

CIRCULAIRE - NOYAU D'HABITAT

DEFINITION

Votre (futur) logement sera considéré comme construit à l'intérieur d'un noyau d'habitat si les conditions suivantes sont réunies :

1. Conditions relatives au terrain à bâtir :

a) **Situation du terrain**

Le terrain doit impérativement se situer au plan de secteur :

- ◆ soit dans une zone d'habitat,
- ◆ soit dans une zone d'habitat à caractère rural.

Vous pouvez trouver cette information soit dans l'acte d'achat du terrain, soit en vous adressant au service urbanisme de la commune concernée.

b) **Superficie du terrain**

Si le (futur) logement est une maison unifamiliale, le terrain doit avoir une superficie inférieure ou égale à :

- ◆ 6 ares en zone d'habitat,
- ◆ 8 ares en zone d'habitat à caractère rural.

Pour le calcul de la superficie du terrain, on ne prendra pas en compte les parties du terrain localisées au-delà de 50 mètres de profondeur par rapport à la limite de la voirie.

2. Conditions relatives à la densité minimale requise :

- a) Votre (futur) logement doit s'insérer dans un tissu urbanisé qui, sur un développement de voirie de 100 mètres (de limite de terrain à limite de terrain) comprend déjà 7 immeubles (logements, commerces, bureaux, ...) en plus de votre (futur) logement.

En outre, ces 7 immeubles devront être occupés :

- ◆ soit à la date de délivrance du permis d'urbanisme autorisant votre construction,
- ◆ soit à la date de signature du compromis d'achat si vous achetez un logement qui n'a jamais été occupé.

aux termes de la construction, on devra donc recenser 8 immeubles sur un développement de voirie de 100 mètres.

b) **Dérogation**

Si le terrain de construction se situe dans une zone soumise, sans dérogation possible, à des prescriptions urbanistiques fixant le nombre de terrains à bâtir et leur superficie respective (ex. lotissement), la densité minimale sera considérée comme atteinte si :

sur un développement de voirie de 100 mètres (de limite de terrain à limite de terrain), on dénombre 8 terrains à bâtir (dont le vôtre) déjà bâtis ou non.

