

FICHE D'INFORMATION

CREATION D'UN OU PLUSIEURS LOGEMENTS*

REGLE GENERALE :

La création d'un nouveau logement dans une construction existante nécessite obligatoirement l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme selon l'article D.IV.4, 6° du Code du Développement Territorial (CoDT).

Le CoDT défini en son article D.IV.4, al.2, la création d'un nouveau logement dans une construction existante :

« *Par créer un nouveau logement dans une construction existante il faut entendre:*

- *créer, avec ou sans actes et travaux, un nouvel ensemble ;*
- *composé d'une ou plusieurs pièces ;*
- *répondant au minimum aux fonctions de base de l'habitat à savoir cuisine, salle de bain ou salle d'eau, wc, chambre ;*
- *occupé à titre de résidence habituelle ou de kot ;*
- *réservé en tout ou en partie à l'usage privatif et exclusif d'une ou plusieurs personnes qui vivent ensemble, qu'elles soient unies ou non par un lien familial ; » ;*

NB : La création d'un deuxième logement dans un bâtiment existant ne requiert cependant pas l'intervention obligatoire d'un architecte pour autant que les actes et travaux de transformation ne modifient pas l'aspect extérieur ou la structure portante.

Par contre, si vous souhaitez créer un 3^{ème} logement ou plus dans un bâtiment existant, vous devrez faire appel à un architecte.



CAS DE DISPENSE DE DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME :

Le CoDT dispense de permis d'urbanisme la création d'une seule chambre occupée à titre de kot chez l'habitant (art. D.IV.4, al3 du CoDT).

Cela signifie qu'aucune demande de permis d'urbanisme ne devra être introduite préalablement :

- si le kot est créé chez l'habitant (l'habitant vit sur place) ;
- s'il s'agit d'une chambre et que l'étudiant utilise tous les équipements de la maison (aucune entité indépendante ne peut être créée. L'étudiant devra utiliser la même cuisine, la même salle de bain et les mêmes pièces de vies que l'habitant).

Cette dispense de permis d'urbanisme a pour but de permettre à des citoyens possédant des chambres vides dans leur habitation de louer une chambre à un étudiant.

** Non applicable aux actes et travaux qui se rapportent à des biens immobiliers inscrits sur la liste de sauvegarde, classés ou soumis provisoirement aux effets de classements, sauf si ces biens immobiliers sont des éléments du petit patrimoine populaire visés à l'article 187, 13° du Code Wallon du Patrimoine*

AMNISTIE :

Un décret modifiant le CoDT est entré en vigueur ce 17 décembre 2017.

Ce décret instaure une amnistie pour les logements créés **avant le 20 août 1994**.

Dès lors, vous devez apporter la preuve que le(s) logement(s) existait(ent) avant cette date (baux, placement de compteur...).

Si les preuves sont jugées suffisantes, le(s) logement(s) sera (ont) considéré(s) comme régulier(s) et vous serez en ordre d'un point de vue urbanistique.

Toutefois, vous restez dans l'obligation de :

- Déclarer votre logement ;
- De respecter les critères de salubrités ;
- De respecter les normes d'un point de vue incendie.

Si vous souhaitez obtenir plus de renseignements quant à la présente fiche d'information, nous vous invitons à vous présenter directement au service Urbanisme, le lundi, mardi, jeudi et vendredi de 08h30 à 12h00 et le mercredi de 13h30 à 16h30 ou de prendre contact au 010/819.942.

IMPLANTATION D'HABITAT LEGER :

Depuis quelques années, de la yourte au container en passant par la tiny house, des habitats « atypiques » se sont multipliés en Wallonie. Qu'il s'agisse d'une volonté de retour à l'essentiel ou d'une recherche d'un mode de vie plus respectueux de la nature, l'habitat léger est devenu un mode de logement qui nécessite un cadre réglementaire.

Un permis d'urbanisme est nécessaire pour implanter ce type de construction.



Différentes brochures de référence sont disponibles et téléchargeables afin d'orienter les porteurs de projet dans leur démarche :

- Référentiel de l'habitat léger en Brabant wallon :

À l'initiative du Brabant wallon, la Maison de l'urbanisme vous propose un référentiel sur l'habitat léger composé de trois livrets. Ces ouvrages sont destinés aux Communes ainsi qu'aux porteurs et porteuses de projet (retrouvez ces livrets en cliquant ci-dessous) :



- [L'habitat léger une quête de sens de l'habiter](#)
- [Intégrer l'habitat léger dans le territoire](#)
- [Le cadre légal de l'habitat léger](#)

- L'habitation légère en Wallonie :

https://ediwall.wallonie.be/les-fiches-logement-l-habitation-legere-en-wallonie-numerique-083717?ref=083717_0

- Habitat léger – Tuto : « Fais ton permis toi-même ! »

<https://www.youtube.com/watch?v=yGQEmwizThQ>

** Non applicable aux actes et travaux qui se rapportent à des biens immobiliers inscrits sur la liste de sauvegarde, classés ou soumis provisoirement aux effets de classements, sauf si ces biens immobiliers sont des éléments du petit patrimoine populaire visés à l'article 187, 13° du Code Wallon du Patrimoine*