptée par le Conseil communal du 20 décembre 2010 ;

Considérant que la portée de la charte urbanistique est non réglementaire et s'inscrit comme un outil d'aide à la décision destiné à établir un cadre de référence pour l'étude des projets de division des logements ;

Sur proposition du Collège Communal;

Après en avoir délibéré;

Par 20 voix pour, 0 voix contre et 0 abstention;

**Décide :**

**ARTICLE 1.**

L'article 5.1.2. est modifié comme suit :

" Aire des extensions d'habitat: le projet devrait prévoir l'aménagement sur domaine privé de deux emplacements de parking par logement, excepté la zone concernée par le projet de rénovation urbaine où l'imposition est limitée à 1 emplacement. L'aménagement de l'aire de stationnement ne s'étendra idéalement pas au-delà de la façade arrière du bâtiment".

La Directrice générale f.f.,  
(s)S. CANARD.

La Directrice générale f.f.,

S. CANARD.

Par le Conseil,

Pour extrait conforme, le 20 janvier 2015

Le Président,  
(s)G. de BILDERLING.

Le Bourgmestre f.f.,

F. MOREAU.

