

CREATION D'UN LOGEMENT (CoDT 01/06/2017)

Sont notamment soumis a permis d'urbanisme :

1. La création d'un logement dans une construction existante (article D.IV.4, al.1, 6°)

« Logement » : « *créer, avec ou sans 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 et réservé en tout ou partie à l'usage privatif ou exclusif d'une ou plusieurs personnes qui vivent ensemble, qu'elles soient unies ou non par un lien familial* ».

Cette définition implique que les conditions cumulatives suivantes soient réunies :

- Un nouvel ensemble composé d'une ou plusieurs pièces de vie ;
- Comprenant les fonctions de base de l'habitat (cuisine, salle de bain ou salle d'eau, WC, chambre) ;
- Occupé à titre de résidence habituelle ou de kot ;
- Réservé en tout ou partie à l'usage privatif ou exclusif d'une ou plusieurs personnes qui vivent ensemble, avec ou sans lien familial.

Le nouveau logement doit donc consister en un ensemble autonome, distinct du logement existant, disposant au minimum des fonctions de base, utilisé de manière privative et exclusive.

Exemple:

Si vous aménagez dans votre habitation, au dernier étage, deux chambres pour des jeunes travailleurs, qui disposent d'une salle de bain et d'une cuisine commune mais propres à eux, vous devez obtenir un permis d'urbanisme pour la création de ce logement.

Par contre si ces locataires partagent les pièces de vie communes avec l'habitation, aucun permis d'urbanisme ne sera requis, sous réserve de la création de kots (cfr infra).

Si ces chambres ne sont occupées que de manière occasionnelle, il ne s'agira pas non plus de la création d'un logement nécessitant permis.

2. La modification de la destination de tout ou partie d'un bien, en ce compris la création dans une construction existante de chambres occupées à titre de kots.

« L'utilisation en tant que chambre d'étudiant occupée à titre de kot d'une ou plusieurs pièces existantes est une modification de destination de tout ou partie d'un bien ».

Exception: s'il ne s'agit que **d'une seule chambre occupée à titre de kot** chez l'habitant, cette transformation **ne nécessite pas de permis d'urbanisme**.

La notion d'habitant n'est pas définie mais il nous semble devoir la comprendre comme la personne qui a sa résidence principale dans l'habitation concernée.

Exemples:

❖ Pas de permis d'URB pour :

- L'aménagement d'une chambre existante ou la création d'une nouvelle chambre dans le cadre des logements-kangourous ou de l'accueil d'un parent ;
- L'utilisation en colocation d'un logement unifamilial existant ou d'un appartement pour autant qu'il ne s'agisse pas d'un kot ;
- L'aménagement d'un conteneur (existant et autorisé) en logement car ce n'est pas une construction ;
- La création d'une nouvelle chambre/appartement dans un hébergement touristique parce qu'elle n'est pas occupée à titre de résidence principale ;
- La yourte, tente, caravane, etc ... car ce ne sont pas des constructions.

❖ Un permis d'URB est requis pour :

- Dans le cadre des logements-kangourous, la création d'un nouvel ensemble indépendant avec toutes les fonctions de base ;
- La création ou l'utilisation de deux chambres à titre de kots ;
- L'adjonction d'un nouveau kot (chambre) dans un kot d'étudiants ;
- L'utilisation d'un logement unifamilial ou d'un appartement en kots ;
- La création dans un bâtiment existant d'une communauté monastique, d'un institut psychiatrique, d'une résidence service, etc ... ;
- Le placement d'un conteneur parce que c'est une installation fixe.

Logement-kangourou = une habitation divisée en plusieurs logements distincts, où peuvent notamment vivre un ou plusieurs membres de la famille plus âgés, sous la surveillance de son ou ses enfants (ou nièces, neveux, etc.)