

Séminaire de production sur la densité & J 7 de la formation 2012

Charleroi, 27 novembre 2012

Atelier 3 – Subdivision du parc bâti existant et
densité: jusqu'où aller?

Encadrer la division des immeubles

Ville de Verviers - Florence Rittweger

Contexte

Constat :

- o paupérisation du centre-ville + périurbanisation
- o nombreuses maisons du centre-ville divisées en appartements



Contexte

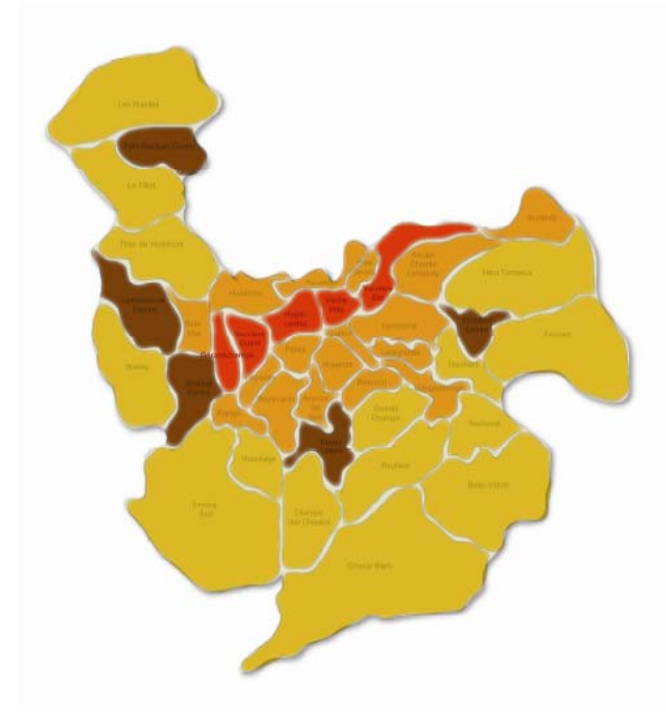
Schéma de structure communal → objectifs principaux :

- o assurer à tous un logement décent
- o réinvestir les quartiers anciens

Taille des ménages ↘

Nombre de logement ↗

→ ne pas empêcher la division
des immeubles mais l'encadrer



Assurer à tous un logement décent → Actions transversales

- o **La lutte contre l'insalubrité et l'insécurité des logements**
- o **La lutte contre la concentration de petits logements dans un même immeuble**
- o **La lutte contre l'inoccupation des logements**
- o **La création de logements sociaux, de transit, d'insertion et pour familles nombreuses**
- o **La création de nouveaux logements : opération de revitalisation urbaine, projets privés, ...**

Différents acteurs

Services communaux (Logement, Urbanisme, Population), SRI, Police et AIS.

Importance de la transversalité
et d'une gestion des données
commune et efficace.



Cadre légal

o CWATUPE

- 20/08/1994 : la création d'au moins 2 logements

nécessite un permis d'urbanisme

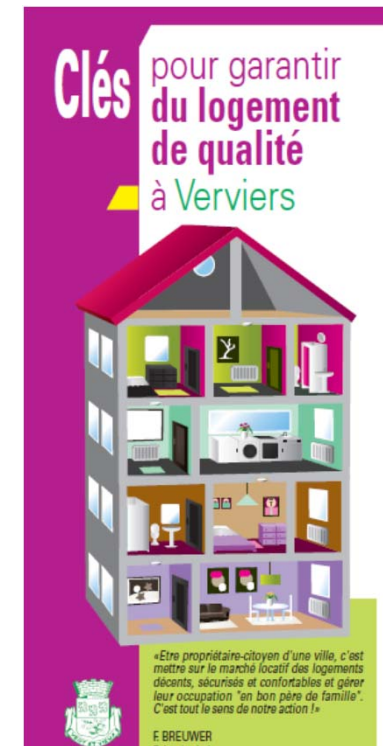
- 01/10/2002 : la création d'1 logement

nécessite un permis d'urbanisme

o Code Wallon du Logement

o Règlement communal en matière de Sécurité incendie

o SSC



Encadrer la division des immeubles → Ouverture des dossiers

- **Suite à des visites de CSSS initiées par :**
 - **plaintes de locataires**
 - **demande d'enquête du SPW**
 - **rapports de la Police, du SRI et du CPAS**
 - **initiatives communales**
- **Demande de permis de location**
- **Recherche sur Immoweb**
- **Demande spécifiques Agences immobilières et Notaires**
- **Demande de permis d'urbanisme**

Encadrer la division des immeubles

→ Procédure interne

- Analyse de la population et des archives Urbanisme
- Rédaction d'un « Préconstat » : demande de permis incluant la réduction du nombre de logement, à déposer dans un délai de 2 mois !
 - soit permis d'urbanisme régularisant le problème
 - soit constat d'infraction
 - procédure transactionnelle
 - procédure en justice

Le constat d'infraction est un moyen, pas un but !

Ligne de conduite → SSC

Critères à combiner :

- Mixité du programme
- Stationnement
- Confort de l'espace intérieur
- Espace de respiration extérieur
- Greniers et sous-sols semi-enterrés :
logements à condition qu'ils fonctionnent en duplex

