



*Conférence Permanente  
du Développement  
Territorial*

## Formation CPDT

### Nouveaux modes d'habiter

Densification résidentielle et nouveaux modes d'habiter

Equipe de formatrices:

B. Le Fort, M. Haine, N. Duvivier

# Densification résidentielle

- Pourquoi densifier ?
- Comment densifier ?
  - Densification qualitative des tissus urbanisés wallons
  - Production de logement sur des terrains déjà artificialisés (recyclage urbain)
- Quel est le potentiel de densification résidentielle en Wallonie et par Commune (Gisement foncier)?
- Pourquoi et comment encadrer les divisions?
  - Les outils informels / les fiches conseils



# Densification résidentielle

## Pourquoi densifier ?

- Perspectives démographiques :
  - Augmentation de population
  - Augmentation du nombre de ménages
- Phénomènes migratoires
- Pression foncière, pression immobilière et droit au logement
- Crise climatique et préservation de la biodiversité et des terres agricoles

**POLITIQUE**

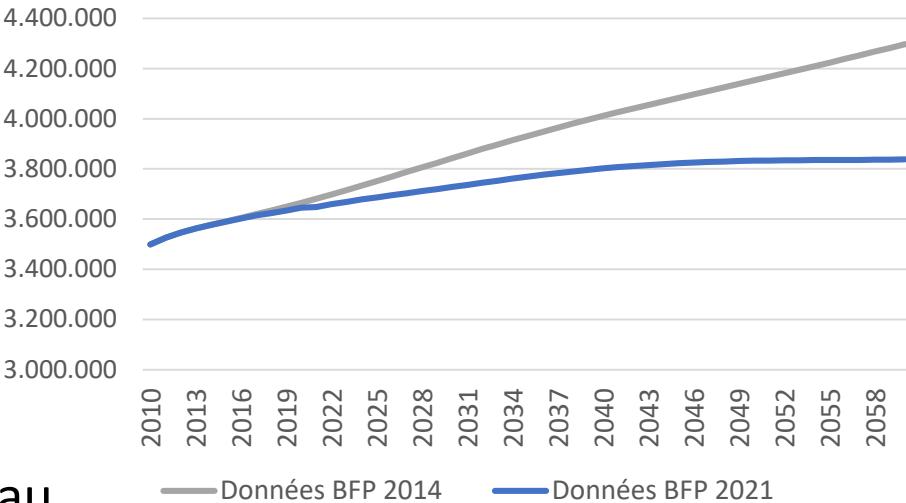
### Guerre en Ukraine : environ 200.000 réfugiés ukrainiens attendus en Belgique, selon Sammy Mahdi

09 mars 2022 à 13:36 - mise à jour 09 mars 2022 à 18:03 • 2 min

Par Jean-François Noulet, avec P.Y Meugens

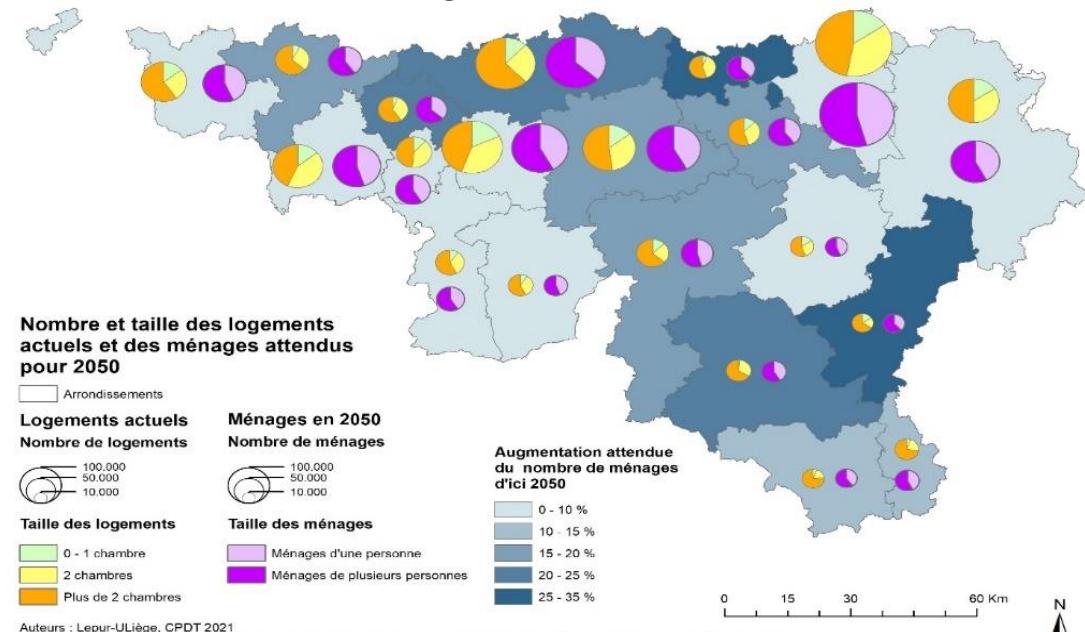
**Immobilier : le prix des maisons a augmenté de 11% en un an, voici où elles sont les plus chères... et les moins chères**

## Perspectives de population



## Perspectives de ménages

- 2014 : + 350.000 ménages wallons à l'horizon 2050
- 2021 : + 166.000 ménages wallons à l'horizon 2050



# Densification résidentielle

## Pourquoi densifier ?

- Perspectives démographiques :
  - Augmentation de population
  - Augmentation du nombre de ménages
- Phénomènes migratoires
- Pression foncière, pression immobilière et droit au logement
- Crise climatique et préservation de la biodiversité et des terres agricoles

→ Objectifs “Zéro Artificialisation Nette” (ZAN)



### DÉCLARATION DE POLITIQUE

## WALLONIE

2019-2024

#### Chapitre 14. Le développement du territoire

La Wallonie mettra en œuvre une stratégie territoriale ambitieuse assurant la cohérence globale du développement wallon sous tous ses aspects. Cette stratégie de développement territorial intégrera les besoins actuels et futurs de la population. Elle sera coordonnée avec le plan de transition sociale, écologique et économique et les stratégies de développement supracommunales.

La croissance des terrains artificialisés a été la plus intense entre la fin des années 80 et la fin des années 90, avec une artificialisation moyenne de plus de 18 km<sup>2</sup>/an. Durant les années 2000, l'artificialisation est tombée à 16 km<sup>2</sup>/an et elle baisse encore entre 2010 et 2015 à 12,7 km<sup>2</sup>/an et pour la dernière période de trois ans (2015-2017) à 11,3 km<sup>2</sup>/an.

Pour freiner l'étalement urbain et y mettre fin à l'horizon 2050, il s'agit à court terme de poursuivre les objectifs suivants :

- Réduire la consommation des terres non artificialisées en la plafonnant d'ici 2025 ;
- Préserver au maximum les surfaces agricoles ;
- Maintenir, réutiliser ou rénover le bâti existant ;
- Localiser au maximum les bâtiments à construire dans les tissus bâtis existants (urbains, ruraux ou périurbains) situés à proximité des services et transports en commun ;
- Restaurer la biodiversité.

# Densification résidentielle

## Pourquoi densifier ?



Malgré l'objectif ZAN, les nouveaux logements s'observent principalement :

- Dans de nouvelles constructions
- Destinées souvent à un seul ménage
- Sur des terrains vierges (= non artificialisés)
- En dehors des centres urbains

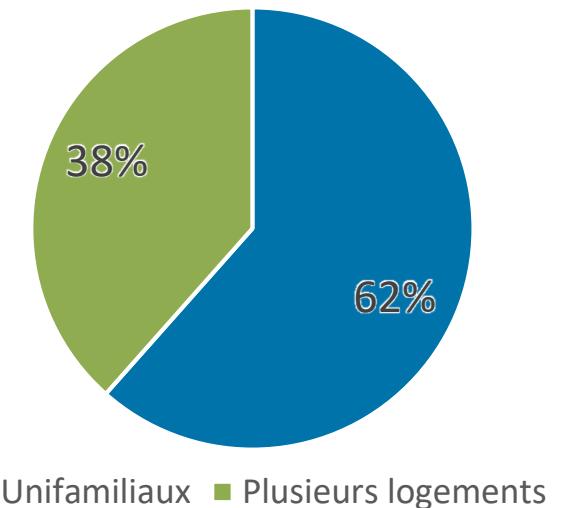
Sur base de comparaison des données cadastrales 2010-2016. Source : CPDT, 2022 – Recherche “Intensification et requalification des centralités pour lutter contre l’étalement urbain et la dépendance à la voiture »

### Production de logements en Région wallonne

2010-2016

	Moyenne annuelle	Part relative
Nouvelles constructions sur terrains vierges	8819	63%
Nouvelles constructions sur terrains artificialisés	2083	15%
Modifications (y compris suppressions)	3046	22%
<b>Production de logement nette</b>	<b>13948</b>	<b>100%</b>

Constructions neuves sur terrains vierges  
2010-2016



# Densification résidentielle

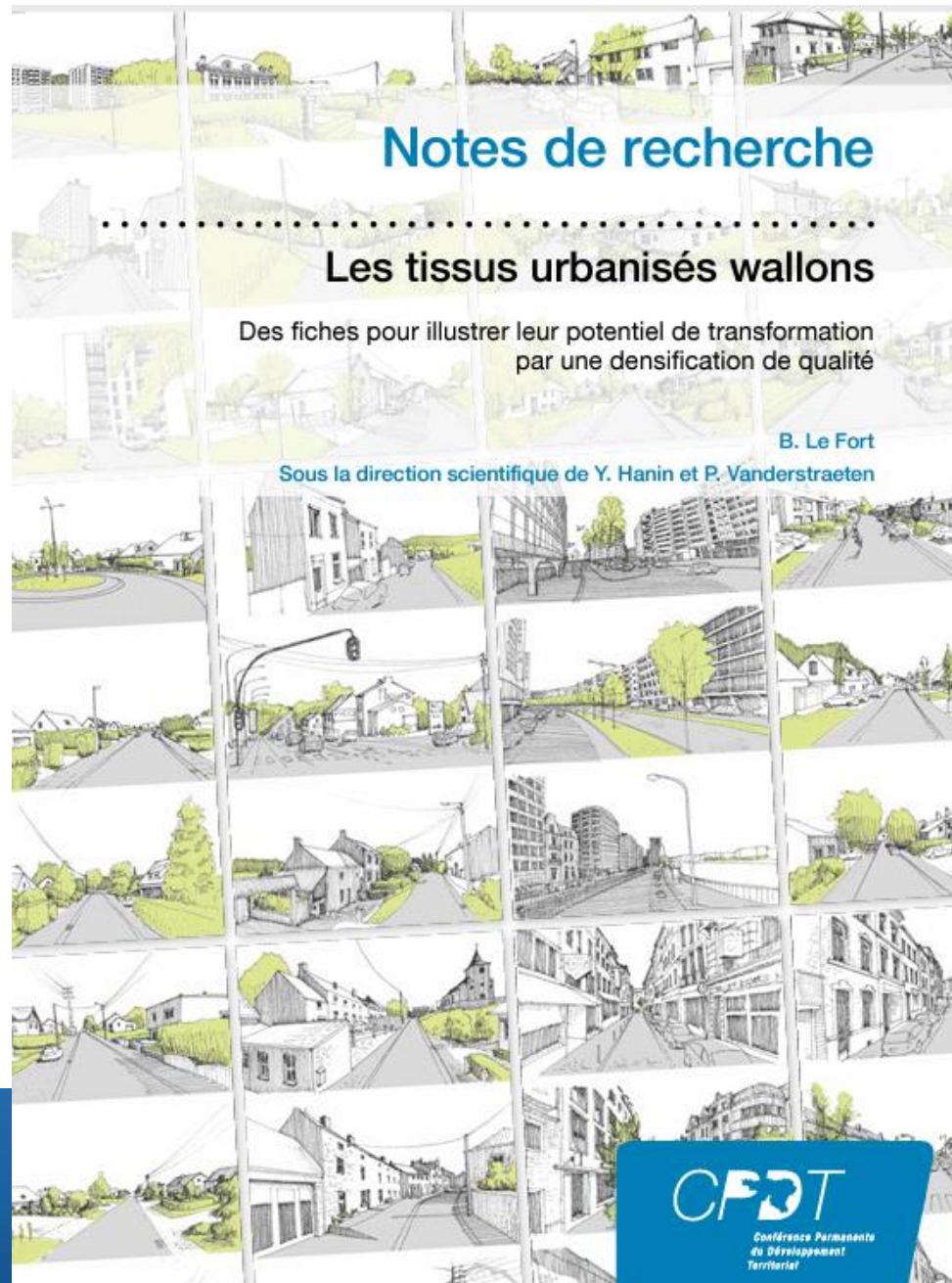
## Comment densifier ?

### Densification qualitative

#### Recherche CPDT, 2015

Les tissus urbanisés wallons

Des fiches pour illustrer leur potentiel de transformation par une densification de qualité



# Densification résidentielle

## Comment densifier ?

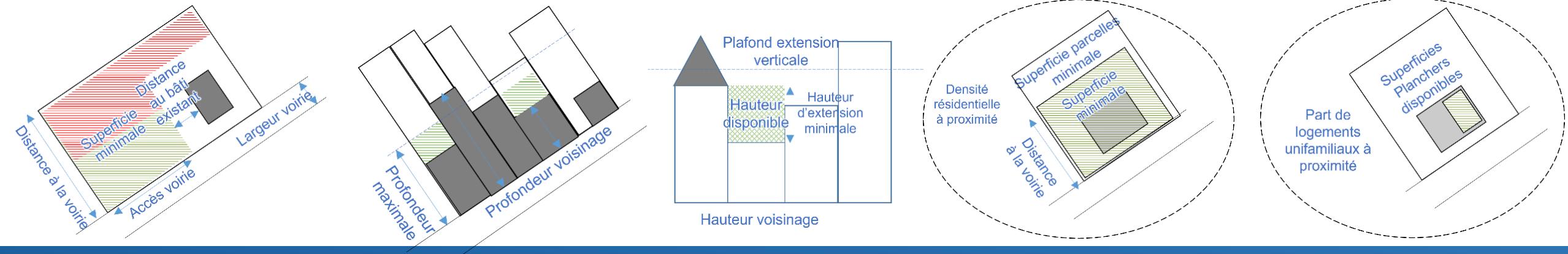
### Production de logement sur des terrains déjà artificialisés (recyclage urbain)



#### Recherche CPDT, 2022

#### Identification de 5 modes de production de logement sur des terrains déjà artificialisés à vocation résidentielle

- Mode 1 : Accueil de nouvelles constructions sur des terrains déjà artificialisés
- Mode 2 : Extension horizontale d'un bâtiment existant (avec division)
- Mode 3 : Extension verticale d'un bâtiment existant
- Mode 4 : Démolition-reconstruction
- Mode 5 : Division de logements existants sans modification de leur enveloppe



# Densification résidentielle

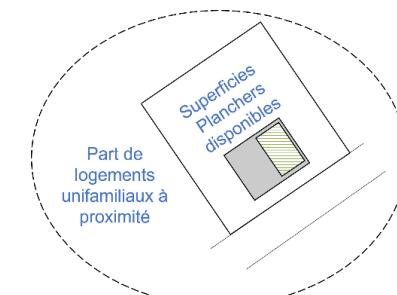
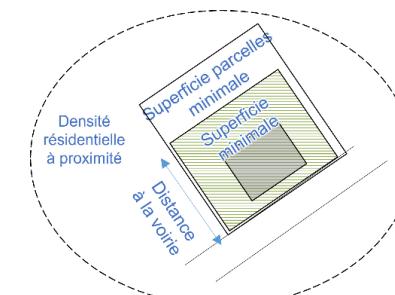
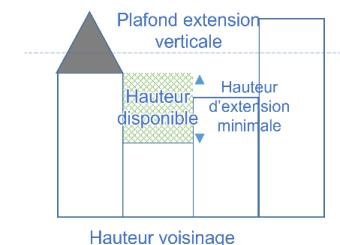
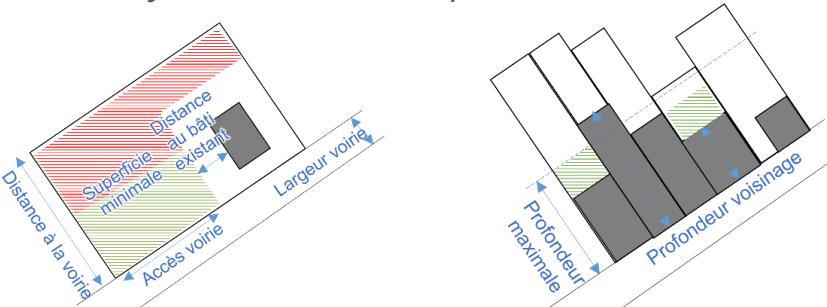
## Production de logement sur des terrains déjà artificialisés (recyclage urbain)

Recherche CPDT, 2022



**Evaluation des capacités de développement de ces modes sur base de conditions permettant de rencontrer une densification douce**

1. La localisation sur le territoire, par rapport à l'offre en services de base et arrêts de transport en commun structurants
2. La disponibilité spatiale à l'échelle de la propriété (superficies disponibles, volumes disponibles, accès à la voirie, ... selon le mode)
3. Le potentiel par rapport à la situation des parcelles voisines ou du contexte bâti (proximité aux maisons voisines, hauteur ou profondeur du bâti sur les parcelles voisines, efficacité d'occupation du sol dans un rayon déterminé)



# Densification résidentielle



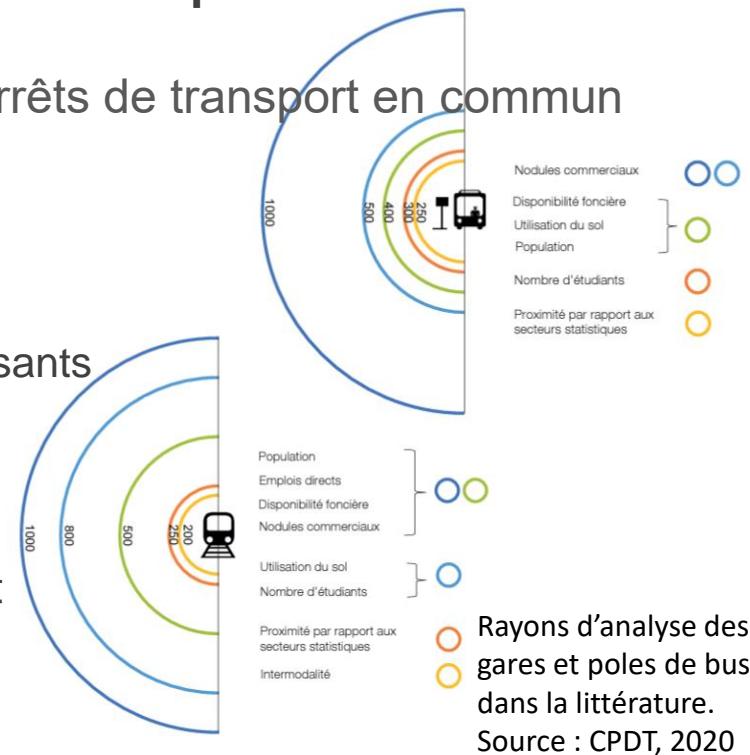
## Production de logement sur des terrains déjà artificialisés (recyclage urbain)

Recherche CPDT, 2022

**Evaluation des capacités de développement de ces modes sur base de conditions permettant de rencontrer une densification douce**

1. La localisation sur le territoire, par rapport à l'offre en services de base et arrêts de transport en commun structurants

- Pas un critère d'exclusion mais de déclinaison des résultats
- Services pris en compte : commerces, pharmacies, écoles primaires
- Arrêts structurants : gare ayant au moins 17 départs par jour et arrêts TEC suffisants
  - A. Situation à moins de 500 mètres de deux services ou 1 arrêt structurant
  - B. Situation entre 500 et 1000 mètres de deux services ou 1 arrêt structurant
  - C. Situation à plus de 1000 mètres de deux services ou 1 arrêt structurant



# Densification résidentielle

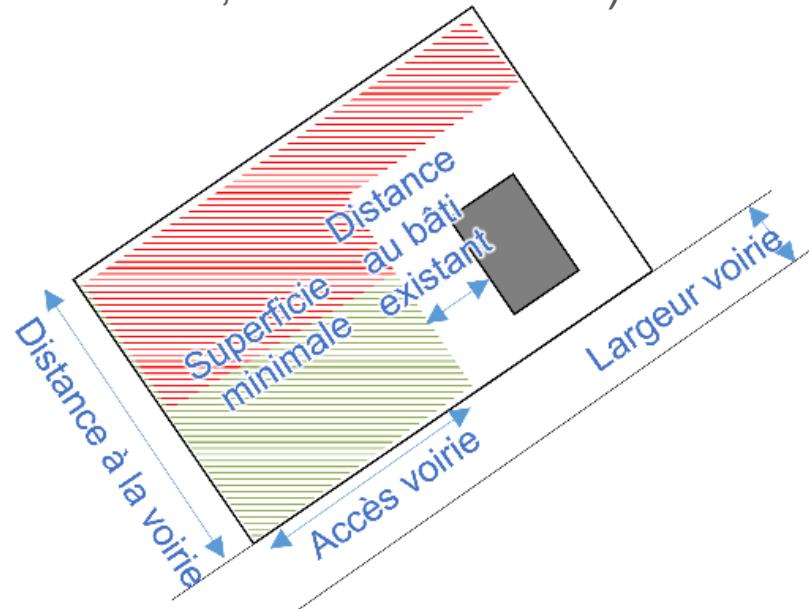
## Production de logement sur des terrains déjà artificialisés (recyclage urbain)



Recherche CPDT, 2022

Evaluation des capacités de développement de ces modes sur base de conditions permettant de rencontrer une densification douce

2. La disponibilité spatiale à l'échelle de la propriété (superficies disponibles, volumes disponibles, accès à la voirie, ... selon le mode)



### Mode 1 : Accueil de nouvelles constructions sur des terrains déjà artificialisés

- Distance au bâti : 4m (servitude de vues)
- Accès voirie : min. 8m
- Largeur voirie : min. 6m
- Distance à la voirie : max. 50m
- Superficie minimale : 500 m<sup>2</sup>
  - 200 m<sup>2</sup> sur les 20 premiers mètres (1<sup>er</sup> rang)
  - 300 m<sup>2</sup> sur les 30 derniers mètres (2<sup>nd</sup> rang)

# Densification résidentielle

## Production de logement sur des terrains déjà artificialisés (recyclage urbain)



### Mode 1 : Accueil de nouvelles constructions sur des terrains déjà artificialisés

#### Illustration des conditions d'application

Extrait : CPDT, note de recherche, 2015, "Les tissus urbanisés wallons  
Des fiches pour illustrer leur potentiel de transformation par une  
densification de qualité"

- Contexte
- À éviter
- À rechercher



■ Grande propriété avec un bâti ancien dans un parc privé, enclavée dans une urbanisation d'extension urbaine dense.



■ Densification par ajout d'une nouvelle typologie (par exemple des villas urbaines). Urbanisme de poche sans lien structurel avec le tissu alentour (gated community). Front de rue pauvre, peu d'interactions avec l'espace public au droit du parc.



■ Densification compacte sur une partie du parc en créant l'articulation avec le tissu dense alentour. Ouverture d'une partie du parc au public et aménagement de continuités vertes avec le quartier. Mutualisation d'une poche de parking et aménagement de l'espace public avec activation des rez-de-chaussée à front de rue.

# Densification résidentielle

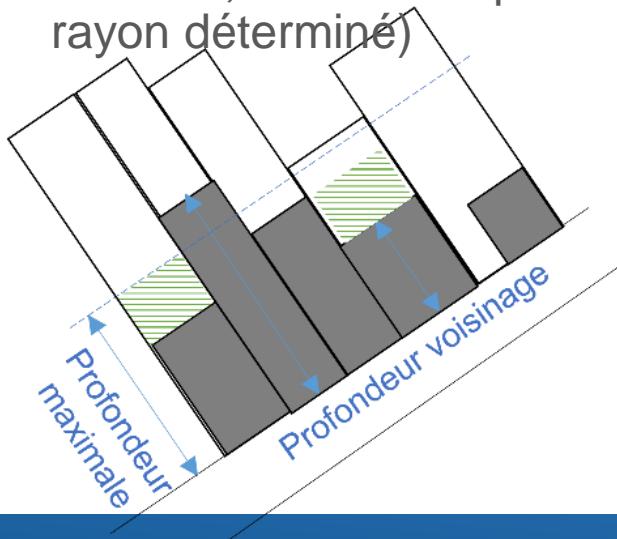
## Production de logement sur des terrains déjà artificialisés (recyclage urbain)



### Recherche CPDT, 2022

Evaluation des capacités de développement de ces modes sur base de conditions permettant de rencontrer une densification douce

2. La disponibilité spatiale à l'échelle de la propriété (superficies disponibles, volumes disponibles, accès à la voirie, ... selon le mode)
3. Le potentiel par rapport à la situation des parcelles voisines ou du contexte bâti (proximité aux maisons voisines, hauteur ou profondeur du bâti sur les parcelles voisines, efficacité d'occupation du sol dans un rayon déterminé)



### Mode 2 : Extension horizontale d'un bâtiment existant avec division

- Maximum constructible 60% de la parcelle
- Distance à la voirie : max. 20m
- Comparaison de l'emprise au sol sur les 20 premiers mètres avec :
  - L'emprise au sol maximale des habitations voisines : doit être inférieure ou égale
  - L'emprise au sol minimale du quartier : ne peut excéder de plus de 20% (environ 4 mètres)
- Extension sur 1 ou 2 niveaux maximum

# Densification résidentielle

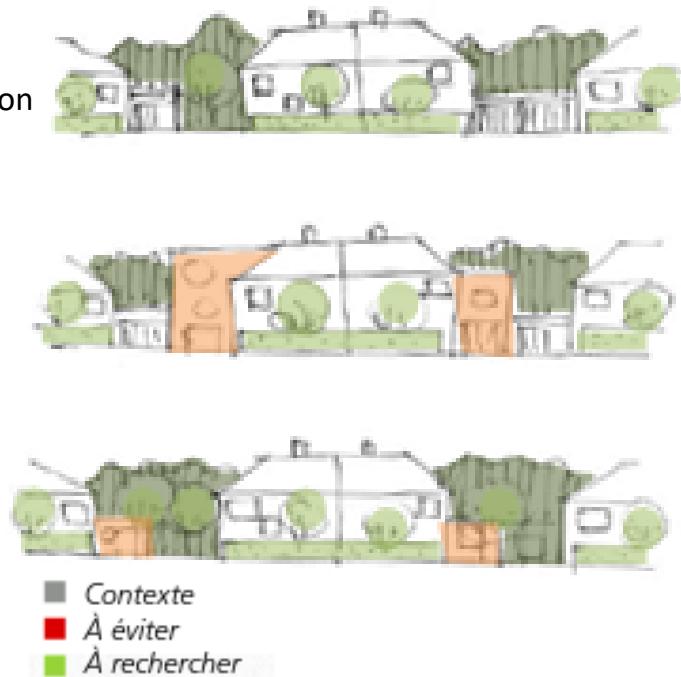
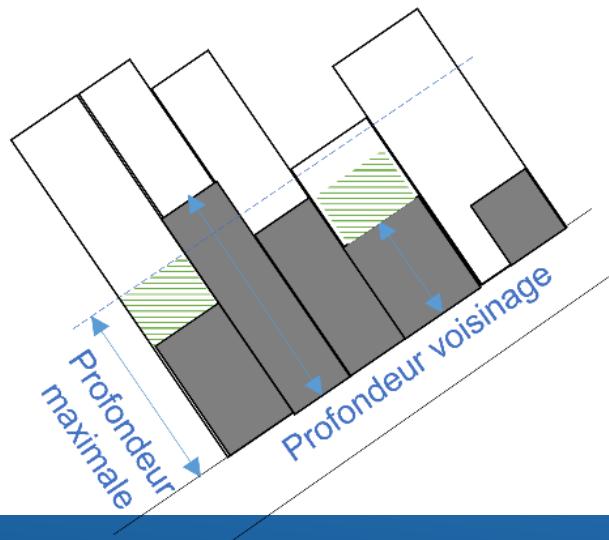
## Production de logement sur des terrains déjà artificialisés (recyclage urbain)



Mode 2 : Extension horizontale d'un bâtiment existant avec division

Illustration dans un tissu semi-continu jumelé

Extrait : CPDT, note de recherche, 2015, "Les tissus urbanisés wallons - Des fiches pour illustrer leur potentiel de transformation par une densification de qualité"



- *Effet d'ensemble avec une grande place à la nature privée (jardins) et publique (parcs).*
- *Rupture de l'effet d'ensemble par l'ajout de nouveaux bâtiments et l'occultation visuelle des ouvertures paysagères.*
- *Réaffectation des garages, agrandissements à l'arrière, maintien des gabarits et ouvertures.*

# Densification résidentielle



## Production de logement sur des terrains déjà artificialisés (recyclage urbain)

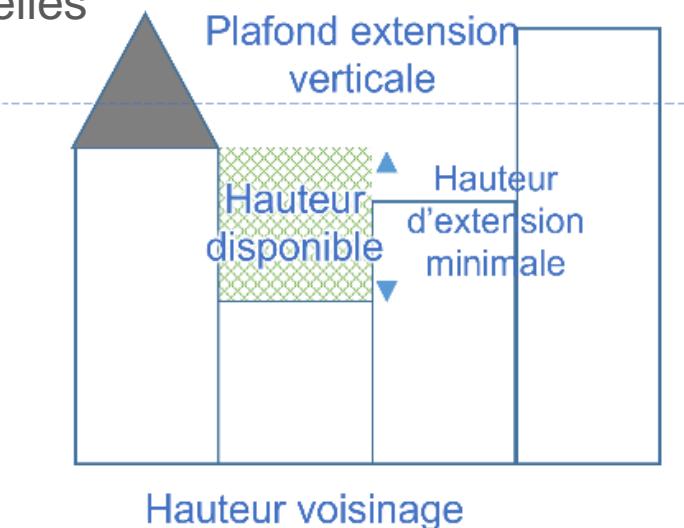
Recherche CPDT, 2022

Evaluation des capacités de développement de ces modes sur base de conditions permettant de rencontrer une densification douce

2. La disponibilité spatiale à l'échelle de la propriété (superficies disponibles, volumes disponibles, accès à la voirie, ... selon le mode)
3. Le potentiel par rapport à la situation des parcelles voisines ou du contexte bâti (proximité aux maisons voisines, hauteur ou profondeur du bâti sur les parcelles voisines, efficacité d'occupation du sol dans un rayon déterminé)

### Mode 3 : Extension verticale d'un bâtiment existant

- Ne peut dépasser la hauteur maximale des habitations voisines
- L'ajout d'un niveau requiert un minimum de 3 mètres de hauteur disponible
- Extension sur 1 ou 2 niveaux maximum
- Les bâtiments isolés (4 façades) ne sont pas pris en considération



# Densification résidentielle

## Production de logement sur des terrains déjà artificialisés (recyclage urbain)



### Mode 3 : Extension verticale d'un bâtiment existant

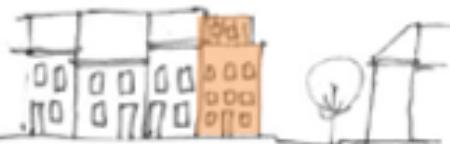
Illustration dans un tissu continu d'extension



- *Conflits d'usage sur la rue et les trottoirs, batteries de garages.*



- *Espace vélo/poussette protégé et mutualisé, rue partagée.*



- *Reconstruction d'angle stratégique avec du logement au rez.*



- *Ponctuer l'angle d'un volume plus important, activer le rez-de-chaussée avec une fonction accessible au public, etc.*



- *Densification au-dessus ou à la place des garages.*



- *S'aligner sur le niveau de corniche et de faîte, distance d'1/2 niveau.*

- Contexte
- À éviter
- À rechercher

Extrait : CPDT, note de recherche, 2015, "Les tissus urbanisés wallons - Des fiches pour illustrer leur potentiel de transformation par une densification de qualité"

Illustration dans un tissu continu haut



- *Une liaison en gradin entre deux gabarits très différents n'est pas idéale.*



- *Profiter du changement de gabarit pour développer une troisième façade.*

# Densification résidentielle



## Production de logement sur des terrains déjà artificialisés (recyclage urbain)

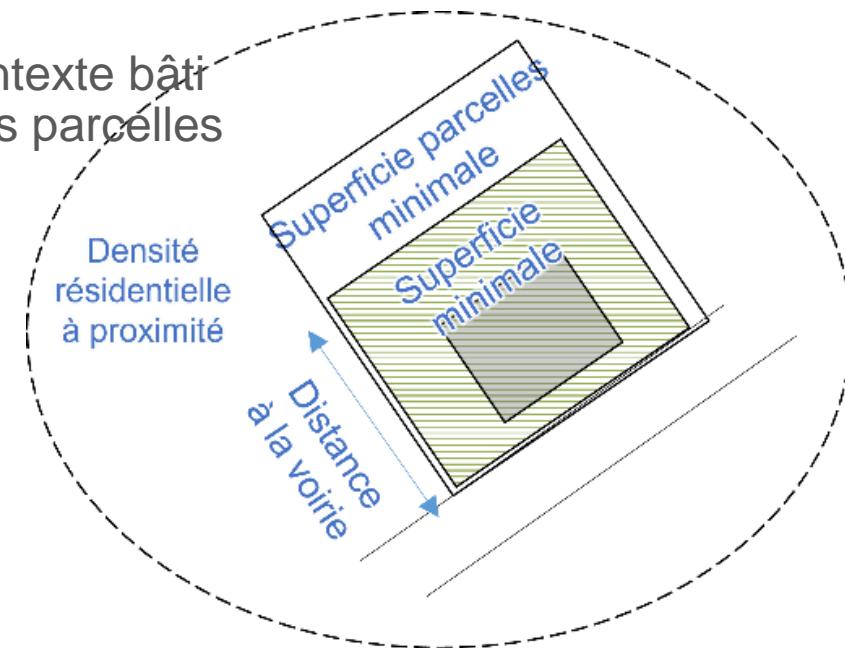
Recherche CPDT, 2022

Evaluation des capacités de développement de ces modes sur base de conditions permettant de rencontrer une densification douce

2. La disponibilité spatiale à l'échelle de la propriété (superficies disponibles, volumes disponibles, accès à la voirie, ... selon le mode)
3. Le potentiel par rapport à la situation des parcelles voisines ou du contexte bâti (proximité aux maisons voisines, hauteur ou profondeur du bâti sur les parcelles voisines, efficacité d'occupation du sol dans un rayon déterminé)

### Mode 4 : Démolition-reconstruction

- Parcelles de min. 500 m<sup>2</sup>
- Distance à la voirie de max. 50 m
- Uniquement les maisons 4 façades
- Densification sur la base du COS moyen dans un rayon de 500m (COS = surface plancher par m<sup>2</sup> de terrain) calculé sur les 50 premiers mètres.



# Densification résidentielle

## Production de logement sur des terrains déjà artificialisés (recyclage urbain)

Recherche CPDT, 2022

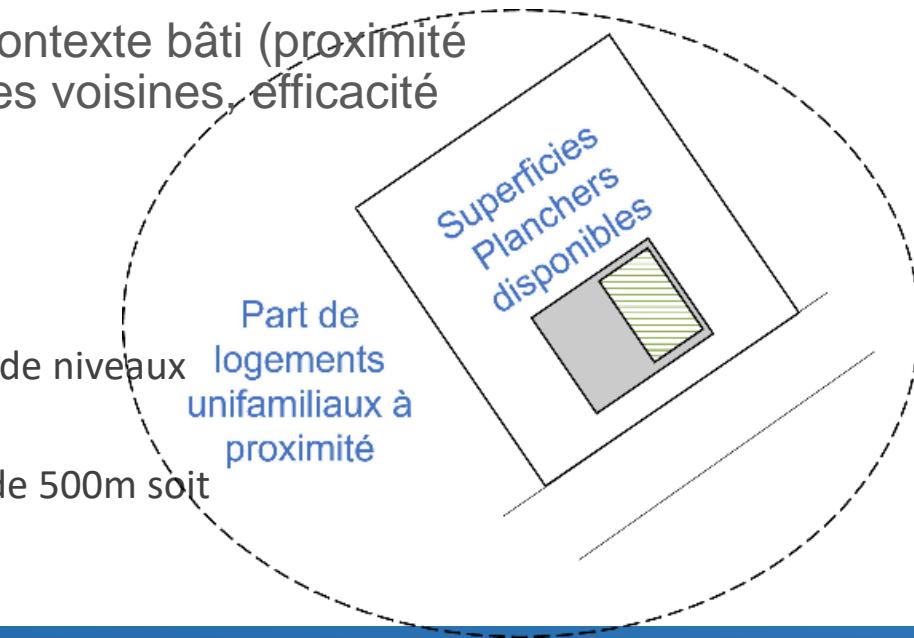


Evaluation des capacités de développement de ces modes sur base de conditions permettant de rencontrer une densification douce

2. La disponibilité spatiale à l'échelle de la propriété (superficies disponibles, volumes disponibles, accès à la voirie, ... selon le mode)
3. Le potentiel par rapport à la situation des parcelles voisines ou du contexte bâti (proximité aux maisons voisines, hauteur ou profondeur du bâti sur les parcelles voisines, efficacité d'occupation du sol dans un rayon déterminé)

### Mode 5 : Division de logements existants sans modification de leur enveloppe

- Calcul des superficies planchers disponibles sur la base de l'emprise bâtie et du nombre de niveaux
- Logement après division de min. 100 m<sup>2</sup>
- La division est possible à condition que la part de logement unifamiliaux dans un rayon de 500m soit supérieure à 95%
- Seule une fraction (25%) du potentiel ainsi identifié est retenu comme pertinent



# Densification résidentielle

## Potentiel de densification résidentielle

Bilan : nombre de logements potentiels pour les 5 cinq modes



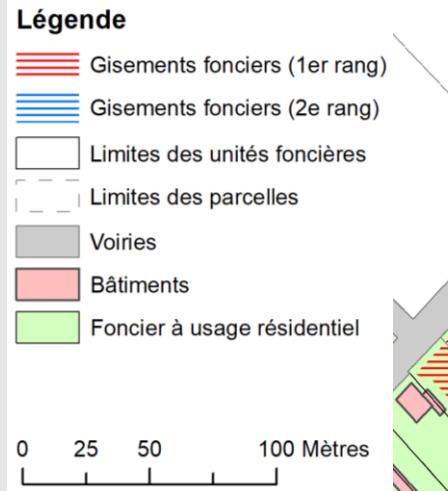
Proximité aux services ou arrêts structurants	Mode 1	Mode 2	Mode 3	Mode 4	Mode 5	Total
Moins de 500m	52 448	56 060	27 161	26 936	33 518	196 123
Entre 500m et 1000m	51 813	24 208	6621	2657	27 244	112 543
Plus de 1000m	100 939	23 365	5226	743	44 760	175 033
<b>Total</b>	<b>205 200</b>	<b>103 633</b>	<b>39 008</b>	<b>30 336</b>	<b>105 522</b>	<b>483 699</b>

- Les besoins en logements peuvent être rencontrés malgré les objectifs d'arrêts de l'artificialisation ;
- Le potentiel est important même si on se limite aux zones proches de services et arrêts de transport en commun ;
- En moyenne, les communes peuvent augmenter leur parc de logement de 20% via les modes analysés ;
- L'analyse ne prend pas en compte toutes les formes de production de logements sans artificialisation (ex. conversion de bâti économique en résidentiel), ni l'optimisation de l'utilisation du bâti existant sous-occupé.

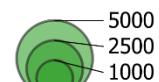
# Densification résidentielle

## Potentiel de densification résidentielle

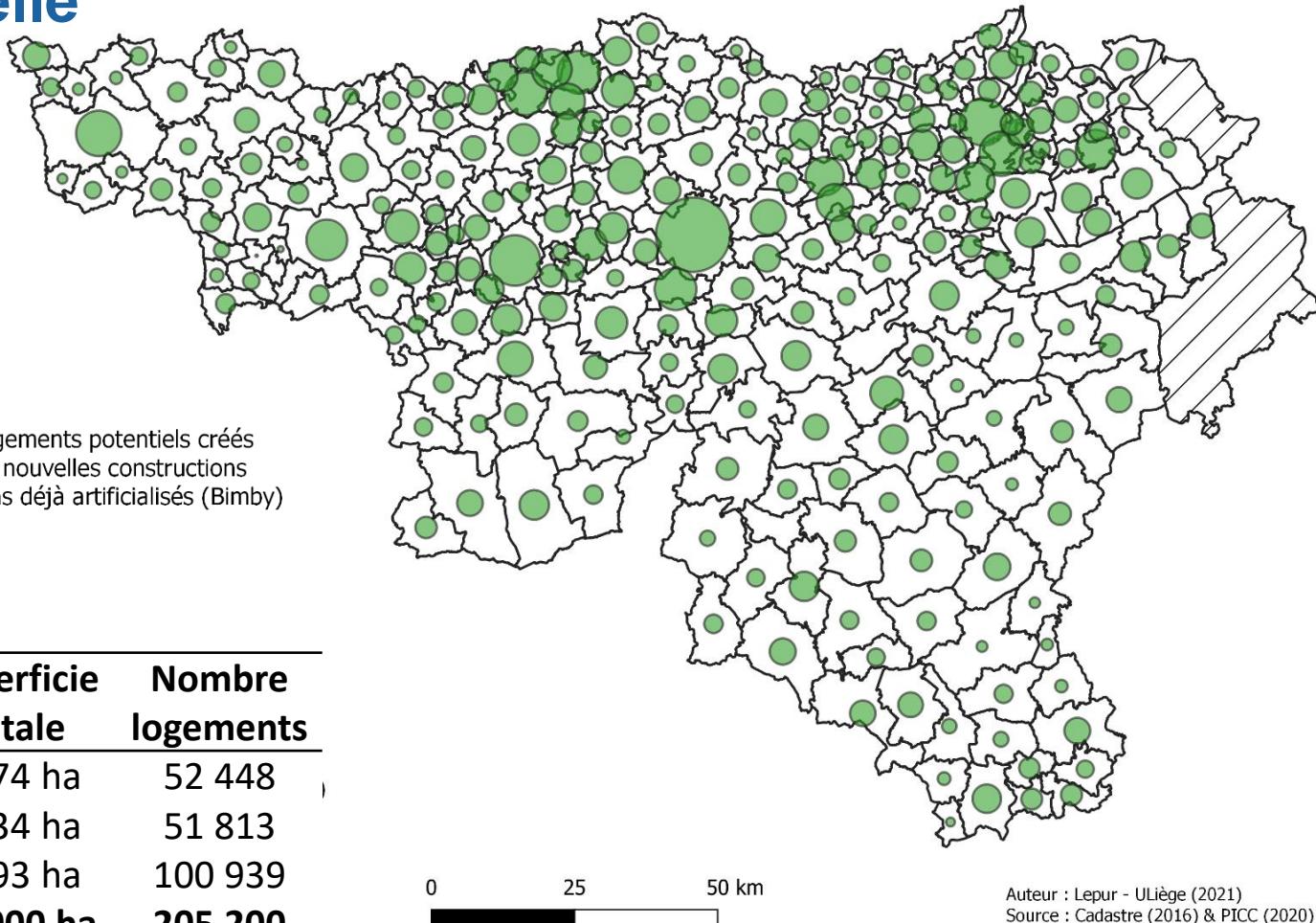
### 1 : Accueil de nouvelles constructions sur des terrains déjà artificialisés



Nombre de logements potentiels créés par accueil de nouvelles constructions sur des terrains déjà artificialisés (Bimby)



Proximité aux services ou arrêts structurants	Nombre gisements	Superficie gisements	Superficie totale	Nombre logements
Moins de 500m	40 233	690 m <sup>2</sup> ST	2774 ha	52 448
Entre 500m et 1000m	44 257	685 m <sup>2</sup> ST	3034 ha	51 813
Plus de 1000m	87 907	704 m <sup>2</sup> ST	6193 ha	100 939
<b>Total</b>	<b>172 397</b>	<b>696 m<sup>2</sup> ST</b>	<b>12 000 ha</b>	<b>205 200</b>

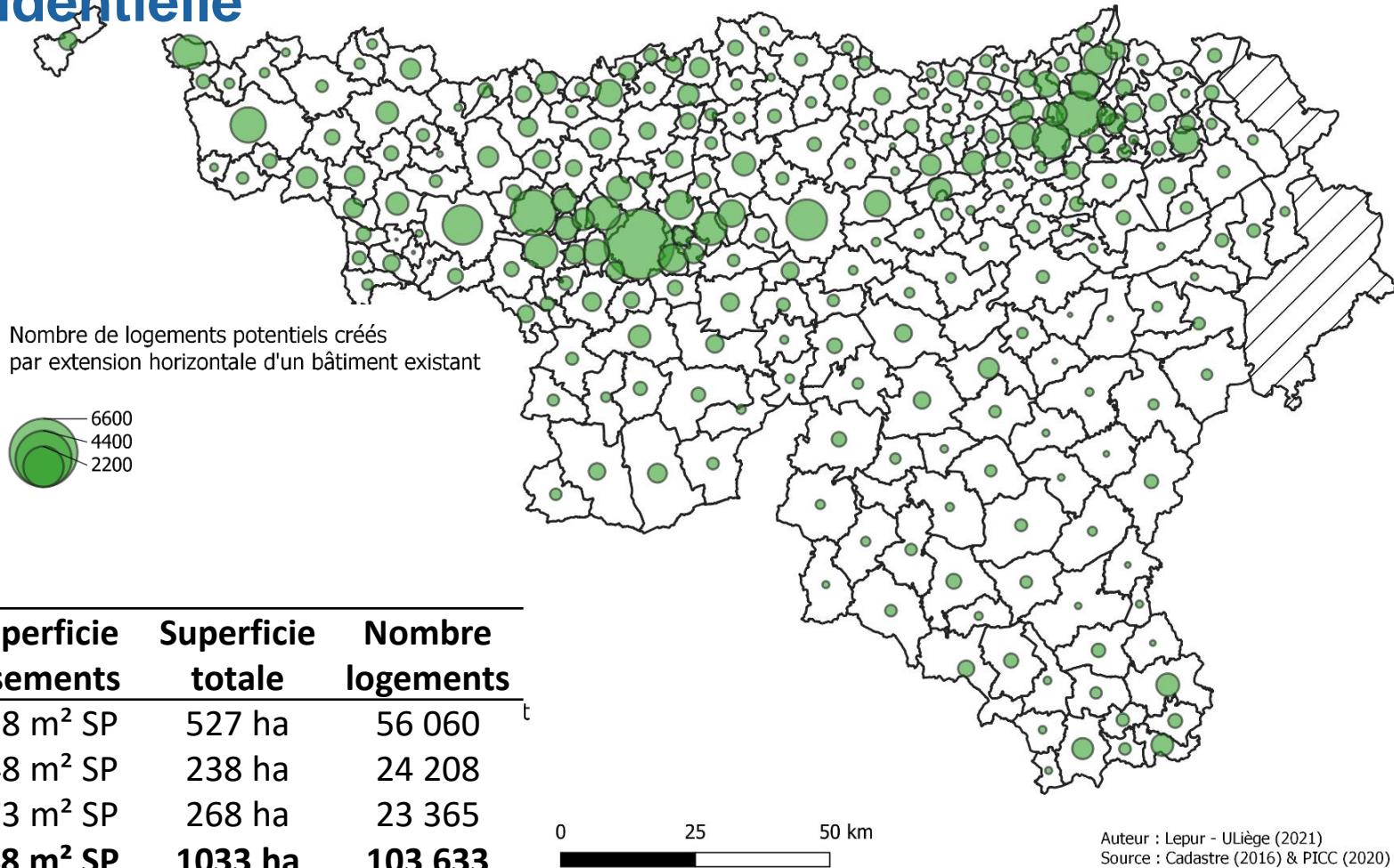
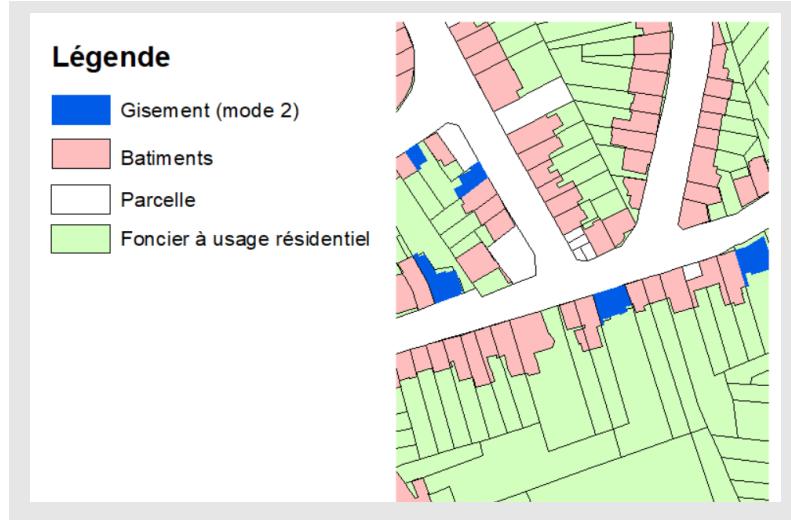


Auteur : Lepur - ULiège (2021)  
Source : Cadastre (2016) & PICC (2020)

# Densification résidentielle

## Potentiel de densification résidentielle

### 2 : Extension horizontale d'un bâtiment existant (avec division)

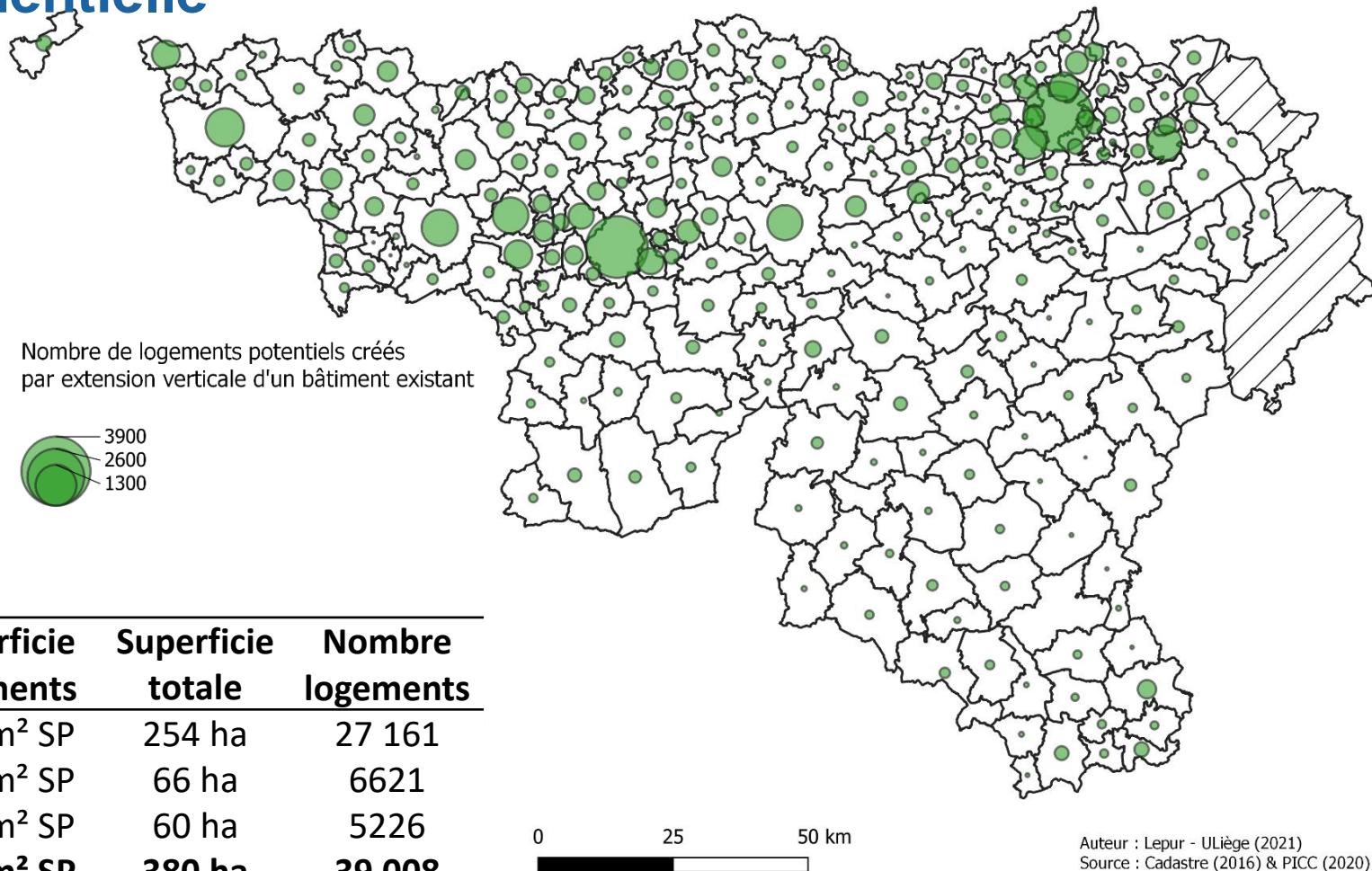
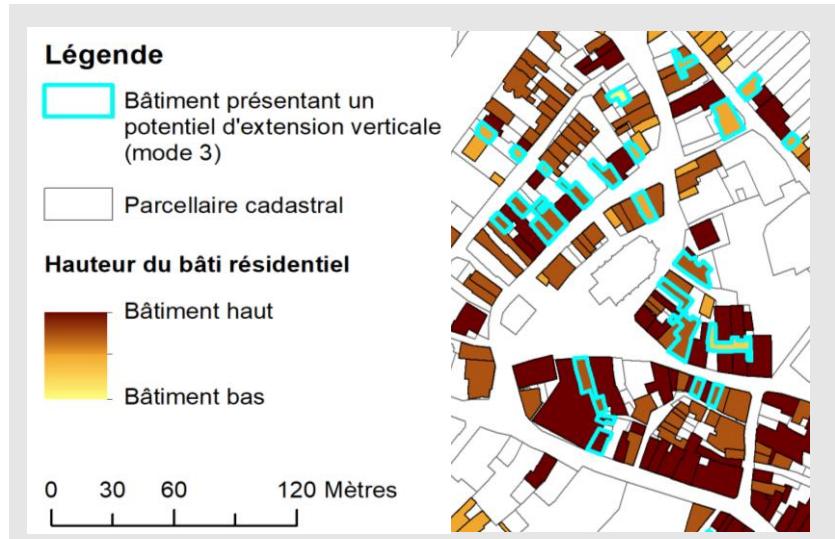


Auteur : Lepur - ULiège (2021)  
Source : Cadastre (2016) & PICC (2020)

# Densification résidentielle

## Potentiel de densification résidentielle

### 3 : Extension verticale d'un bâtiment existant

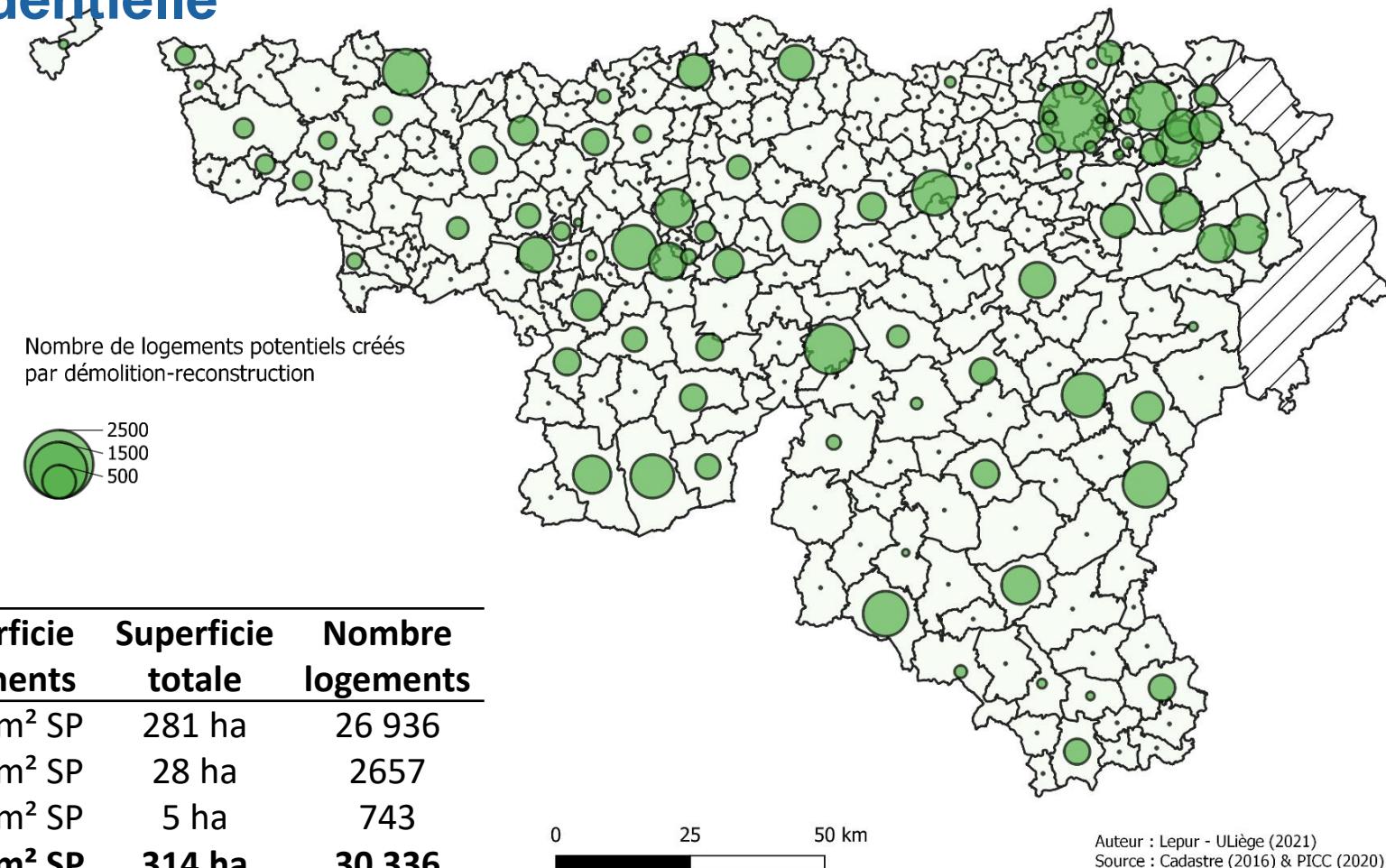
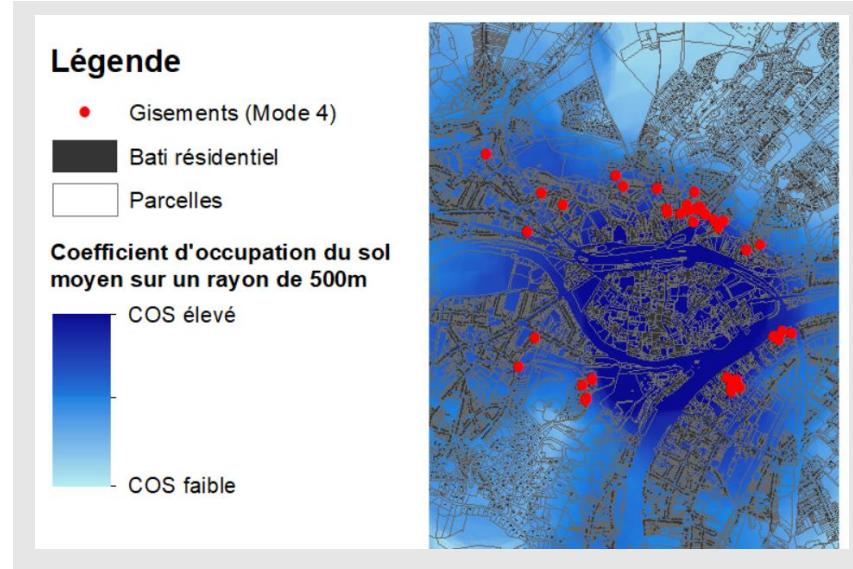


Auteur : Lepur - ULiège (2021)  
Source : Cadastre (2016) & PICC (2020)

# Densification résidentielle

## Potentiel de densification résidentielle

### 4 : Démolition-reconstruction

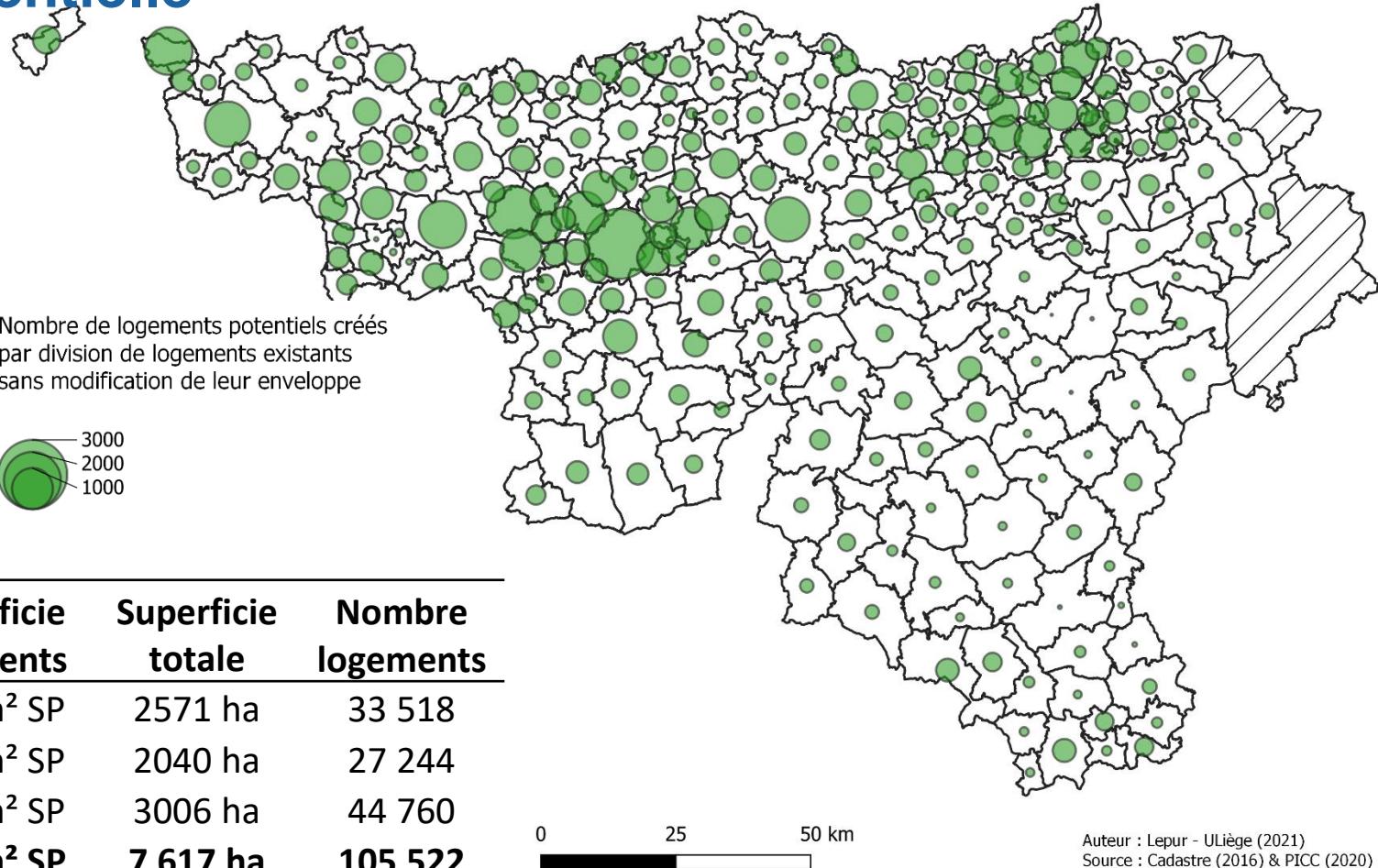
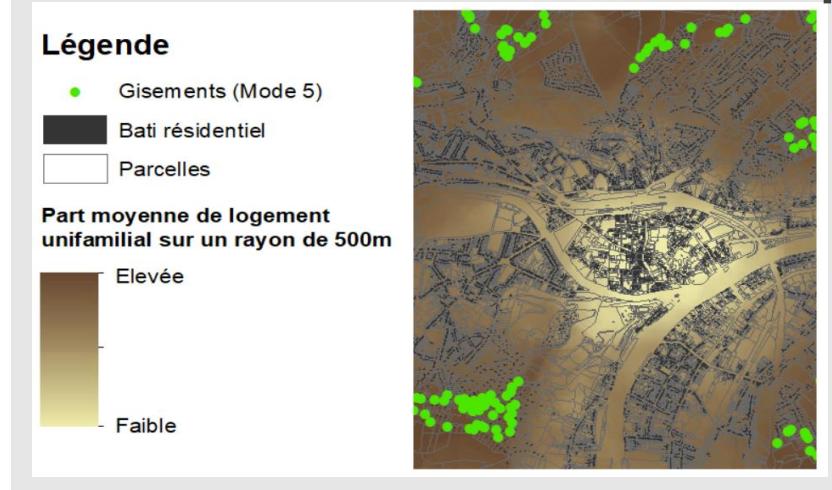


Auteur : Lepur - ULiège (2021)  
Source : Cadastre (2016) & PICC (2020)

# Densification résidentielle

## Potentiel de densification résidentielle

### 5 : Division de logements existants sans modification de leur enveloppe



Auteur : Lepur - ULiège (2021)  
Source : Cadastre (2016) & PICC (2020)

# Densification résidentielle

## Focus sur la division de logements - Pourquoi et comment encadrer les divisions?



- Agir contre la sous-occupation des bâtiments
- Encadrer :
  - Pour garantir le confort de tous les habitants (superficie, éclairage naturel, bruit, accès, ...)
  - Pour maintenir une mixité de types de logements (notamment pour accueillir des familles)
  - Pour préserver l'intimité de tous les habitants et des voisins
  - Pour limiter les impacts sur la mobilité (manque de places, voiries encombrées, encombrement de carrefours, ...)
  - Pour limiter les impacts sur la pollution de l'air
  - Pour garantir la capacité d'accueil du système des impétrants
  - Pour préserver les caractéristiques architecturales du bâtiment / contexte bâti environnant
  - ...
- Encourager la réversibilité des subdivisions

# Densification résidentielle

## Focus sur la division de logements - Conseils

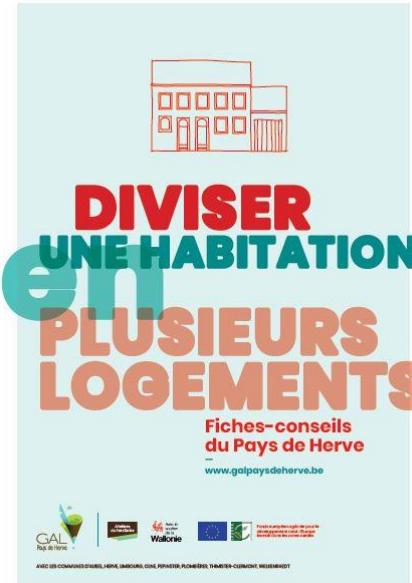
Une réflexion en plusieurs étapes



- En amont – les questions à se poser avant :
  - La localisation est-elle adéquate?
  - Quel type de projet et pourquoi?
  - Ce qui est permis?
  - Existe-t-il des aides?
- L'élaboration du projet adapté au contexte et au bâti
  - Le bâtiment
    - Enveloppe extérieure
    - Aménagements intérieurs
  - Les abords
    - Stationnement
    - Biodiversité
    - ...
- En aval - la gestion des logements créés

# Densification résidentielle

## Focus sur la division de logements - Conseils



### Les premières questions à se poser :

Le lieu / le quartier est-il disposé à être densifié ?

La création de logements supplémentaires est-elle opportune à cet endroit ?

Quelle est la position / l'objectif de la Commune à ce sujet ?

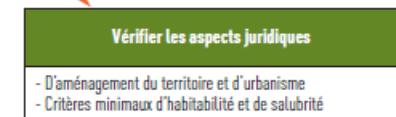
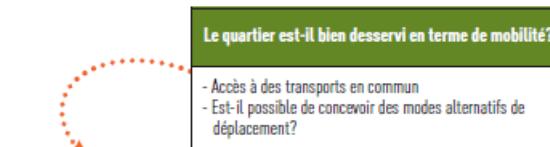
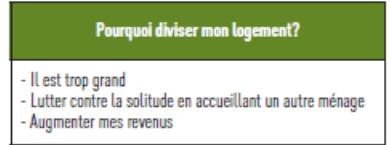
### DIVISION DE BATIMENTS POUR DES LOGEMENTS DE QUALITE



#### Une réflexion en plusieurs étapes

##### 1. Vérifier l'opportunité de développer du logement à cet endroit, dans ce bâtiment

Principes généraux de densification et de localisation



# Densification résidentielle

## Focus sur la division de logements - Conseils

### CONSEILS POUR LA CONCEPTION DU PROJET



#### PRÉSERVER LE CARACTÈRE FAMILIAL DE L'HABITATION

Afin d'éviter la multiplication des petits logements, et pour maintenir des logements pour les familles avec enfants, la division devra comprendre au minimum un logement familial avec 3 chambres à coucher. Ce logement familial devra comprendre un espace extérieur.



#### PRÉVOIR DES SUPERFICIES ADÉQUATES

La superficie de chaque logement devra permettre l'aménagement de pièces confortables. La superficie préconisée dépendra du nombre de personnes hébergées et inversement.

Remarque : le local de stockage des déchets clos et suffisamment ventilé, commun ou privatif ; le local de rangement privatif (débarres, placards, cave, rangement pour vélos...).

#### PRÉVOIR DES ESPACES DE VIE ... ET DE RANGEMENT

Toute cellule de logement doit au minimum comprendre les fonctions élémentaires suivantes : une cuisine, des sanitaires, un espace de jour qualitatif (salon, salle à manger), un espace de nuit, ainsi qu'un espace extérieur privatif (cour, jardin, balcon, terrasse).

Ne pas oublier : le local de stockage des déchets clos et suffisamment ventilé, commun ou privatif ; le local de rangement privatif (débarres, placards, cave, rangement pour vélos...).



Conférence Permanente  
du Développement  
Territorial

Nouveaux modes d'habiter

### CONSEILS POUR LA CONCEPTION DU PROJET

Pour la conception des espaces extérieurs : il est nécessaire de respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment et de préserver l'intimité des voisins.



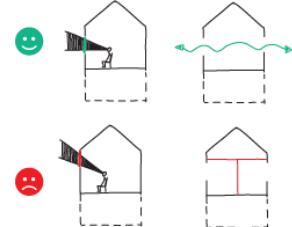
#### PRÉVOIR UN ÉCLAIRAGE NATUREL

Dans les espaces de jour (salon, cuisine, salle à manger), l'habitant doit pouvoir bénéficier au minimum d'une vue vers l'extérieur, tant en position assise que debout. Il est conseillé de privilégier une organisation du logement sous forme « traversante ». Cela permet un bon ensoleillement des pièces de vie.

#### PRÉVOIR DES ACCÈS DISTINCTS, PENSER AUX PMR

Chaque logement bénéficiera d'un accès propre et distinct menant directement à l'espace public ou commun (couloir d'entrée). L'organisation d'une entrée à un logement à partir du garage est à proscrire.

Avez-vous pensé à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) ?



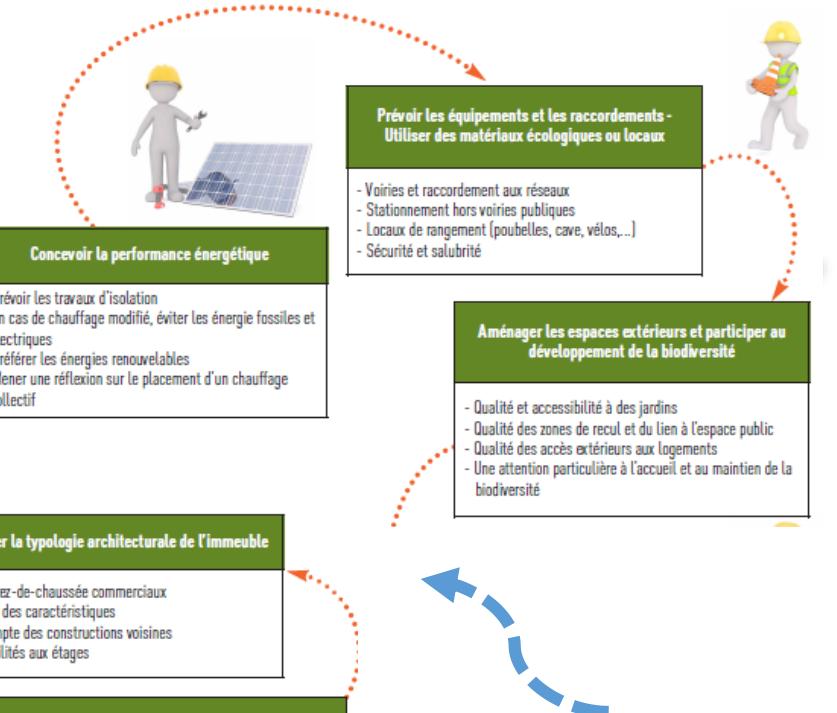
#### PRÉVOIR DU STATIONNEMENT EN SUFFISANCE

Afin d'éviter les nuisances pour les riverains, il est nécessaire de prévoir le stationnement des véhicules automobiles sur la parcelle et de prévoir un nombre suffisant d'emplacements pour éviter le parage sur le domaine public.

Avez-vous pensé à intégrer des emplacements sécurisés au rez-de-chaussée pour le parage des vélos ?



AVEC LES COMMUNES D'AUBEL, HERVE, UMBURG, QUINE, PEYRINSTER, PLUMERIERS, THIMISTER-CLERMONT, WELKENRAEDT



# Densification résidentielle

## Focus sur la division de logements – Lignes de conduite



### 2. Mesures et recommandations générales pour l'aménagement intérieur

#### 1° Aménagement des équipements communs

L'aménagement des réseaux électriques, de distribution d'eau, de chauffage et d'évacuation des eaux seront conformes aux législations y relatives. La localisation des compteurs doit clairement apparaître sur les plans déposés dans la cadre de la demande de permis d'urbanisme.

#### 2° Aménagement des locaux communs

Le projet devrait intégrer :

- soit un espace de rangement privatif pour chaque logement (cave, garage, ...) d'une surface proportionnelle à la taille du ménage attendue dans le logement ;
- soit un espace commun situé au rez-de-chaussée et d'une surface proportionnelle au nombre de ménages attendu dans l'immeuble. Il permettra au minimum le rangement des conteneurs de tri sélectif, de deux vélos par ménage, des éventuels poussettes et caddies.

#### 3° Caves, débarres et greniers

S'ils existent, les locaux annexes seront aménagés de manière à permettre à chaque ménage de bénéficier d'un espace de rangement privatif.

#### 4° Cages d'escalier

Les cages d'escaliers se situeront à l'intérieur du volume principal ou éventuellement dans un volume secondaire fermé.

#### 5° Insonorisation des logements et isolation thermique

La transformation intégrera les dispositions nécessaires afin d'assurer une isolation acoustique et thermique des différents logements. Il est souhaitable de joindre à la demande de permis un rapport détaillé qui explicitera les mesures envisagées.



Commune de Floreffe

Charte urbanistique n°1

Version du  
23/04/2009

### Les projets de logements multiples sur l'entité de Floreffe

### 3. Mesures et recommandations générales pour l'aménagement des abords

#### 1° Parking

- Aire des centres urbains et de village : les garages et emplacements de stationnement existant devraient être maintenus.
- Aire des extensions d'habitat : le projet devrait prévoir l'aménagement sur domaine privé de deux emplacements de parking par logement. L'aménagement de l'aire de stationnement ne s'étendra idéalement pas au-delà de la façade arrière du bâtiment.

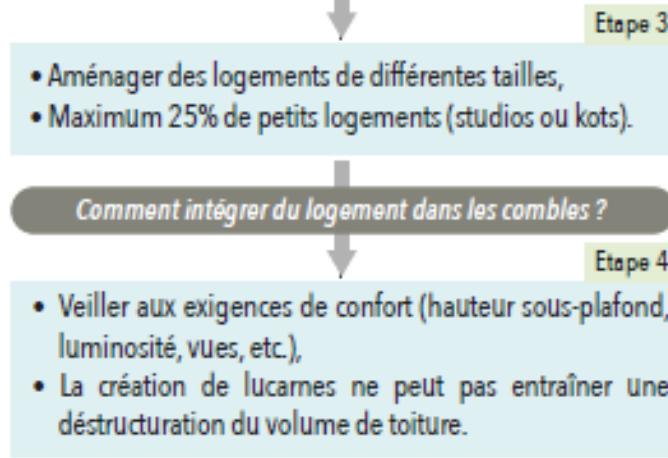
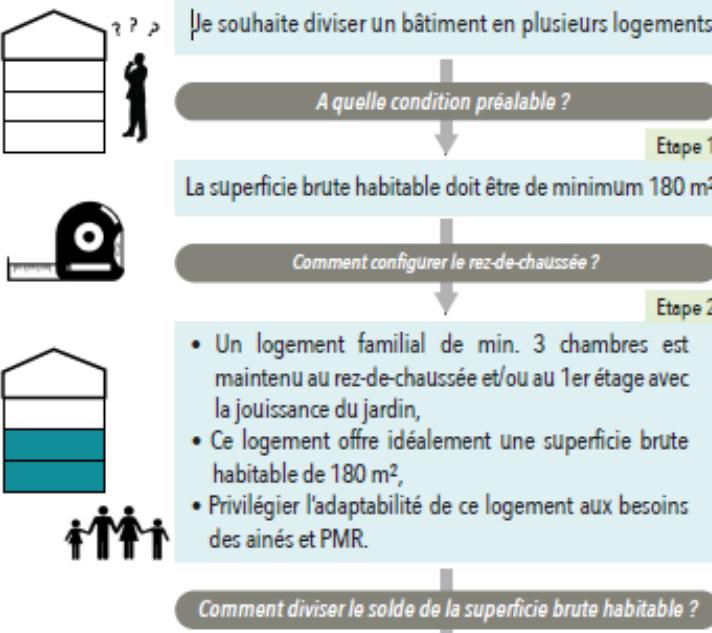
#### 2° Espace de convivialité

La demande de permis d'urbanisme devrait contenir une description des aménagements projetés sur base des recommandations suivantes :

- Aire des centres urbains : les zones de cours et jardins devraient être aménagées et rester non bâties.
- Aires des villages et des extensions d'habitat : chaque logement devrait bénéficier d'un accès à une portion de la zone de cours et jardins. Si des espaces privatifs sont programmés, ils devront être délimités au moyen de haies d'essences locales.

# Densification résidentielle

## Focus sur la division de logements – Lignes de conduite



Commune de Floreffe  
Charte urbanistique n°1

### Les projets de logements multiples sur l'entité de Floreffe

#### 1. Mesures et recommandations générales pour la division du bâtiment

##### 1<sup>er</sup> Caractéristiques du bâtiment

Le choix de la division du bâtiment doit être justifié au regard de ses caractéristiques. Les divisions verticales seront privilégiées et ce particulièrement sur les immeubles présentant 4 façades.

Un plan « couleur » sera joint à la demande de permis d'urbanisme afin de présenter, par niveau, les espaces communs et les espaces privatifs (une couleur par logement). Dans le cadre de nouveaux projets, une mixité du type d'appartements est souhaitable.

##### 2<sup>er</sup> Organisation des logements

La superficie des logements sera étudiée en tenant compte des critères suivants :

- surfaces prises en compte : séjour, cuisine, sanitaires, hall d'entrée, espace de nuit et cloisons intérieures comprises ;
- seules les superficies présentant au minimum 2m20 de hauteur sous plafond sont à prendre en compte :

Type de logement	Surface de confort minimum conseillée
Studio	40 m <sup>2</sup>
Appartement 1 chambre	55 m <sup>2</sup>
Appartement 2 chambres	70 m <sup>2</sup>
Appartement 3 chambres	100 m <sup>2</sup>

A l'inverse des caves, les combles peuvent être aménagés.

##### 3<sup>er</sup> Eclairage naturel

Tous les logements devraient présenter au minimum une fenêtre verticale dans la pièce de séjour principale. Dans cette pièce, le rapport de la surface nette des fenêtres à la surface du plancher qu'elles éclairent ne sera pas inférieur à 1/5<sup>ème</sup>.

Le perçage de baies en toiture sera étudié sur base des règles suivantes :

- les baies de toiture seront prioritairement situées sur les versants arrières ;
- les baies de toiture sur le versant à rue sont à éviter sur les habitations présentant un seul niveau de baie en façade avant.



Version du  
23/04/2009

# Densification résidentielle

## Focus sur la division de logements – Lignes de conduite

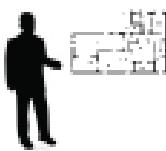


Guide de bonnes pratiques d'aménagement urbain  
Division d'immeubles existants en plusieurs logements

Comment légaliser ma division d'immeuble ?

Etape 5

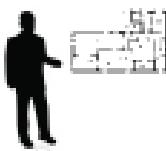
Je sollicite un permis d'urbanisme auprès de la Ville



Comment louer légalement les petits logements  
et les logements collectifs ?

Etape 6

Pour chaque petit logement individuel ( 28 m<sup>2</sup> ) et les  
logements collectifs, je sollicite un permis de location



### 3. Gérer les logements et demander des aides

#### Louer et gérer les logements créés

- Solliciter un permis de location si nécessaire
- Passer par l'AIS pour la gestion des logements

#### Solliciter des aides financières

- Primes régionales à la rénovation et aux travaux de performance énergétique
- Primes communales
- Fonds des Familles nombreuses
- Prêt sociaux
- Dans certains cas, bénéficier d'un taux de TVA réduit

# Densification résidentielle

## Focus sur la division de logements



- Fiche conseils GAL - Pays de Herve - <https://galpaysdeherve.be/?ATfiches202008>
- Brochure - GAL Condruises et Tiges et Chavées - <https://www.tiges-chavees.be/wp-content/uploads/2021/03/Logement-Division-de-batiments-pour-des-logement-de-qualite-A3.pdf>
- Charte urbanistique - Fosses la Ville - <https://www.fosses-la-ville.be/ma-commune/mon-administration/urbanisme-et-patrimoine/pdfs/charter-urbanistique.pdf>
- Guides de bonnes pratiques (Division d'immeubles existants en plusieurs logements) – Namur - <https://www.namur.be/fr/ma-ville/administration/services-communaux/service-technique-du-developpement-territorial/publications/guide-de-bonnes-pratiques-damenagement-urbain/division-d2019immeubles-existants-en-plusieurs-logements/view/++widget++form.widgets.fichier/@ @download/6++Division+d%27immeuble+web.pdf>
- Charte urbanistique Floreffe - Les projets de logements multiples sur l'entité de Floreffe - <https://www.floreffe.be/wp-content/uploads/2021/07/charterurbanistiquefloreffe.pdf>