



VILLE D'AUBANGE

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

Séance du : 13 avril 2026

Présents : Monsieur François KINARD, Bourgmestre
Mesdames Renée SANCOVA, Échevine et Catherine HABARU, Présidente du CPAS;
Messieurs Christian-Raoul LAMBERT, Stéphane GOOSSE, Luc WEYDERS et Robin ROSMAN, Échevins.
Mesdames Véronique BIORDI, Brigitte CORDONNIER, Sophie EISCHEN, Delphine GUELFF, Sandrine MARTIN-SAULAS, Monique MAYSCHAK, Conseillères communales et Messieurs Arnold BAILLIEUX, Christian BINET, Kyllian GOEDERT, David HIMPE, Eric JANSON, Bilal LAABOUDI, Dany LUCAS, Olivier MURRU, Claude RETTIGNER, Alain SPOIDEN, Conseillers communaux.
Monsieur Adrien LESPAGNARD, Directeur général f.f.

Excusés : Madame Françoise JULIEN, Conseillère communale.
Monsieur Richard GAUDIER, Conseiller communal.

Délibération n°871 : Décision relative à l'approbation du règlement communal de salubrité et de sécurité en matière de logements collectifs et de petits logements.

Le Conseil,

Vu l'article L-1123-23 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Vu le Code wallon de l'habitation durable;

Vu la définition de petit logement individuel, compte tenu de sa superficie, reprise au Code Wallon de l'habitation durable (article 1er, 5°), établissant un critère raisonnable et admissible;

Vu la jurisprudence du Conseil d'Etat et des juridictions de l'arrondissement judiciaire de Liège, admettant le caractère objectif et raisonnable d'une distinction fondée sur le critère de la superficie (C.E., 5 octobre 2004, n° 135.708; Liège, 19 décembre 2012, 2011/RG/464; Liège, 29 mars 2021, RG 19/4461/A);

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité et de surpeuplement;

Vu son approbation, en sa séance du 27 mai 2019, de "la déclaration politique du logement déterminant les objectifs et principes des actions à mener en vue de mettre en œuvre le droit à un logement décent";

Vu l'article 135 de la nouvelle Loi communale ;

Considérant que les logements meublés visés par le présent règlement, résultent souvent de la subdivision par des sociétés privées ou des propriétaires privés, d'anciens immeubles à destination unifamiliale, en logement collectif et qu'il est en outre impossible de réunifier ce type de logement par la suite en sorte qu'il en résulte une diminution du nombre de logements classiques destinés à accueillir des familles ;

Considérant que l'instauration d'un règlement sur les logements de superficie réduite offerts en location est incontestablement de nature à lutter contre la concentration et le trop grand nombre de petits logements dans un même immeuble ou sur le territoire, répondant ainsi à l'assainissement et la régulation de l'offre locative, en vue d'assurer à tous un logement de qualité comme lieu d'émancipation et d'épanouissement des familles et des individus (dont l'espace est un vecteur cardinal);

Considérant que la présence de locaux dédiés à l'entreposage des vélos et des poubelles au sein des immeubles permet d'éviter l'encombrement des espaces publics ainsi que des voies d'évacuation;

Considérant le règlement communal en matière de salubrité et sécurité voté le 6 octobre 2025 ;

Considérant que, suite aux échanges avec la Région :

- L'article 2 concernant les espaces extérieurs doit être supprimé
- L'article 3 concernant les espaces communs intérieurs doit être supprimé
- L'article 6 concernant la localisation des logements collectifs doit être supprimé
- L'article 7 concernant les équipements sanitaires doit être supprimé

ABROGE le règlement communal voté en séance le 6 octobre 2025 ;

ADOpte le présent projet de règlement.

Règlement communal en matière de salubrité et sécurité

Vu le Code wallon de l'habitation durable;

Vu la définition de petit logement individuel, compte tenu de sa superficie, reprise au Code Wallon de l'habitation durable (article 1er, 5°), établissant un critère raisonnable et admissible;

Vu la jurisprudence du Conseil d'Etat et des juridictions de l'arrondissement judiciaire de Liège, admettant le caractère objectif et raisonnable d'une distinction fondée sur le critère de la superficie (C.E., 5 octobre 2004, n° 135.708; Liège, 19 décembre 2012, 2011/RG/464; Liège, 29 mars 2021, RG 19/4461/A);

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité et de surpeuplement;

Vu son approbation, en sa séance du 27 mai 2019, de "la déclaration politique du logement déterminant les objectifs et principes des actions à mener en vue de mettre en œuvre le droit à un logement décent";

Vu l'article 135 de la nouvelle Loi communale ;

Considérant que les logements meublés visés par le présent règlement, résultent souvent de la subdivision par des sociétés privées ou des propriétaires privés, d'anciens immeubles à destination unifamiliale, en logement collectif et qu'il est en outre impossible de réunifier ce type de logement par la suite en sorte qu'il en résulte une diminution du nombre de logements classiques destinés à accueillir des familles ;

Considérant que l'instauration d'un règlement sur les logements de superficie réduite offerts en location est incontestablement de nature à lutter contre la concentration et le trop grand nombre de petits logements dans un même immeuble ou sur le territoire, répondant ainsi à l'assainissement et la régulation de l'offre locative, en vue d'assurer à tous un logement de qualité comme lieu d'émancipation et d'épanouissement des familles et des individus (dont l'espace est un vecteur cardinal);

Considérant que la présence de locaux dédiés à l'entreposage des vélos et des poubelles au sein des immeubles permet d'éviter l'encombrement des espaces publics ainsi que des voies d'évacuation ;

Définitions

1. Immeuble : tout bâtiment fixe abrité ;

2. Ménage : soit la personne vivant seule, soit l'ensemble des personnes qui, unies ou non par des liens familiaux, ont une vie commune au niveau notamment de la gestion budgétaire ou de la consommation alimentaire, et qui sont inscrites comme telles dans les registres de la population ;

3. Logement : l'immeuble ou la partie d'immeuble destiné à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages, ou utilisé à cette fin;

4. Logement individuel : le logement conçu ou utilisé de manière telle qu'un seul ménage y exerce les trois fonctions - cuisine, séjour, chambre à coucher - sans utiliser aucun des locaux collectifs même sanitaires éventuellement présents dans l'immeuble ;

5. Logement collectif : le logement où des ménages, même s'ils occupent certains locaux à titre individuel, utilisent un ou plusieurs autres locaux à titre collectif. Ne sont toutefois pas soumis à la présente réglementation les immeubles assujettis aux dispositions réglementaires spécifiques fixées par le Code Wallon de l'Habitation Durable (CWDH) et toutes dispositions subséquentes ;

Entrée en vigueur

Les dispositions du présent règlement entrent en vigueur à la date de son adoption.

Article 1 – Conditions de délivrance du permis de location pour les logements collectifs et petits logements

Les logements collectifs, tels que définis à l'article 10 du CWDH, ainsi que les logements de moins de 28 m², sont soumis à l'obtention d'un permis de location renouvelable tous les cinq ans.

Pour être éligible à ce permis, le dossier de demande doit comprendre les documents suivants :

1. Une déclaration de mise en location
2. Un rapport de visite attestant le respect des normes de salubrité
3. Un rapport de performance énergétique du bâtiment (PEB)
4. Un rapport favorable de la zone de secours en matière de sécurité incendie
5. Avis du service urbanisme relatif à l'article 10,4° du CWDH

Article 2 – Obligation d'un local poubelle

Tout logement collectif, tel que défini à l'article 10 du CWDH, doit disposer d'un local poubelle fermé, accessible en permanence aux occupants.

Article 3 – Obligation d'un local vélo

Tout logement collectif, tel que défini à l'article 10 du CWDH, dispose d'un espace vélo suffisant.

Article 4 – uniformité de la destination des immeubles

Tout logement collectif, tel que défini à l'article 10 du CWDH, doit occuper l'entièreté de l'immeuble concerné.

Par le Conseil :

Le Directeur général f.f.,
(s) LESPAGNARD A.

Le Président
(s) KINARD F.

Pour extrait conforme,
Athus, le 14 avril 2026

Le Directeur général f.f.,
LESPAGNARD A.

Le Bourgmestre,
KINARD F.

