

# 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 via la réhabilitation du parc de logements existants et la création de logements neufs afin de répondre à la demande.

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 déclaration d'intention en matière de logement 2018-2024 de la Ville de Mons, dans la continuité de la déclaration du mandat précédent, prône une organisation de la « *lutte contre les marchands de sommeil* ».

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 ;
- 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.

Les principaux objectifs développés sont :

- Réorienter la production de logements vers **de plus grandes typologies**, sans exclure les logements plus compacts, pour autant que ceux-ci fassent l'objet au niveau de leur conception d'une réflexion architecturale et urbanistique quant à l'optimisation de l'espace disponible. Cette mixité et variété de logement enrichit le parc locatif de la commune.
- Renforcer les objectifs de **praticité**, de **confort** et de **commodité** mais également d'**hygiène** et de **sécurité** des logements créés (présence d'espaces de rangement, isolation phonique, éclairage suffisant, vues droites, présence de balcons, de terrasses, distribution cohérente des pièces composant le logement...).
- Promouvoir l'**accessibilité universelle** du logement à tous. Il est primordial d'accorder une attention particulière afin de garantir un accès adapté aux bâtiments aux personnes à mobilité réduite. Des aménagements sont essentiels, tant pour que les personnes en situation de handicap ne soient pas lésées par des facteurs environnementaux, que pour des raisons de sécurité.
- Promouvoir la conception de logements moins énergivores et dotés d'une bonne **isolation thermique**, dans le respect des caractéristiques patrimoniales et architecturales des biens.
- Promouvoir l'usage des **modes actifs** (tout mode de transport nécessitant l'énergie musculaire pour se déplacer : marche, vélo...).

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 détriment 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) Le Code wallon du développement territorial ;
- 3e) 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<sup>o</sup> à 22<sup>o</sup>bis du Code wallon du logement ;
- 4e) 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 ;
- 5e) L'obligation d'obtenir un permis en vue de créer un logement existe depuis 1994.

À 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** : local ou ensemble de locaux ayant été conçu pour l'habitation ou la résidence à titre principal d'une ou plusieurs personnes, pour autant qu'une autre affectation n'ait pas été légalement implantée.
- **Création de logement** : le fait de construire un bâtiment affecté partiellement ou entièrement au logement, de réaffecter partiellement ou entièrement un bâtiment ou une surface existante au logement, ou de scinder des logements existants pour en augmenter le nombre.
- **Logement individuel** : tout logement dont les pièces d'habitation et les locaux sanitaires forment une unité fonctionnelle et sont réservés à l'usage individuel et exclusif d'un seul ménage.
- **Logement collectif** : tout logement dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages.
- **Kot** : logement individuel ou collectif loué à un(e) étudiant(e) pendant l'année scolaire ou universitaire, durant la période de son parcours pédagogique.
- **Studio** : un studio est un logement composé d'une seule pièce à vivre dans laquelle se trouve une cuisine, une zone de jour et une zone de nuit.
- **Accessibilité universelle** : concept visant, dans un but d'équité et dans une approche inclusive, de permettre à toute personne de réaliser des activités de façon autonome et d'obtenir des résultats identiques, en prenant en compte les différents besoins et conditions de vie des individus.
- **Personne à mobilité réduite (PMR)** : ensemble des personnes qui éprouvent des difficultés à se déplacer, de manière provisoire ou permanente. Il s'agit des personnes souffrant de handicaps physiques, sensoriels et intellectuels.
- **Superficie habitable** : superficie utile des pièces d'habitation à savoir la superficie mesurée entre les parois intérieures des pièces d'habitation multipliée par un coefficient de hauteur défini dans l'arrêté du Gouvernement wallon du 03 décembre 2020 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22° bis, du Code wallon (de l'habitation durable) et par un coefficient d'éclairage défini dans ce même arrêté. **Ne comptent pas** : les halls, dégagements, salles de bains, W.C., débarras, buanderie, caves, greniers, garages, les pièces ne disposant d'aucun apport d'éclairage naturel, les pièces enterrées à plus d'1 m sous le niveau des terrains adjacents, les pièces disposant d'une surface habitable de moins de 4m<sup>2</sup> sous la hauteur minimale requise et les pièces d'une largeur constamment inférieure à 1,5m. De plus, dans le cas de pièces sous combles, la surface au sol dont le plafond est situé en-deçà de 1,20m n'est pas comptabilisée. Toutes les superficies évoquées dans le cadre du présent règlement sont à considérer comme des superficies habitables.
- **Habitat alternatif** : **lieu d'habitation non conventionnel** dans lequel il est possible de loger de façon permanente et qui peut être démontable et déplacé (tinyhouses, yourts...).
- **Pièce de jour** : les pièces habitables en journée (salon, salle à manger, cuisine, bureau...). Ne constituent pas des pièces de jour : une salle de bain, une buanderie, un couloir, une cage d'escalier, une véranda, un garage.

- Pièce de nuit : les chambres.

## 2. Superficie minimale habitable

### 2.1. Logements individuels

Indépendamment du nombre d'occupants, un logement individuel ne peut avoir une surface habitable de moins de 28m<sup>2</sup>, augmentés à concurrence de 12m<sup>2</sup> habitables par occupant.

Pour les logements individuels comportant plus d'une chambre aménagés dans des immeubles nouvellement construits, la superficie habitable de la première chambre ne peut être inférieure à 10m<sup>2</sup>, les suivantes à 9m<sup>2</sup>.

### 2.2. Logements collectifs (hors kot)

Dans le cas de logements collectifs, autres que les kots (traités par la suite en partie 7), l'unité de logement à usage privé ne peut être inférieure à 16m<sup>2</sup> habitables. Cependant, uniquement dans le cadre de la création de kot, si la structure du bâtiment ne permet pas d'offrir des espaces minimums de 16m<sup>2</sup> habitables, des surfaces plus réduites peuvent être admises, sans jamais être inférieure à 12m<sup>2</sup> habitables, si :

- le projet intègre un ameublement sur mesure et ergonomique dans une logique d'efficacité ;
- le logement dispose d'une hauteur sous plafond suffisante pour compenser la superficie réduite au sol ;
- les pièces de vies et équipements dédiés à au coworking et aux loisirs sont conséquents et qualitatives.

Au sein d'un logement collectif, une pièce de séjour d'une surface de 20m<sup>2</sup> habitables minimum est requise à partir de deux chambres, située à maximum un niveau de distance. Cette superficie est augmentée de 5m<sup>2</sup> minimum par chambre supplémentaire située à maximum un étage de distance, étant entendu que l'accroissement du nombre de locataires intègre la mutualisation des équipements.

La superficie minimale habitable d'une unité réservée à l'usage privatif du ménage ne peut être inférieure à 16m<sup>2</sup> habitables si elle est occupée par 1 seule personne, 21m<sup>2</sup> habitables si elle est occupée par 2 personnes. Ces superficies sont augmentées de 5m<sup>2</sup> minimum par habitant supplémentaire.

## 3. Critères liés à la qualité de vie

### 3.1. Éclairage naturel

La distribution des pièces tient compte de l'orientation des façades du logement.

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 assise et debout (bord inférieur de la baie à 1m20 maximum et bord supérieur à minimum 1m60 du plancher fini) et pourvu d'un vitrage transparent sur la totalité de sa hauteur.

L'éclairage naturel requis des pièces de jour est respecté si les parties vitrées des ouvertures vers l'extérieur d'une pièce d'habitation atteint au moins 1/10e de la superficie au sol en cas de vitrage vertical et/ou 1/12e en cas de vitrage de toiture.

Ne sont comptabilisées que les parties vitrées des baies vers l'extérieur de la pièce d'habitation qui reçoit un éclairage naturel direct.

L'administration pourra imposer la création de baies supplémentaires si elle l'estime nécessaire pour la qualité des logements créés ou si cela est nécessaire afin de restaurer les qualités architecturales, patrimoniales et typologiques du bien concerné.

### 3.2. Éclairage artificiel

Toutes les pièces de vie ainsi que les pièces communes doivent être pourvues de points d'éclairage artificiel en nombre suffisant par rapport à la superficie pour assurer un sentiment de sécurité et de convivialité.

L'administration se réserve le droit de solliciter un plan technique illustrant les différents points d'éclairage artificiel du logement et de ses éventuels communs. Il est recommandé d'utiliser des ampoules LED, celles-ci étant moins énergivores et plus durables.

L'éclairage artificiel est donc fonctionnel et d'ambiance. Ces impositions peuvent être vérifiées sur place par un agent.

### 3.3. Équipement sanitaire

- 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 et pourvue d'une porte opaque et correctement ventilée.
- Le logement collectif comprend 1 WC pour 3 occupants maximum, réservé à l'usage exclusif des occupants des logements et correctement ventilés.
- Dans le cas de logement collectif, une douche avec eau chaude et eau froide, réservée à l'usage exclusif de 3 occupants maximum et située dans une salle d'eau cloisonnée jusqu'au plafond et pourvue d'une porte opaque.
- La salle de bain dispose d'une aire libre de tout équipement et aire de dégagement de 80 dm<sup>2</sup> minimum à l'usage de l'utilisateur.
- Si un chauffe-eau est installé dans la salle de bains, la pièce doit être suffisamment ventilée pour éviter tout risque d'intoxication au monoxyde de carbone.

### 3.4. Équipement lié à la cuisine

La Ville considère que la cuisine est devenue une pièce centrale du logement, un véritable épicerie des relations unifamiliales. L'aménagement de la cuisine du logement créé doit refléter la prise en considération de cet objectif de convivialité et de partage :

- le logement individuel contient au moins 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 avec également un évier avec raccordement à l'eau chaude et froide ;
- une attention particulière est accordée à la conception de la cuisine dans le cadre de l'élaboration du plan du logement créé ;
- celle-ci ne peut être localisée dans un espace résiduel ou au sein d'une zone de circulation ;
- la taille de la cuisine et son équipement sont adaptés à la typologie et la superficie du logement ainsi qu'au nombre d'occupants ;
- en outre, cet espace dispose d'une aire libre de tout équipement et aire de dégagement de 2m<sup>2</sup> minimum.

Dans le cas d'un logement collectif :

- cet équipement minimum est également installé dans toute partie privative de logements collectifs si les pièces à usage commun mises à disposition de ces logements ne sont pas à l'usage de cuisine. À contrario, aucun équipement (plaque de cuisson, four, four à micro-ondes...), excepté le frigo, ne peut être installé dans les parties privatives d'un logement collectif si la pièce à usage commun est affectée à la 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 ;
- si la cuisine constitue le seul espace commun, elle n'est pas séparée de plus d'un niveau des pièces à usage individuel du ménage.

### 3.5. Pièces à usage commun d'un logement collectif

Les pièces à usage commun ont pour vocation à satisfaire les besoins des occupants qui ne peuvent être satisfaits par les parties privatives du logement. Elles sont donc capitales pour garantir la qualité de vie au sein du logement. À ce titre une attention particulière doit leur être accordée.

- Leur superficie est adaptée au nombre d'occupants.
- Les pièces à usage commun sont équipées et meublées en relation avec le nombre d'occupants susceptibles de les utiliser, et aussi en fonction de l'usage destiné à la pièce (salon commun, espace de coworking, salle de détente, salle de sport...).
- Elles sont localisées en liaison avec les unités de logement à usage individuel dont elles dépendent. Si le logement ne dispose que d'un seul espace commun, celui-ci ne peut être séparé de plus d'un niveau des pièces à l'usage individuel du ménage.
- Eu égard à leur importance, leur aménagement fait l'objet d'une réflexion en matière de design et de décoration intérieure.

### 3.6. 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, mais également entre chambres d'un logement et pièce de vie de ce même logement. Le respect de cette disposition peut avoir pour conséquence de réduire le nombre de logements par niveaux.
- Autant que possible, l'aménagement doit intégrer la réalisation de halls de nuit.
- 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.
- La norme NBN S01-400-1 est d'application en matière de confort acoustique.

### 3.7. Isolation thermique

Le logement doit être conforme à la réglementation wallonne sur la performance énergétique des bâtiments (PEB), dans le respect de ses qualités patrimoniales et architecturales.

## 4. Autres commodités

- Lors de la création de plusieurs logements dans un bâtiment neuf, doit être prévu dans l'immeuble ou sur la parcelle, un local commun ou privatif, facilement accessible et convenablement ventilé, pour le stockage des déchets en attente des collectes. Ce local doit être en liaison directe avec le domaine public. S'il est situé en extérieur, ce local doit être intégré d'un point de vue paysager.
- 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.

- Le stockage de poubelles dans un sous-sol commun est proscrit.
- 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, encastrées dans la façade ou 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 division d'une habitation unifamiliale existante en plusieurs logements, au moins un des logements créés présentera une superficie minimale de 60m<sup>2</sup> habitable.

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 si la superficie du rez-de-chaussée n'excède pas 60m<sup>2</sup>. En toute hypothèse, la mutualisation du jardin entre les différents occupants est encouragée.

### 5.2.

Pour les immeubles existants à valeur patrimoniale ou architecturale, 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 G.C.U.).

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

Les travaux de division ne peuvent avoir pour conséquence la suppression de décors intérieurs présentant un intérêt patrimonial ou architectural.

### 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.

En cas de division d'un immeuble existant, la ville peut imposer tous travaux de mise en valeur et de restauration de la façade.

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.

Il existe à ce sujet une « prime à l'embellissement et à la rénovation » détaillée sur le site de la Ville de Mons.

### 5.4.

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 chambre, 2 chambres...). Si les logements de rez-de-chaussée peuvent disposer d'une zone de cour et jardin, il sera privilégié d'aménager les logements à destination de familles au rez-de-chaussée pour bénéficier de ces zones.

5.5. 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. Mobilité

En vue d'encourager la mobilité active, la création de logements doit aujourd'hui intégrer dans sa conception l'enjeu de l'accessibilité et du stockage des vélos et des engins de micromobilité dans un souci de praticité et de sécurité.

### 6.1. Vélos.

La conception des zones de stockage pour vélos doit intégrer cinq grands critères à savoir : proximité, accessibilité, sécurité, fonctionnalité et quantité.

Chaque immeuble de logements comportera au moins un local dédié au stationnement des vélos. Ce local est dimensionné pour permettre le stationnement d'un vélo par chambre.

Ce local devra :

- être aisément accessible pour les habitants, tant depuis la voirie que depuis les logements eux-mêmes, et ce de manière concurrentielle par rapport aux emplacements pour les voitures ;
- être équipé de zones de manœuvre suffisamment larges pour permettre le parage aisé du vélo ;
- être situé à distance réduite du parking vélo afin de ne pas décourager l'usage de celui-ci ;
- tenir compte par sa conception de la praticité du cheminement à parcourir pour y accéder (pentes, escaliers, portes ou revêtements inadéquats sont à proscrire). Les cheminements doivent également être éclairés afin de conférer un sentiment de convivialité et de sécurité aux usagers ;
- veiller par sa conception à éviter toute situation conflictuelle avec les autres usagers (véhicules motorisés, piétons, PMR) ;
- prendre en considération les différents types de vélos : vélo cargo, tricycle, vélo pour enfants... Dans le cas de suspensions, celles-ci doivent être adaptées aux différents types cités ;
- être sécurisé, résistant aux vols et aux vandalismes ;
- être équipé d'un système d'accrochage des vélos par le cadre ; la suspension par la roue du vélo n'est pas admise.

Le système d'accrochage retenu, devra satisfaire diverses exigences :

- permettre de cadenasser le vélo sans manipulation compliquée ni positions inconfortables ;
- être aisément compréhensible par tous ;
- être stable, c'est-à-dire assurer une parfaite stabilité du vélo (pas de renversement possible) ;
- être solide et durable, c'est-à-dire résister à de nombreuses utilisations dans le temps ;
- être résistant au vandalisme ;
- être universel, c'est-à-dire convenir à la plupart des types de vélos : du vélo de course au vélo de ville et au VTT.

Le local vélo peut également contenir des engins de micromobilité, des poussettes ou des chaises roulantes s'il n'existe pas d'autres solutions de stockage pour ceux-ci au sein du projet. Toutefois, dans cette hypothèse, la superficie du local vélo doit être adaptée à ces besoins supplémentaires.

Néanmoins, dans le cas où il serait démontré l'impossibilité d'affecter un local aux dimensions et formes définies ci-dessus sans mettre en péril le bon aménagement des lieux, une charge d'urbanisme sera



imposée au demandeur visant la création et l'installation d'une ou de plusieurs box à vélos ou de racks pour vélos (selon les modèles agréés par la Ville) pour accueillir les besoins en emplacements pour vélos générés par le programme.

Ces boxes seront installés à l'endroit déterminé par la Ville de Mons, à une distance de 50 mètres maximum du bâtiment de logements concerné.

Si le projet ne peut apporter une offre suffisante en matière de stockage vélo, cette disposition peut avoir pour conséquence de réduire le nombre de logements créés voire interdire la création de logements supplémentaires.

La Ville se réserve le droit d'imposer la charge même si un local est affecté au stockage vélo au sein du programme, s'il apparaît que le projet consent à augmenter significativement la densité de population au droit du quartier concerné, ceci augmentant les besoins en stationnement et en mobilité.

Les porteurs de projet sont invités à consulter la Cémathèque n°46 du SPW.

## 6.2. Stationnement automobile

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

Pour le reste du territoire, le rapport entre le nombre de logements créés faisant l'objet d'une demande et le nombre de places de parking lié 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.

La création des places de parking sur le terrain visé par la demande fait l'objet d'une réflexion paysagère et est établie en tenant compte des prescriptions du guide communal d'urbanisme (GCU) relatives à la minéralisation des zones de cours et jardins et surfaces non bâties.

De toutes manières, la création des zones de stationnement tient compte de la nécessité de maintenir une zone de jardin en relation directe avec les logements établis au niveau de celle-ci.

## 7. Logement étudiant (kot)

La Ville de Mons bénéficie d'une vie estudiantine particulièrement riche.

Mons abrite 2 pôles universitaires bien établis (UMons et UCL Mons) et 63 établissements scolaires, tout enseignement confondu : 15.000 étudiants poursuivent leur cursus dans la ville.

Les campus offrent des endroits idéaux pour vivre et étudier, avec tout à portée de main : les auditoriums et les salles de classe, les bibliothèques, du logement pour les étudiants, des équipements de loisirs...

Les deux universités sont aujourd'hui en pleine expansion et prévoient de s'étendre, l'une et l'autre, dans les 5 prochaines années. À terme, elles devraient pouvoir accueillir 10.000 étudiants supplémentaires. Ces perspectives illustrent les enjeux liés au développement du parc de logements étudiants dont la qualité doit être exemplaire et dont la mise en œuvre doit constituer un outil de développement territorial pour la Ville.

Le présent règlement a donc pour but de définir les caractéristiques et objectifs du logement étudiant, tant lorsque celui-ci fait l'objet de promotions immobilières nouvelles, que lorsqu'il s'agit de rénovation de bâtiments existant.

La Ville de Mons entend ainsi promouvoir la mixité, la diversité typologique et la qualité des espaces utiles au vivre-ensemble.

## 7.1. Critères généraux applicables à la création de kots

### 7.1.1. Localisation

Les programmes de logements étudiants, qu'il s'agisse de constructions nouvelles ou de rénovations d'immeubles existant, sont prioritairement développés dans le centre-ville de Mons.

Exceptionnellement, ils peuvent être tolérés en première couronne de Mons, pour autant que la demande de permis justifie le besoin de cette typologie de logements au droit du lieu d'implantation et que le projet soit implanté :

- à proximité d'un axe structurant directement desservi par le réseau de transport en commun ;
- dans un rayon de 5 km du centre-ville où sont implantées la plupart des hautes écoles et universités, et ce dans une perspective d'usage réaliste des modes actifs.

### 7.1.2. Contribution à la rénovation urbaine et à la structuration de la ville

Tout projet de logement étudiant contribue à la redynamisation et à l'attractivité du quartier au sein duquel il s'implante, tant en termes de mixité fonctionnelle que, le cas échéant, par son intégration dans la structure urbaine qu'il contribue à améliorer.

Son architecture transcende sa composante domestique pour valoriser son rayonnement d'équipement communautaire. S'il s'agit d'une rénovation, le soin apporté à la revalorisation des façades existantes poursuit le même objectif.

Dès lors, les kots étant considérés comme un outil de levier, de redynamisation et de redéploiement urbain contribuant à l'attractivité des quartiers au sein desquels ils s'implantent, la Ville de Mons pourra refuser tout projet de logements étudiants au sein de quartiers dont l'état du bâti, la mixité sociale ou le tissu socio-économique ne nécessiteraient pas d'intervention en matière de rénovation urbaine.

En toute hypothèse, la demande de permis doit justifier son impact positif direct pour son environnement.

### 7.1.3 Contribution à la rénovation du patrimoine bâti

En cas de transformation d'un bâtiment existant, le projet doit être utile à la rénovation du patrimoine bâti existant.

On entend par « patrimoine bâti existant », tout immeuble présentant un intérêt architectural représentatif de son époque de construction.

Ainsi, l'investissement dans les travaux de reconversion du bien s'accompagnera de tout investissement nécessaire pour remettre en valeur ses qualités architecturales.

Si le renforcement des caractéristiques architecturales de la façade tel que, par exemple, la pose d'un badigeon, rénovation de châssis, de lucarnes, de corniches, de moulures, de soubassement... pourra être imposée si la situation le requiert.

### 7.1.4. Diversité des typologies et mutualisation

Tout projet de logement étudiant propose une mixité au niveau de la typologie des logements créés (logements collectifs présentant des chambres de superficie différente, studios, colocations...). Cette diversité typologique a pour but de favoriser l'accessibilité au logement par le plus grand nombre d'étudiants quel que soit leur parcours, budget ou aspirations. Cette mixité permet également d'enrichir la diversité des liens sociaux entre les futurs occupants. La mixité contribue aussi à valoriser le quartier au sein duquel le projet s'implante.

Si la mixité typologique ne peut être assurée, celle-ci doit être compensée par la diversité des espaces communs, équipements et services mutualisables.

En effet, la conception du programme et de sa mixité doit aller de pair avec la conception des espaces communs et équipements mutualisables. Ces derniers contribuent intégralement à la qualité de l'offre résidentielle créée et en sont une composante fondamentale. L'apport d'équipements et services mutualisables doit favoriser la socialisation entre étudiants, leur permettant d'étudier et de se détendre.

Si leur création est impossible sur la parcelle, la Ville pourra imposer une charge d'urbanisme au demandeur visant la création et l'installation de tels équipements et services à l'endroit déterminé par la Ville de Mons, à proximité du bâtiment de logements concerné.

Par ailleurs, la Ville se réserve le droit d'imposer la charge même si un local est affecté s'il apparaît que le projet consent à augmenter significativement la densité de population au droit du quartier concerné, ceci augmentant les besoins équipements et services.

Enfin, si le projet prévoit l'intégration d'un certain nombre de services (laverie, horeca, équipements sportifs...), l'ouverture de ceux-ci aux habitants du quartier est fortement encouragée.

#### 7.1.5. L'importance du design et de l'innovation

Le design consiste en la recherche de formes adaptées à leur fonction, c'est-à-dire dans le cadre de la conception de logements, une démarche visant à optimiser l'espace, assurer un confort maximal malgré des contraintes de forme, de surface et de volume.

La typologie de logement étudiant étant caractérisée par une certaine compacité, une approche en termes de design permettra d'accroître son efficacité et sa commodité. Ainsi, par exemple, une réflexion sur l'agencement des fonctions au sein du logement et sur le mobilier, qui peut être conçu sur mesure, contribue à l'efficacité du logement.

Le travail sur les formes, les fonctions, l'environnement et les techniques... doit être réalisé dans une perspective esthétique, également propre à la démarche du designer.

Une réflexion innovante peut également présenter un intérêt certain tant pour le propriétaire que pour le locataire : éclairage intelligent des parties communes, recharge des véhicules électriques, suivi de consommation en temps réel...

#### 7.1.6. Adaptabilité

Les logements nouvellement construits doivent être conçus dans un souci d'adaptabilité. En effet, les usages et les besoins en matière de logement peuvent être amenés à évoluer avec le temps. Tout projet de logement doit être conçu afin de ne pas condamner son adaptabilité future en d'autres typologies. Ainsi par exemple le rassemblement des gaines techniques et le positionnement des circulations peuvent permettre d'anticiper une évolution du bâti. Les projets s'inscriront donc avec anticipation dans la perspective des évolutions prévisibles en matière d'usage urbain.

#### 7.1.7. Durabilité

Lors de la création de nouveaux immeubles de logements pour étudiants, la construction devra être exemplaire sur le plan environnemental : isolation, utilisation de matériaux biosourcés, panneaux solaires, murs végétaux, toiture verte, systèmes de récupération des eaux de pluie...

En cas de rénovation d'un immeuble existant, les mêmes objectifs seront poursuivis, pour autant que ceux-ci soient compatibles avec le caractère architectural et patrimonial du bien.

La durabilité s'exprime aussi au travers des équipements mis en place (local vélo, voiture partagée...). Les équipements domestiques seront choisis dans un souci d'économie de consommation et de résistance au temps.

#### 7.1.8. Mobilité active

Tout projet de logement étudiant contribuera à l'augmentation et la diversification de l'offre en infrastructures pour les modes actifs.

Ainsi, chaque immeuble de logements comportera au moins un local dédié au stationnement des vélos. Ce local est dimensionné pour permettre le stationnement d'un vélo par étudiant.

La conception des zones de stockage pour vélos doit intégrer cinq grands critères selon la Cémathèque n°46 du SPW, à savoir : proximité, accessibilité, sécurité, fonctionnalité et quantité.

Ce local devra :

- être aisément accessible pour les habitants, tant depuis la voirie que depuis les logements eux-mêmes, et ce de manière concurrentielle par rapport aux emplacements pour les voitures ;
- être équipé de zones de manœuvre suffisamment larges pour permettre le parcage aisé du vélo ;
- les distances à parcourir pour atteindre le parking vélo doivent être réduites afin de ne pas décourager l'usage de celui-ci ;
- sa conception doit également tenir compte de la praticité du cheminement à parcourir pour y accéder (pentes, escaliers, portes ou revêtements inadéquats sont à proscrire). Les cheminements doivent également être éclairés afin de conférer un sentiment de convivialité et de sécurité aux usagers ;
- sa conception doit également veiller à éviter toute situation conflictuelle avec les autres usagers (véhicules motorisés, piétons, PMR) ;
- prendre en considération les différents types de vélos : vélo cargo, tricycle, vélo pour enfants... Dans le cas de suspensions, celles-ci doivent être adaptées aux différents types cités ;
- être sécurisé, résistant aux vols et aux vandalismes ;
- être équipé d'un système d'accrochage des vélos par le cadre ; la suspension par la roue du vélo n'est pas admise.

Le système d'accrochage retenu, devra satisfaire diverses exigences :

- permettre de cadener le vélo sans manipulation compliquée ni positions inconfortables ;
- être aisément compréhensible par tous ;
- être stable, c'est-à-dire assurer une parfaite stabilité du vélo (pas de renversement possible) ;
- être solide et durable, c'est-à-dire résister à de nombreuses utilisations dans le temps ;
- être résistant au vandalisme ;
- être universel, c'est-à-dire convenir à la plupart des types de vélos : du vélo de course au vélo de ville et au VTT.

Le local vélo peut également contenir des engins de micromobilité, des poussettes ou des chaises roulantes s'il n'existe pas d'autres solutions de stockage pour ceux-ci au sein du projet. Toutefois, dans cette hypothèse, la superficie du local vélo doit être adaptée à ces besoins supplémentaires.

Néanmoins, dans le cas où il serait démontré l'impossibilité d'affecter un local aux dimensions et formes définies ci-dessus sans mettre en péril le bon aménagement des lieux, une charge d'urbanisme sera imposée au demandeur visant la création et l'installation d'une ou de plusieurs box à vélos ou de racks pour vélos (selon les modèles agréés par la Ville) pour accueillir le reste des besoins en emplacements pour vélos. Ces box seront installés à l'endroit déterminé par la Ville de Mons, à une distance de 50

mètres maximum du bâtiment de logements concerné. La Ville se réserve le droit d'imposer la charge même si un local est affecté s'il apparaît que le projet consent à augmenter significativement la densité de population au droit du quartier concerné, ceci augmentant les besoins en stationnement et en mobilité.

## 7.2. Superficie minimale habitable

Un étudiant doit avoir 12m<sup>2</sup> habitables minimum, pour la partie privative.

Cependant, la systématisation et la réduction des surfaces peut être admise, sans jamais être inférieure à 10m<sup>2</sup>, si :

- un partenariat avec une université ou une haute école garantit l'affectation des logements ;
- une conciergerie permettant un contrôle social interne est intégrée à la programmation ;
- le projet intègre un ameublement sur mesure et ergonomique dans une logique d'efficacité ;
- le logement dispose d'une hauteur sous plafond suffisante pour compenser la superficie réduite au sol ;
- les pièces de vies et équipements dédiés à l'étude et aux loisirs sont conséquents et qualitatifs.

Au sein d'un logement collectif pour étudiants, une pièce de séjour d'une surface de 20m<sup>2</sup> habitables minimum est requise à partir de deux kots, au même étage ou à un étage de distance maximum. Cette superficie est augmentée de 5m<sup>2</sup> minimum par kot supplémentaire, étant entendu que l'accroissement du nombre d'étudiants intègre la mutualisation des équipements.

Une tolérance aux indications de superficie est également admise dans le cadre de la rénovation d'un bâtiment existant, si sa structure ne permet de respecter les superficies requises. Toutefois, dans cette hypothèse, la qualité de la rénovation, l'aménagement, les équipements et les espaces communs devront compenser les superficies privatives réduites.

## 7.3. Espaces communs

### 7.3.1. Pièces de vie

Lorsque l'espace commun est utilisé par plus de 5 étudiants, les équipements (plaques de cuisson, lave-vaisselle, micro-ondes) liés à la cuisine seront adaptés au nombre d'utilisateurs.

### 7.3.2. Sanitaires

Dans le cas de toilettes communes, il faudra compter 1 WC pour 3 étudiants.

Dans le cas de douches communes, il faudra compter 1 douche et 1 lavabo pour 3 étudiants.

Les sanitaires doivent être situés au même étage que chambres.

Une tolérance aux indications relative aux sanitaires est admise dans le cadre de la rénovation d'un bâtiment existant, si sa structure ne permet de respecter les indications applicables. Toutefois, dans cette hypothèse, l'aménagement projeté doit respecter l'esprit du présent règlement et garantir le confort et la commodité d'usage aux occupants.

### 7.3.3. Cours et jardins.

Les espaces de cours et jardins relatifs existant ou à créer dans le cadre de la mise en œuvre d'un projet de logements étudiant seront aménagés d'un point de vue paysager, équipés du mobilier ad'hoc et mis à disposition de l'ensemble des étudiants occupant l'immeuble.

L'aménagement des espaces de cours et jardins fera l'objet d'un plan de situation projetée à part entière dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme relative au projet de création des logements.

## 7.4. Éclairage naturel

La chambre étudiante, est à considérer comme une pièce de vie. Ainsi, la chambre étudiante, y compris sous comble, dispose d'au moins 1 baie vers l'extérieur permettant de jouir d'une vue droite sans obstacle, en position assis ou debout (bord inférieur de la baie à 1m20 maximum et bord supérieur à minimum 1m60 du plancher fini) et pourvu d'un vitrage transparent sur la totalité de sa hauteur.

L'éclairage naturel requis est respecté si les parties vitrées des ouvertures vers l'extérieur atteint au moins 1/10e de la superficie au sol en cas de vitrage vertical et/ou 1/12e en cas de vitrage de toiture.

#### 7.5. Stationnement automobile

La spécificité du logement étudiant concerne le stationnement automobile : il est demandé d'assurer 0,2 place de parking par étudiant, avec possibilité d'exception à justifier le cas échéant.

### 8. La colocation

(Source : [http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site\\_logement/bail/fiche/9](http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/bail/fiche/9))

La colocation peut être définie comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale et formalisée, en région wallonne, par la conclusion d'un contrat spécifique.

Ce mode d'habitat est de plus en plus fréquent. Elle répond à une philosophie propre, fondée sur la solidarité et la volonté du vivre ensemble des co-colocataires concernés.

Ceux-ci y trouveront, hormis la possibilité de développer des liens sociaux et d'entraide privilégiés, d'accéder à des typologies de logements plus importantes, tout en allégeant la charge financière du loyer.

Pour un colocataire, les frais sont moins élevés. Le loyer, le partage des charges, le fait d'être dans une habitation dynamique, c'est autant d'avantages qui font qu'il s'agit d'un mode d'habitation de plus en plus utilisé.

La colocation est réglementée depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2018. Basée sur un bail spécifique, le bail de colocation, elle implique notamment une solidarité des colocataires à l'égard du bailleur, mais également l'établissement d'un pacte de colocation, qui réglera les droits et les obligations des colocataires entre eux.

Ces dispositions concernent les colocations conclues ou renouvelées à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2018.

Le bail de colocation concerne la location d'un même bien – une maison ou un appartement – par plusieurs preneurs ayant signé un pacte de colocation.

Les colocataires signent un SEUL contrat de bail avec le bailleur.

Le pacte de colocation organisera, quant à lui, les relations entre les colocataires eux-mêmes.

Il constitue donc une convention conclue entre les colocataires qui fixe leurs droits et leurs devoirs réciproques.

Il n'y a pas de bail de colocation sans pacte de colocation.

Les colocataires sont tenus de signer entre eux ce pacte de colocation au plus tard le jour de la signature du bail de colocation.

Le pacte de colocation est établi en autant d'exemplaires qu'il y a de colocataires.

À l'arrivée de tout nouveau colocataire, un avenant au pacte de colocation est conclu.

### *Que doit contenir le pacte de colocation ?*

Le pacte de colocation fixe au minimum :

- La répartition du loyer, lorsque le bail ne prévoit rien.
- La répartition des charges communes, privatives, forfaitaires ou provisionnelles.
- L'inventaire des biens meubles en précisant quel est le colocataire qui en est le propriétaire
- Les modalités des contrats d'approvisionnement en eau, gaz, électricité, internet, etc.
- Les modalités de conclusion des contrats d'assurance relatifs au logement loué.
- Les modalités d'arrivée, de départ et de remplacement d'un colocataire.
- Les conditions de constitution et de libération de la garantie locative.
- Les modalités de résolution des conflits entre les colocataires.

Deux personnes formant un couple marié ou de cohabitants légaux ne peuvent pas être colocataires entre eux. Le couple marié ou de cohabitants légaux peut néanmoins être un des colocataires dans le bail de colocation avec d'autres colocataires.

Le bailleur doit avoir un permis de location lorsqu'il loue un petit logement individuel ou un logement collectif. La colocation est une forme d'habitat collectif.

Cependant, il existe une exception spécialement adaptée à la colocation : le bailleur propriétaire ne sera pas tenu de demander un permis de location s'il loue un logement faisant l'objet d'un contrat de colocation conclu avec moins de 5 personnes majeures.

Règles complémentaires à respecter en matière de colocation :

- La colocation constitue un mode d'habiter à part entière et non un principe d'aménagement d'un bien immobilier. En conséquence, l'affectation d'un bien en colocation ne pourra avoir pour conséquence un suréquipement de celui-ci, ni entraîner une modification structurelle de celui-ci. Le constat d'un suréquipement d'un immeuble loué dans le cadre d'une colocation pourra entraîner sa requalification en logement collectif soumis à permis de location.
- Un logement collectif, un logement individuel de moins de 28m<sup>2</sup> ou un logement comptant moins de deux chambres privatives ne peuvent être affectés en colocation.
- Si l'immeuble dispose d'une zone de cours et jardin, celle-ci devra être affectée à l'usage de l'ensemble des colocataires.
- Chaque colocataire dispose d'une chambre privative. En aucun cas un espace commun ne pourra être utilisé comme chambre par un des colocataires.
- Les espaces communs (salon, cuisine, sanitaires...) du logement occupé en colocation sont adaptés au nombre de colocataires.
- Le logement affecté à la colocation doit être salubre et disposer des attestations de conformité électricité/gaz ainsi que des attestations d'entretien annuelles des appareils de chauffage.
- Les règles en matière de stationnement vélo et automobile développées au point 6. Mobilité s'applique également dans le cadre de la colocation.
- L'habitation comprend au minimum une pièce d'habitation ou un local sanitaire commun (que se partagent les colocataires).

## 8. Sanctions

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 D.VIII.1 du CoDT et peuvent être poursuivies conformément aux dispositions du CoDT. Elles peuvent en outre justifier le refus ou le retrait d'un permis de location.

## 9. Publication et entrée en vigueur du règlement

9.1. 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.

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

## 10. 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.