



EXTRAIT DU REGISTRE AUX DÉLIBÉRATIONS

du

CONSEIL COMMUNAL

Séance du 19 janvier 2026

Présents :

Madame Valérie DEJARDIN, Bourgmestre;
Monsieur Stephen BOLMAIN, Monsieur Martin MOBERS, Monsieur Hugo DEFAWES, Monsieur Grégory SCHMITS, Échevins;
Mme Jeannine HERCOT, Présidente du CPAS;
Monsieur Philippe DECHESNE, Conseiller - Président;
Monsieur Vincent CHARPENTIER, Madame Céline SOUPART, Madame Jessica MARTIN, Monsieur Serge GRANDFILS, Monsieur Bruno DEL MESTRE, Monsieur Aubry LOUSBERG, Madame Mandy VANDEBERG, Madame Mélanie BLESSEN, Madame Liliane LANNERS, Madame Oriane DENYS, Conseillers;
Monsieur Denis MARTIN, Directeur Général;

Objet : Ligne de conduite concernant la division d'immeubles en plusieurs logements et la création de nouveaux immeubles sur le territoire de la Ville de Limbourg - Adaptation de la décision du 03/03/2016 - Approbation

Le Conseil communal,

Vu les dispositions du CoDT, et notamment l'article D.IV.4 6° qui stipule qu'un permis d'urbanisme préalable est nécessaire pour la création d'un ou plusieurs logement(s) supplémentaire(s) dans une construction existante ;

Vu l'Arrêté du Gouvernement wallon du 11/02/1999 (modifié par l'AGW du 13/12/2001) définissant les critères de salubrité des logements ;

Vu l'Arrêté du Gouvernement wallon du 30/08/2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 19° à 22° bis du code wallon du logement ;

Vu le fait que depuis quelques années, de plus en plus d'immeubles unifamiliaux se transforment en logements multiples, essentiellement dans le centre de Dolhain. Certains de ces logements, de taille réduite à très réduite, proposent des conditions de vie de faible qualité, et ne respectent pas les normes élémentaires de salubrité ou de sécurité ;

Vu que ces travaux, qui s'effectuent généralement sans permis d'urbanisme, par des professionnels ou des particuliers, n'ont pour but que d'augmenter à très court terme la rentabilité de ces biens ;

Considérant que, si la Ville doit offrir un "parc" suffisant de petits logements pour répondre à la demande et au contexte social (jeunes et personnes âgées, nombre accru de personnes isolées), elle se doit aussi de pouvoir garantir à chacun un logement décent, mais aussi de maintenir pour tous un cadre de vie harmonieux ;

Considérant que, si cette pratique devait se poursuivre, la Ville risquerait de subir une pénurie de logements unifamiliaux ou simplement de logements de qualité, et les personnes et familles qui restent subiraient (ou subissent déjà) les nuisances d'un trop grand nombre de logements multiples, telles que :

- une modification du patrimoine immobilier où les logements "à bon marché" remplacent progressivement les maisons unifamiliales et attirent avant tout des populations défavorisées au détriment des familles; bref, une "uniformité" socio- culturelle qui mettrait la Ville en péril ;
- des situations de promiscuité et de confort très relatif ainsi qu'une qualité souvent médiocre des espaces de vie ;
- la transformation du caractère des rues résidentielles, et la déstructuration du cadre bâti par des transformations architecturales irréversibles de biens dont la destination de départ n'est pas d'accueillir plusieurs logements et familles ;
l'augmentation des besoins en parking "résidentiel" induisant des occupations sauvages et illicites des voiries et du domaine public ;

Considérant que l'enjeu n'est donc rien d'autre que de lutter contre les nuisances, la paupérisation, la détérioration du cadre de vie, en un mot l'avenir même de la Ville ;

Considérant que dans le cadre de ses compétences et en coordination avec la Région wallonne, la commune est gestionnaire et garante de l'aménagement du territoire, doit rencontrer de manière durable les besoins sociaux, économiques, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources et par la conservation et le développement du patrimoine culturel, naturel et paysager (article 1 du CoDT) ;

Considérant que la recherche d'une rentabilisation financière excessive ne peut se faire au détriment du confort que les occupants sont en droit d'attendre d'un nouveau logement, en induisant une densification exagérée de logements ;

Considérant pour ces diverses raisons, qu'il est nécessaire d'encadrer ces pratiques de division d'immeubles mais aussi de définir la ligne de conduite que la commune souhaite pour la création de «petits» logements ;

Considérant qu'un certain nombre de principes et conditions peuvent être établis en ce sens, qui devront être respectés lors de la création de nouveaux logements ;

Considérant qu'en fonction du contexte particulier d'un projet, moyennant due motivation, et pour autant que l'esprit général défini dans la présente prise de position soit conservé, il sera toutefois admis de s'écarter d'une de ces prescriptions.

DECIDE

A l'unanimité,

d'adopter les prescriptions suivantes visant à encadrer la création de «petits» logements sur le territoire communal.

Prescriptions :

Les présentes prescriptions déterminent une série de paramètres et de principes visant à encadrer les actes de division d'immeubles existants et de création de nouveaux logements. Le fait qu'un projet respecte ces principes 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.

Article 1 :

De manière générale, les travaux de division ou de transformation d'un bâtiment existant doivent respecter les caractéristiques de la typologie architecturale de l'immeuble, et tenir compte des constructions voisines de manière à éviter les situations conflictuelles ou générant une dégradation du cadre de vie.

Si le bâtiment présente un intérêt patrimonial (immeuble classé, répertorié à l'inventaire du «Patrimoine monumental de la Belgique» ou autre), les interventions ne pourront en aucun cas détériorer l'aspect des façades.

Article 2 :

Lors de la transformation d'une maison ou d'un appartement, les principes suivants sont à prendre en compte :

§ 1. Le caractère traversant existant d'origine ne pourra pas être altéré. Lorsque ce caractère traversant a été altéré précédemment, il doit être rétabli. Par « traversant », on entend la communication au moyen de portes et baies intérieures entre pièces ayant jour en façade avant et pièces ayant jour en façade arrière.

§ 2. Le caractère familial d'au moins une partie de la construction est à conserver.

Un logement destiné à accueillir un ménage avec enfant(s) sera prévu. Composé de minimum 3 chambres, il bénéficiera d'un accès aisé à la cour ou au jardin arrière pour autant qu'il existe et sous réserve que la configuration des lieux le permette. La terrasse, le balcon ou le jardin sera si possible privatif et clos de façon sécuritaire. L'immeuble faisant l'objet d'une division devra en outre présenter une mixité proportionnée de typologies de logements, de manière à garantir un équilibre harmonieux entre logements familiaux et unités de plus petite taille.

§ 3. Lorsque la superficie totale des niveaux habitables est inférieure à 180 m², le logement ne peut être divisé. *La superficie minimum pour la division de la construction est de 180 m² bruts (- murs compris) et ce, sans préjudice du caractère familiale d'une partie de la construction conformément au §2.*

Cette superficie est calculée sur la surface habitable des niveaux habitables (rez + étages) situés dans la construction principale ou éventuellement dans une ou plusieurs constructions secondaires hors caves, annexes, garages et combles non aménagés. Au-delà, l'opération est admise moyennant le respect des conditions cumulatives suivantes : un seul logement peut être aménagé au rez-de-chaussée (à moins que la superficie excède 120 m²), aucun appartement ne peut avoir une superficie totale nette inférieure à 75 m².

§ 4. Les travaux de transformations doivent être aisément réversibles (ceci concerne notamment les escaliers, les installations de chauffage, l'obturation de portes et de baies,). Il n'est pas admis d'en altérer l'organisation structurelle unitaire de l'immeuble ou du bâtiment.

La création de nouveaux logements devra également répondre aux principes suivants :

§ 5. Chaque logement devra être desservi par un accès directement relié à l'espace public (porte ou couloir d'entrée). Un accès nécessitant de traverser un bien d'autrui ou d'une largeur insuffisante n'est pas admis ; les logements situés en arrière—zone ne sont pas souhaitables ;

§ 6. Les pièces de vie (séjour/salon) éclairés uniquement par des fenêtres de toiture sont interdites

§ 7. Des logements peuvent être prévus dans les greniers/combles ou dans les sous-sols semi-enterrés à condition qu'ils fonctionnent en duplex (couplés avec le dernier étage ou le rez-de-chaussée)

§ 8. Chaque logement devra être composé au minimum d'un living de minimum 16 m², d'une cuisine, d'une salle de bains séparée, d'un W.C et d'une buanderie/espace de stockage de minimum 4 m².

La superficie habitable minimale au sens du code du logement d'une unité d'habitation 1 chambre sera de 55 m². Cette superficie sera augmentée de 10 m² par chambre supplémentaire.

§ 9. La division doit impérativement s'accompagner de travaux d'isolation phonique entre les appartements.

§ 10. Les compteurs doivent être strictement séparés, ne pas se trouver dans des parties privatives et être accessibles par tous les occupants en tout temps.

§.11. Il ne peut être créé de logements dont les pièces habitables et les chambres se trouvent uniquement au rez-de-chaussée pour les zones sinistrées lors des inondations de juillet 2021. Ces logements doivent être prévus en duplex avec le premier étage afin de permettre une zone de refuge.

Article 3. : Accès aux étages situés au-dessus des rez-de-chaussée commerciaux.

§ 1. Obligation de maintien des accès.

L'aménagement du rez-de-chaussée d'un immeuble ne peut en aucun cas empêcher l'accès aux étages supérieurs. La suppression d'un accès privatif indépendant donnant originellement accès aux étages est interdite. Le déplacement d'un tel accès privatif peut être autorisé pour autant que les conditions d'accessibilité soient préservées ou améliorées.

§ 2. Conditions de restitution des accès.

Lors de l'aménagement de rez-de-chaussée d'immeubles de largeur supérieure à 5,50 mètres (notamment des vitrines commerciales), il est imposé la restitution d'un accès distinct aux étages depuis la rue comprenant au minimum :

- une porte donnant sur l'espace public ;
- un hall intérieur fermé séparé du rez-de-chaussée commercial, de service ou de bureau ;
- une cage d'escalier fermée.

L'accès aux étages peut être commun à plusieurs constructions. Les documents de demande de permis en fournissent la preuve.

Article 4 : Emplacements de stationnement

§ 1. La création de nouveau(x) logement(s) **dans une construction existante** doit s'accompagner de la création d'emplacement de stationnement, hors voirie, équivalent à 1 par logement créé (zone « Dolhain centre »), sur la parcelle ou à proximité directe de l'immeuble concerné dans un rayon maximum de 50 m.

Liste des rues reprises dans cette zone :

- Rue Ernest Solvay
- Rue de l'Electricité
- Rue Brüll
- Rue Barthélemy Guinotte
- Rue Joseph Bodson
- Rue de la Foulurie
- Rue Theodore Dujardin
- Rue Joseph Wauters
- Rue de la Fontaine
- Rue Moulin en Rhuyff
- Rue Wilson
- Rue Oscar Thimus
- Rue Emile Colette
- Pireux
- Quai des Religieuses
- Cité Carlier
- Escalade

Dans le but de favoriser la rénovation et l'amélioration du parc immobilier existant situé dans les rues suivantes : Avenue Victor David, rue des Ecoles, rue Guillaume Maisier et place Léon d'Andrimont ; il est décidé que la présente obligation de création d'emplacements de parking ne sera pas d'application. Chaque projet sera soumis à l'appréciation du Collège communal, lequel évaluera, au cas par cas, si le projet proposé s'inscrit dans une logique de bon aménagement des lieux et s'il ne porte pas atteinte à la situation existante, ni ne génère de nuisances ou de problèmes nouveaux.

Dans cette même optique, la démolition suivie de la reconstruction d'immeubles ne présentant pas de valeur patrimoniale particulière dans ces rues est autorisée, sous réserve du respect des conditions suivantes :

- La hauteur du nouveau bâtiment devra être proportionnée au bâti existant dans l'environnement immédiat.
- L'éventuel parking créé en rez-de-chaussée devra être pensé résilient et hydrauliquement transparent afin que l'eau puisse se retirer facilement en cas d'inondation.

Les autres dispositions relatives à l'aménagement intérieur, aux superficies minimales ainsi qu'aux obligations en matière de stationnement demeurent identiques et applicables conformément aux prescriptions énoncées dans la présente décision.

Dans les autres zones et les zones rurales où le domaine public ne permet pas de stationnement le long des voiries, ni sur les voiries, 2 emplacements de stationnements automobiles sont requis par logement créé, sur la parcelle, ou à proximité directe de l'immeuble concerné dans un rayon maximum de 50 mètres.

§ 2. La proposition d'espace de stationnement devra rencontrer les exigences de superficie au sol pour des constructions, contenues dans le Règlement communal d'urbanisme dans le but de maintenir des espaces de cours et jardins de qualité. Les dimensions minimales d'une place de parking doivent être de 5m de longueur et 2,80m de largeur marquage compris et le revêtement de sol doit être perméable pour les parking extérieurs (pas de revêtement hydrocarboné).

§ 3. Lors de l'aliénation d'une partie de l'immeuble ou de la totalité de l'immeuble, les emplacements de stationnement créés doivent être considérés comme attachés à l'appartement et indissociables de celui-ci.

Article 5 : Espace ou local-poubelle et local de rangement

Un local ou un espace, privatif ou commun, prévu pour le stockage des déchets en attente de collectes est accessible par les occupants de tous les logements de l'immeuble et est en contact aisé avec le domaine public (éviter les marches d'escalier). Il est à prévoir de manière à pouvoir accueillir le nombre suffisant de poubelles/containers (en fonction du nombre de logements). La surface minimum d'un tel local correspond à 3m² par logement. Ce local doit être clos et suffisamment ventilé.

Un local de rangement privatif, en cave ou en grenier, doit être prévu (min. 6m² nets/appartement).

Article 6 : Respect des normes sécurité et salubrité

Toute transformation ou construction s'effectue dans le respect des normes suivantes :

§ 1. Normes de sécurité en matière de prévention contre l'incendie : les normes et impositions des pompiers seront prises en compte dans le projet (stabilité, compartimentage, résistance au feu, évacuation de fumée, détection, etc...)

§ 2. Règlement communal en matière de sécurité incendie, adopté par le conseil communal le 15 juin 2015.

§ 3. Critères de salubrité des logements : l'Arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères

de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^e, 19° à 22° bis, du Code wallon du Logement est d'application.

Pour rappel, ces critères minimaux concernent notamment la superficie habitable, la hauteur sous-plafond, la ventilation, l'éclairage naturel, la stabilité et la structure portante, les installations électriques, de gaz et de chauffage, l'équipement sanitaire.

Article 7 : Isolation thermique et ventilation des bâtiments

Toute transformation ou construction d'immeuble destiné au logement doit s'effectuer dans le respect du Règlement régional relatif aux exigences d'isolation thermique et de ventilation pour les bâtiments à construire en Région Wallonne (CWATUPE, Livre IV, Chapitre XVII bis, art. 406 à 413 et ses modifications ultérieures). Le certificat PEB du logement doit également être transmis au candidat locataire.

Article 8 : Annonce du montant du loyer

Conformément au nouvel article n°1716 bis du Code civil (M.B. du moniteur du 08/05/07), tout bailleur a désormais l'obligation de faire figurer dans toute communication publique ou officielle (annonces, affiches, etc...) le montant du loyer et des charges communes d'un logement.

Article 9 : Portée et application des présentes prescriptions

Les présentes prescriptions constituent une ligne directrice adoptée par le Conseil communal afin de favoriser le développement de projets immobiliers et de logements de qualité sur le territoire communal. Elles visent à encadrer la division des immeubles et la création de nouveaux logements de manière à préserver un cadre de vie harmonieux, assurer la salubrité, et maintenir un équilibre social et urbanistique au sein de la commune.

Toutefois, ces prescriptions doivent être considérées comme un cadre général, susceptible d'adaptations en fonction des spécificités de chaque projet. Elles n'ont donc pas de caractère automatique ni absolu, et leur application peut être modulée en fonction des circonstances particulières, sous réserve d'une motivation adéquate et pour autant que l'esprit général de qualité et de bon aménagement du territoire soit respecté.

En conséquence, toute demande de projet sera soumise à l'appréciation et à la décision souveraine du Collège communal, qui évaluera, au cas par cas, l'opportunité et la conformité du projet avec les objectifs de développement durable et qualitatif de la commune.

Dans cet esprit, le Collège communal encouragera vivement les citoyens, promoteurs et porteurs de projets à solliciter un avis de principe préalable avant d'entamer toute procédure ou tout commencement de travaux. Cette démarche permettra d'assurer une meilleure compréhension des attentes communales, d'éviter des démarches inutiles et de guider efficacement les projets dans le respect des prescriptions en vigueur.

Le Directeur Général,
DENIS MARTIN.

Par le Conseil Communal :

La Bourgmestre,
VALÉRIE DEJARDIN.

Le Directeur Général,
DENIS MARTIN.

Pour extrait conforme :

La Bourgmestre,
VALÉRIE DEJARDIN.

