

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 PASCOTTINI~~, Cédric TAHIR, Mmes Violette FALQUE-PRIGNEAUX,
Véronique HENRARD, Paule PIEFORT, Nicole LALIERE-MOTTARD, M. Willy PIRET, ~~Mme Paulette DAFPE~~
~~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.

2. 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 m²
- Appartement 2 chambres : 75 m²
- Appartement 3 chambres : 100 m²

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^{ème}.

Article 4 : Mesures et recommandations générales pour l'aménagement

4.2. 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.*

Par le Conseil,

Le Secrétaire,
(s)M. CHARLES.

Le Président,
(s)B. SPINEUX.

Pour extrait conforme,

Le Secrétaire,
M. CHARLES.

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

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".

Par le Conseil,

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

Le Président,
(s)G. de BILDERLING.

Pour extrait conforme, le 20 janvier 2015

La Directrice générale f.f.,
S. CANARD.

Le Bourgmestre f.f.,
F. MOREAU.

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 BORNHET-DEMIL, Présidente du CPAS;~~
Mme Laurie SPINEUX, MM. Jules LALLEMAND, Philippe PASCOTTINI, Mme Bérange 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".

Par le Conseil,

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

Pour extrait conforme, le 20 janvier 2015

La Directrice générale f.f.,

**Le Président,
(s)G. de BILDERLING.**

Le Bourgmestre f.f.,

S. CANARD.



F. MOREAU

PROVINCE DE NAMUR

ARRONDISSEMENT DE NAMUR

VILLE DE FOSSES-LA-VILLE
Extrait du registre aux délibérations du Conseil Communal
Séance du lundi 12 décembre 2022

Présents: M. Gaëtan de BILDERLING, Bourgmestre-Président;
M. Frédéric MOREAU, Mme Laurie SPINEUX, M. Bernard MEUTER, M. Etienne DREZE, M. Jean-François FAVRESSE, Echevins;
Mme Bérangère TAHIR-BOUFFIOUX, Présidente CPAS;
M. Marc BUCHET, M. Gilles MOUYARD, Mme Françoise SARTO-PIETTE, Mme Josée LECHIEN, Mme Véronique HENRARD, M. Quentin DENIS, Mme Paule PIEFORT, M. Jules LALLEMAND, Mme Mélanie LISEN, Mme Marjoline DUBOIS, M. Romuald DENIS, Mme Françoise MATHIEU-MOUREAU, M. Willy PIRET, Mme Céline CASTEELS, Mme Françoise DOUMONT, Conseillers;
Mme Sophie CANARD, Directrice Générale.

Objet : Charte urbanistique sur les projets de logements multiples sur l'entité de FOSSES-LA-VILLE adoptée par le Conseil communal en date du 20/12/2010.
Adaptation de la charte.

Le Conseil, en séance publique

Vu la charte urbanistique adoptée par le Conseil communal en date du 20 décembre 2010;
Considérant qu'elle doit être adaptée, notamment en excluant son application pour les parcelles situées en zone de services publics et équipements communautaires reprise au plan de secteur de NAMUR adopté par Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 14 mai 1986 ;
Considérant l'évolution de la société et des habitudes des ménages; notamment la recherche de logements plus petits et proches des services ;
Considérant que la charte prévoit actuellement que "*seules les superficies présentant au minimum 2m20 de hauteur sous plafond sont à prendre en compte*";
Considérant qu'il y a lieu de valoriser certaines surfaces situées sous une hauteur de 2m20 à un pourcentage moindre ;
Sur proposition du Collège communal;
Après en avoir délibéré;
Par 21 voix pour, 0 voix contre et 0 abstention;

DECIDE :

Article 1^{er}:

D'approuver la proposition d'adaptation de la Charte urbanistique.

Article 2:

De préciser que la charte urbanistique ne s'applique pas aux parcelles situées en zone de services publics et équipements communautaires reprises au plan de secteur de NAMUR adopté par Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 14 mai 1986.

Article 3:

De compléter et modifier le point 2.1. de l'article 2 comme suit:

"Article 2 : Organisation des logements

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

- surface prise en compte: séjour, cuisine, sanitaires, hall d'entrée, espaces de nuit et cloisons intérieures comprises ;
- La surface minimale des logements 1/2/3 chambre(s) et plus (pour la création de logements ou division de biens), est valorisée, à savoir:
 - o la surface est valorisée à 80% entre 2m et 2m20 de haut,
 - o la surface est valorisée à 40% entre 1m80 et 2m de haut,
 - o la surface au sol n'est pas valorisée sous 1m80 de haut."

Article 4:

D'assurer une communication adéquate sur le site internet de la Ville.

La Directrice Générale,
(s) Sophie CANARD

Par le Conseil,

Le Président,
(s) Gaëtan de BILDERLING

Pour extrait conforme, le 13 décembre 2022

Po La Directrice Générale,

Sophie CANARD

E. DUCHATEAU



Le Bourgmestre,

Gaëtan de BILDERLING