



*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



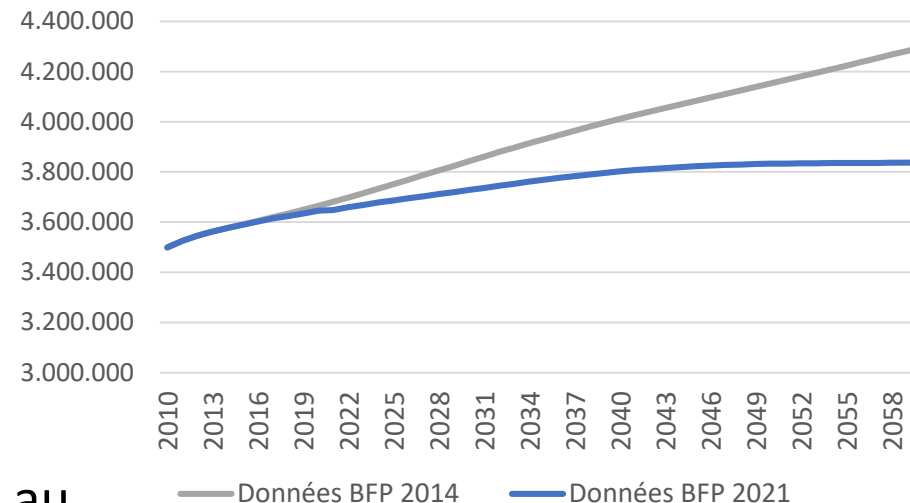
- Pourquoi densifier ?
- Comment densifier ?
 - Densification qualitative des tissus urbanisés wallons
 - Production de logement sur des terrains déjà artificialisés (recyclage urbain)
- Quel est le potentiel de densification résidentielle en Wallonie et par Commune (Gisement foncier)?
- Pourquoi et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

Densification résidentielle

Pourquoi densifier ?

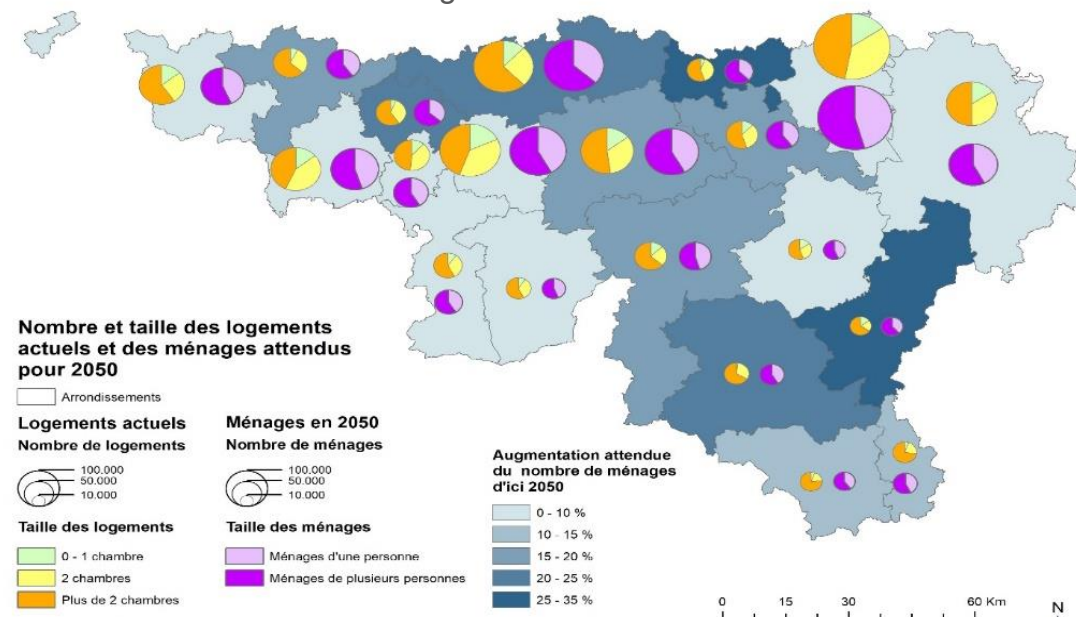
- Perspectives démographiques :
 - Augmentation de population
 - Augmentation du nombre de ménages
- Phénomènes migratoires
- Pression foncière, pression immobilière et droit au logement
- Crise climatique et préservation de la biodiversité et des terres agricoles

Perspectives de population



Perspectives de ménages

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



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

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



Conférence Permanente
du Développement
Territorial

Nouveaux modes d'

La crise énergétique fait grimper le nombre de maisons à vendre en Belgique

ECONOMIE

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 européens “Zéro Artificialisation Nette” (ZAN)

Extrait de la Déclaration Politique Régionale 2019-2024



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 km²/an. Durant les années 2000, l'artificialisation est tombée à 16 km²/an et elle baisse encore entre 2010 et 2015 à 12,7 km²/an et pour la dernière période de trois ans (2015-2017) à 11,3 km²/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

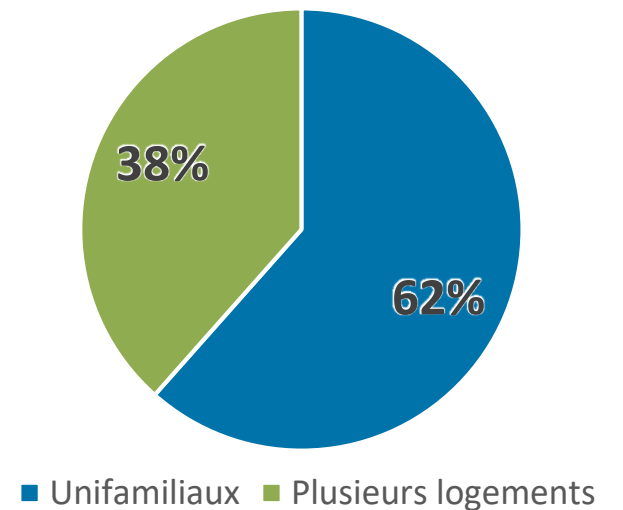
Sur base de comparaison des données cadastrales 2010-2016. Source : CPDT, 2022 – Recherche “Intensification et requalification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture »

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%
Production de logement nette	13948	100%

Constructions neuves sur terrains vierges 2010-2016



Densification résidentielle

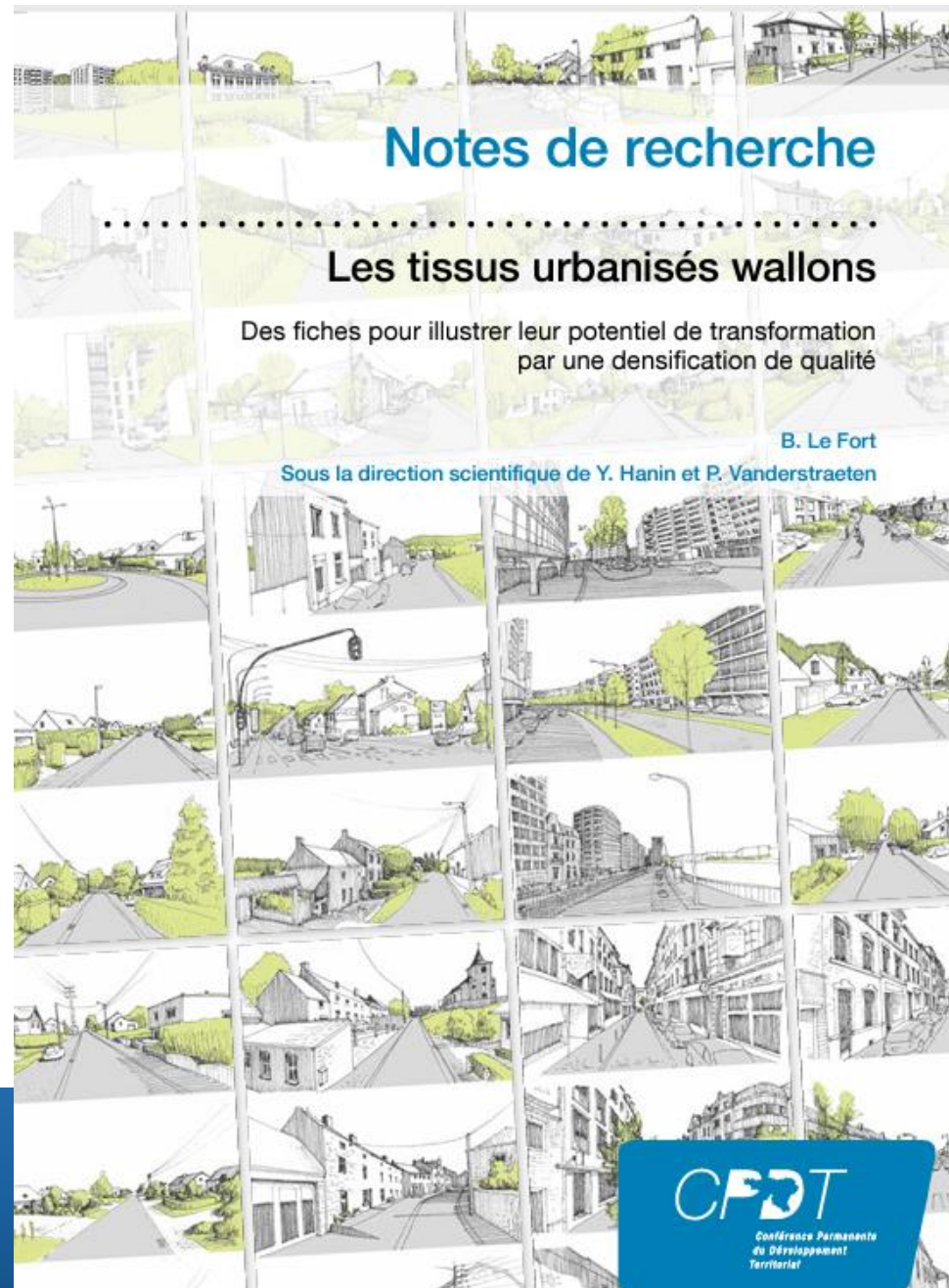
Comment densifier ?

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 ?

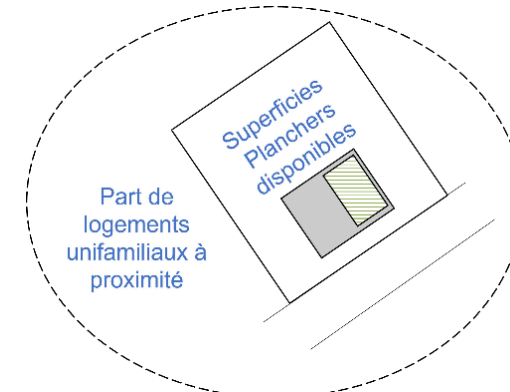
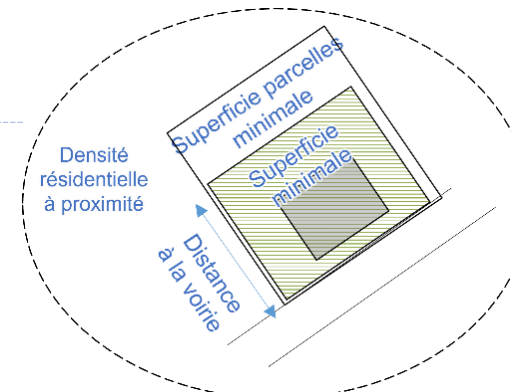
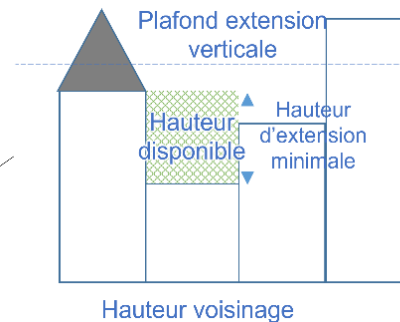
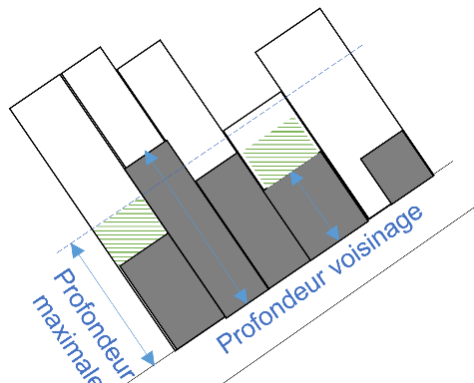
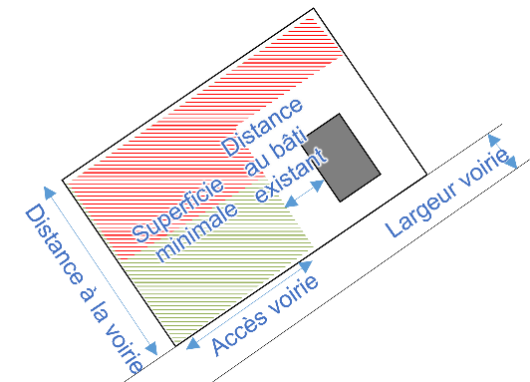
Production de logement sur des terrains déjà artificialisés (recyclage urbain)



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

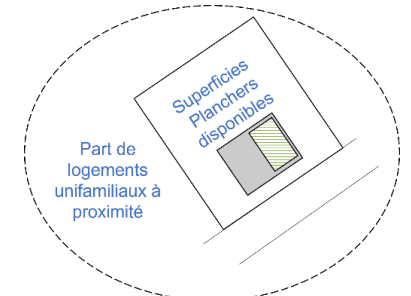
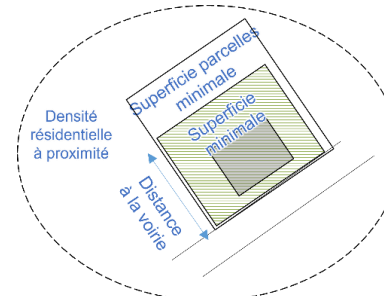
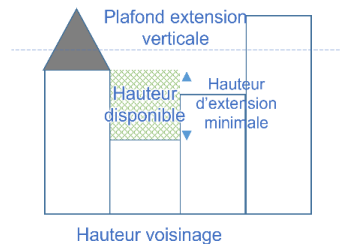
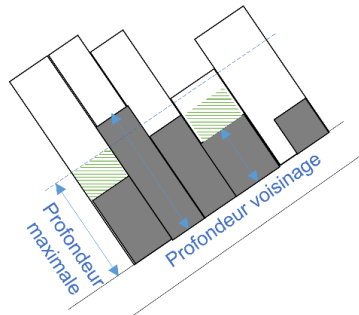
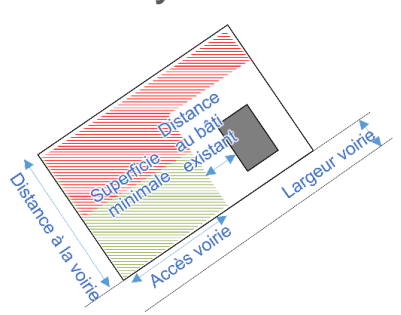
Production de logement sur des terrains déjà artificialisés (recyclage urbain)

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

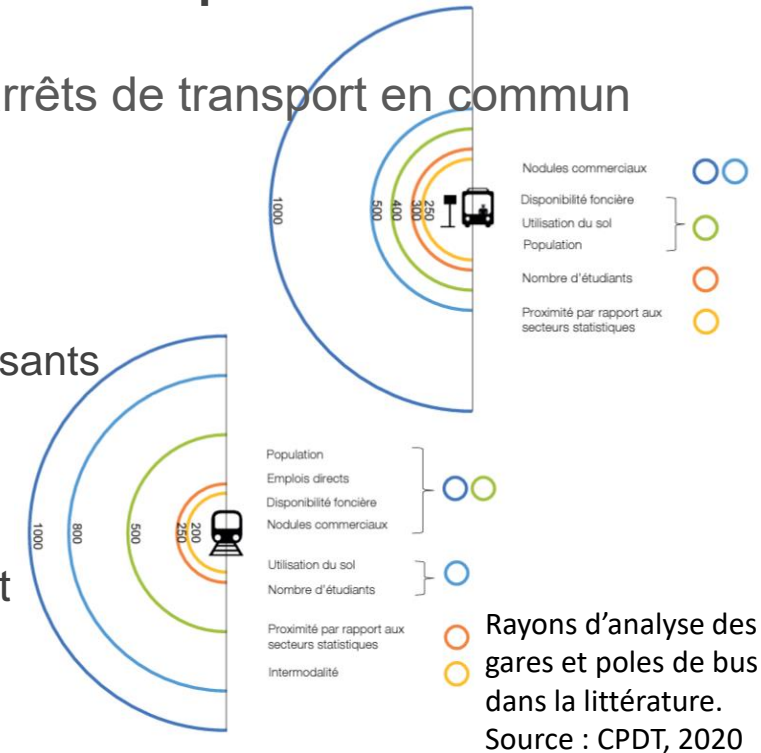


Evaluation des capacités de développement de ces modes sur base de conditions permettant de rencontrer une densification douce

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

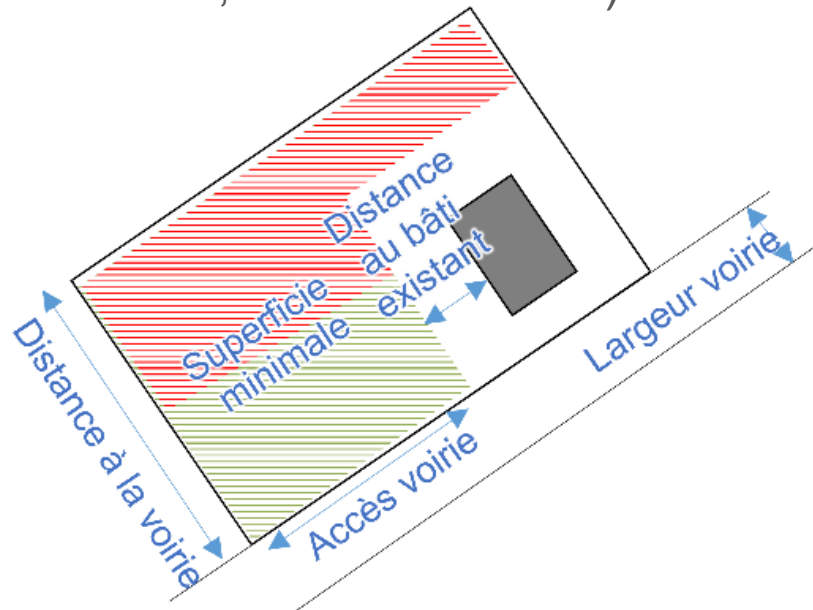
Production de logement sur des terrains déjà artificialisés (recyclage urbain)



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 (surfaces 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 m²
 - 200 m² sur les 20 premiers mètres (1^{er} rang)
 - 300 m² sur les 30 derniers mètres (2nd 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

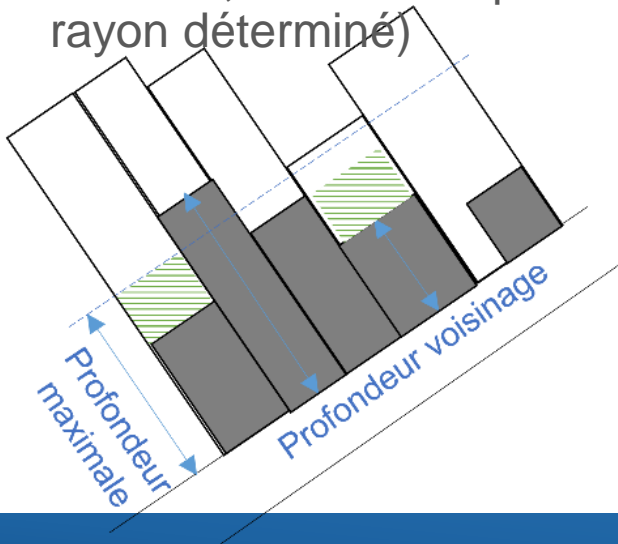
Production de logement sur des terrains déjà artificialisés (recyclage urbain)



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

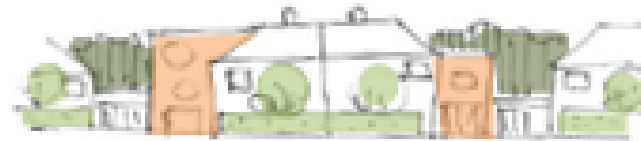
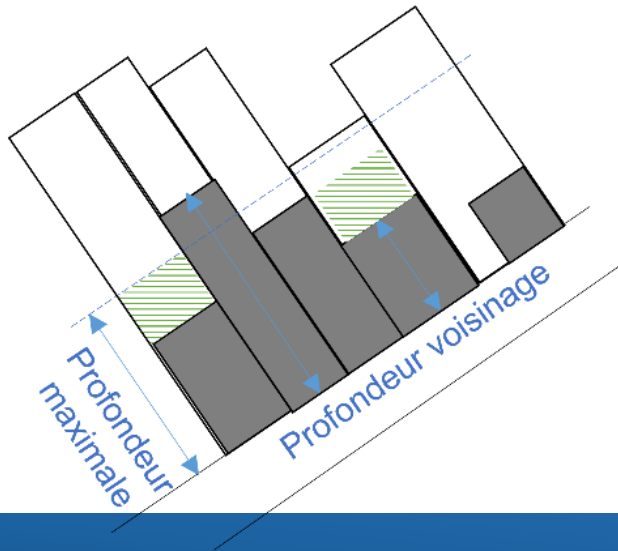
Production de logement sur des terrains déjà artificialisés (recyclage urbain)



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"



- Contexte
- À éviter
- À rechercher

- *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)



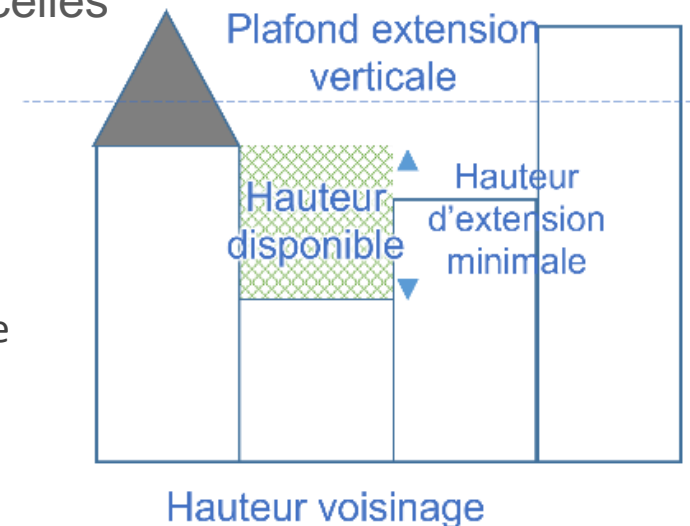
Recherche CPDT, 2022

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



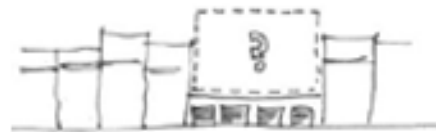
Densification résidentielle

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



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



■ S'aligner sur le niveau de corniche et de faite, distance d'1/2 niveau.



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



■ Espace vélo/poussette protégé et mutualisé, rue partagée.

■ Contexte
■ À éviter
■ À rechercher



■ 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.

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 jardin 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)



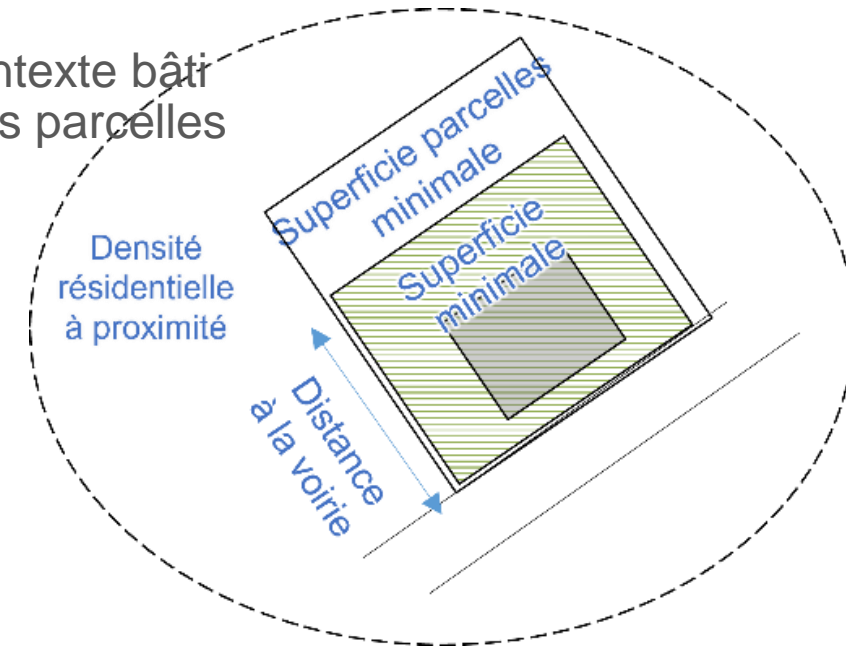
Recherche CPDT, 2022

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 m²
- 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 m² de terrain) calculé sur les 50 premiers mètres.



Densification résidentielle

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



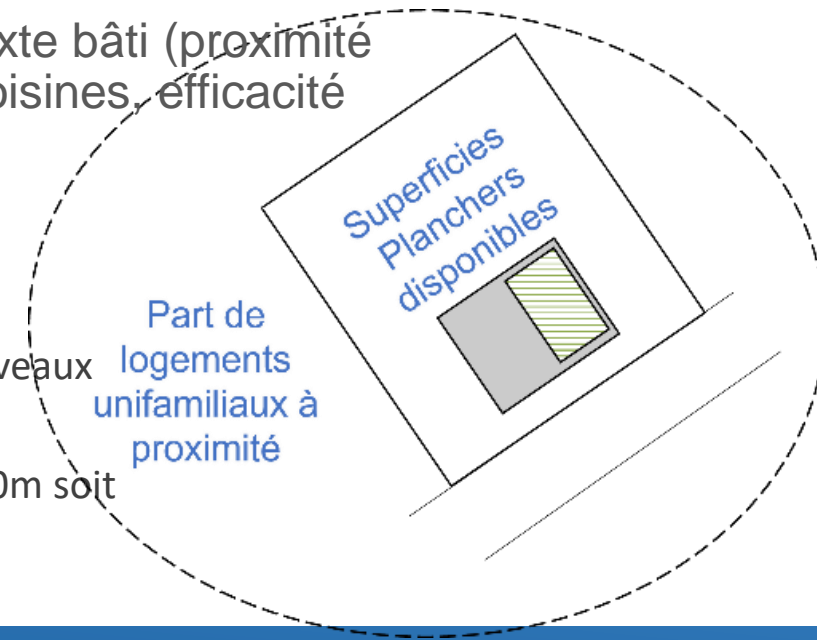
Recherche CPDT, 2022

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 m²
- 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

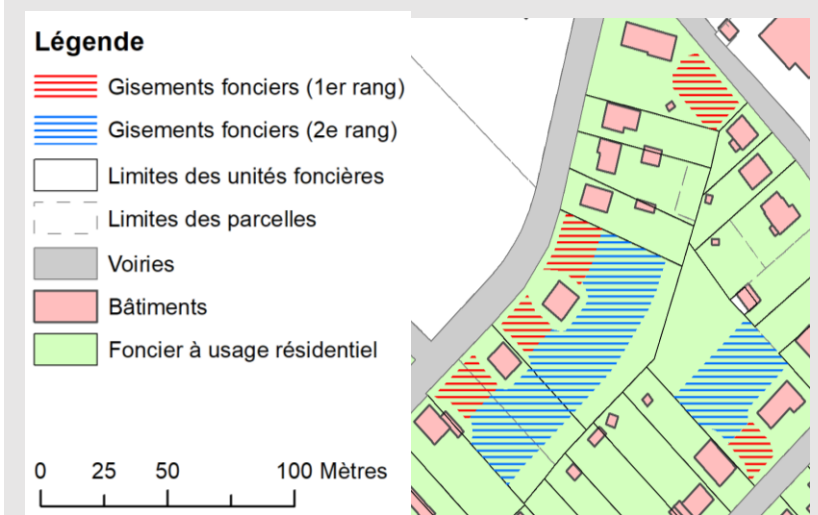
Proximité aux services ou arrêts structurants	Mode 1	Mode 2	Mode 3	Mode 4	Mode 5	Total
Moins de 500m	52 448	56 060	27 161	26 936	33 518	196 123
Entre 500m et 1000m	51 813	24 208	6621	2657	27 244	112 543
Plus de 1000m	100 939	23 365	5226	743	44 760	175 033
Total	205 200	103 633	39 008	30 336	105 522	483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

- 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.

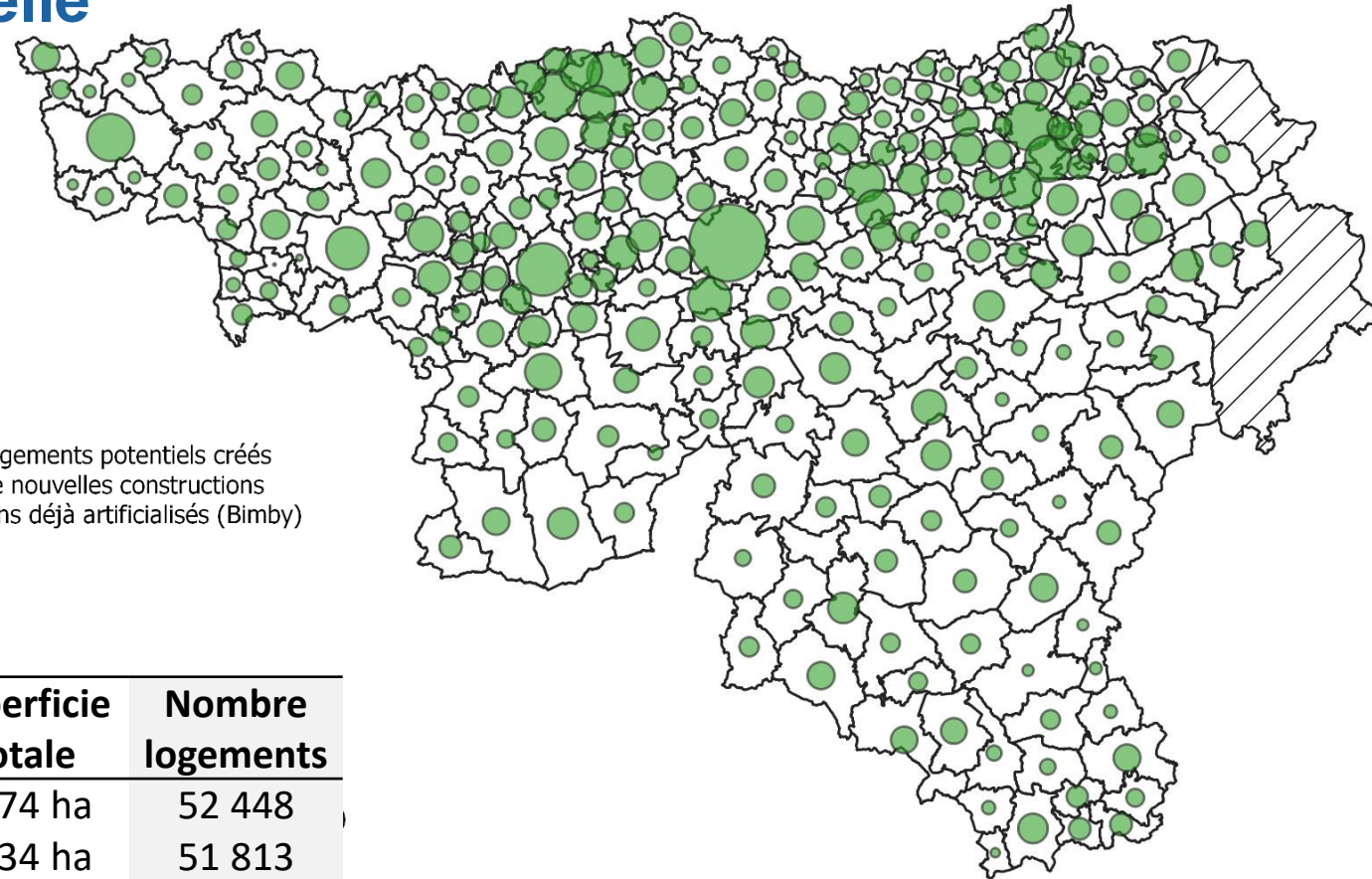
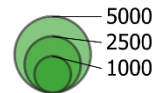
Densification résidentielle

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)



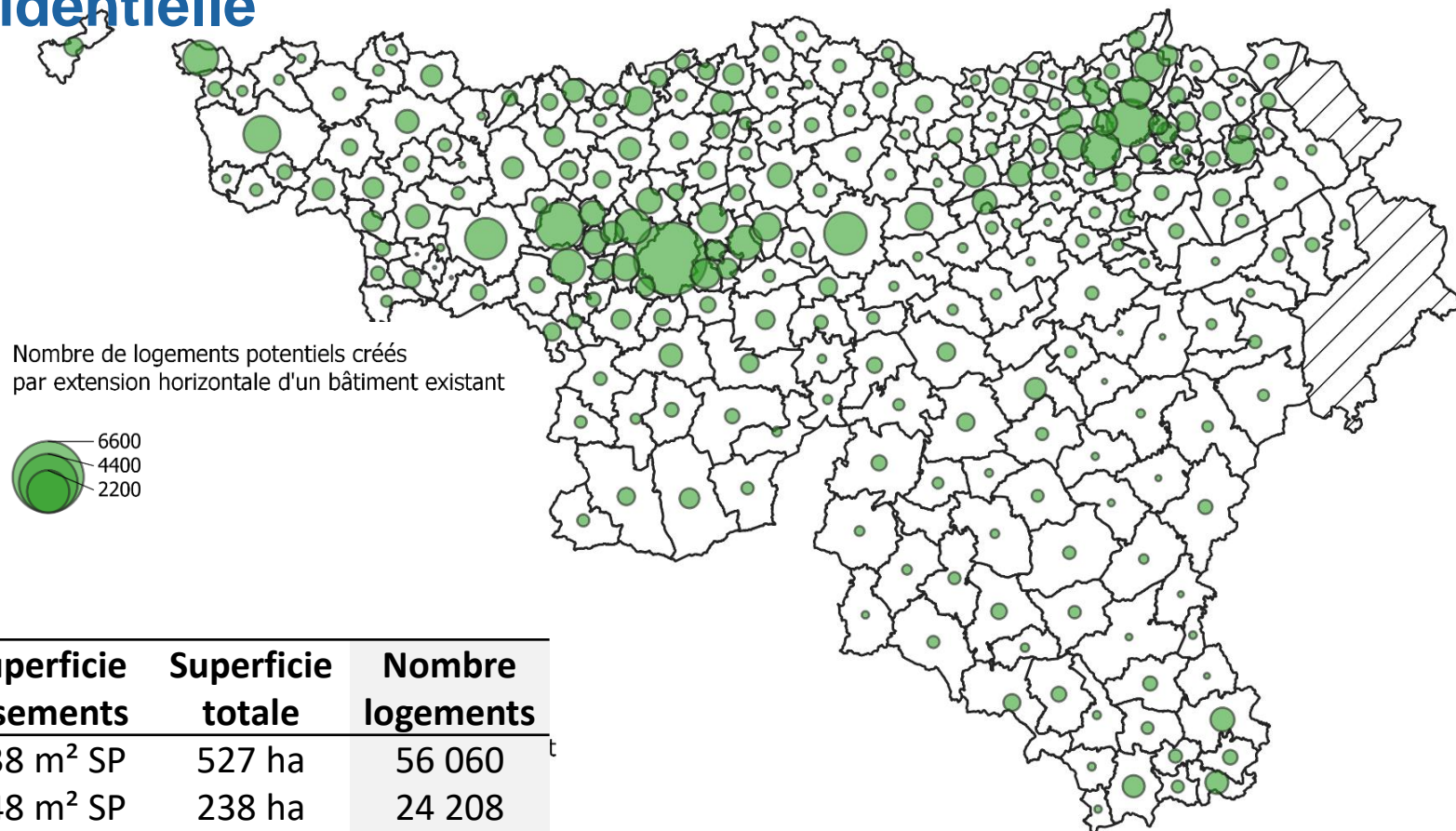
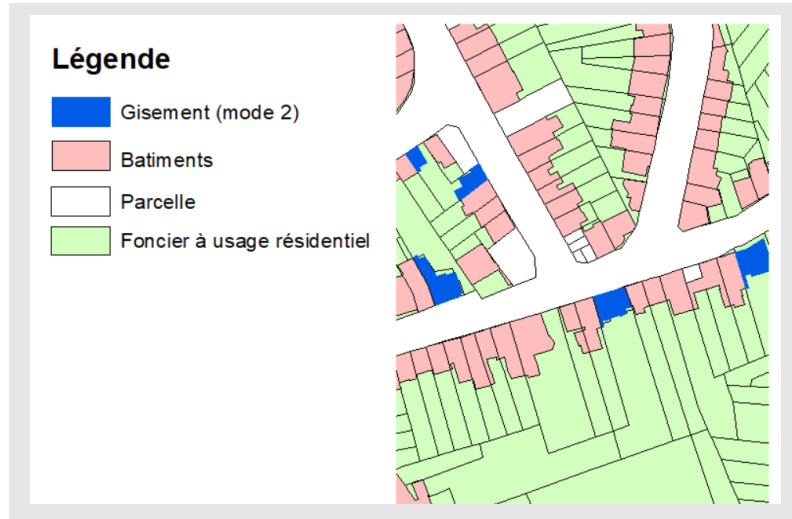
Auteur : Lepur - ULiège (2021)
Source : Cadastre (2016) & PICC (2020)

Proximité aux services ou arrêts structurants	Nombre gisements	Superficie gisements	Superficie totale	Nombre logements
Moins de 500m	40 233	690 m ² ST	2774 ha	52 448
Entre 500m et 1000m	44 257	685 m ² ST	3034 ha	51 813
Plus de 1000m	87 907	704 m ² ST	6193 ha	100 939
Total	172 397	696 m² ST	12 000 ha	205 200

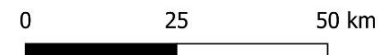
Densification résidentielle

Potentiel de densification résidentielle

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



Proximité aux services ou arrêts structurants	Nombre gisements	Superficie gisements	Superficie totale	Nombre logements
Moins de 500m	38 293	138 m ² SP	527 ha	56 060
Entre 500m et 1000m	16 141	148 m ² SP	238 ha	24 208
Plus de 1000m	15 508	173 m ² SP	268 ha	23 365
Total	69 942	148 m² SP	1033 ha	103 633

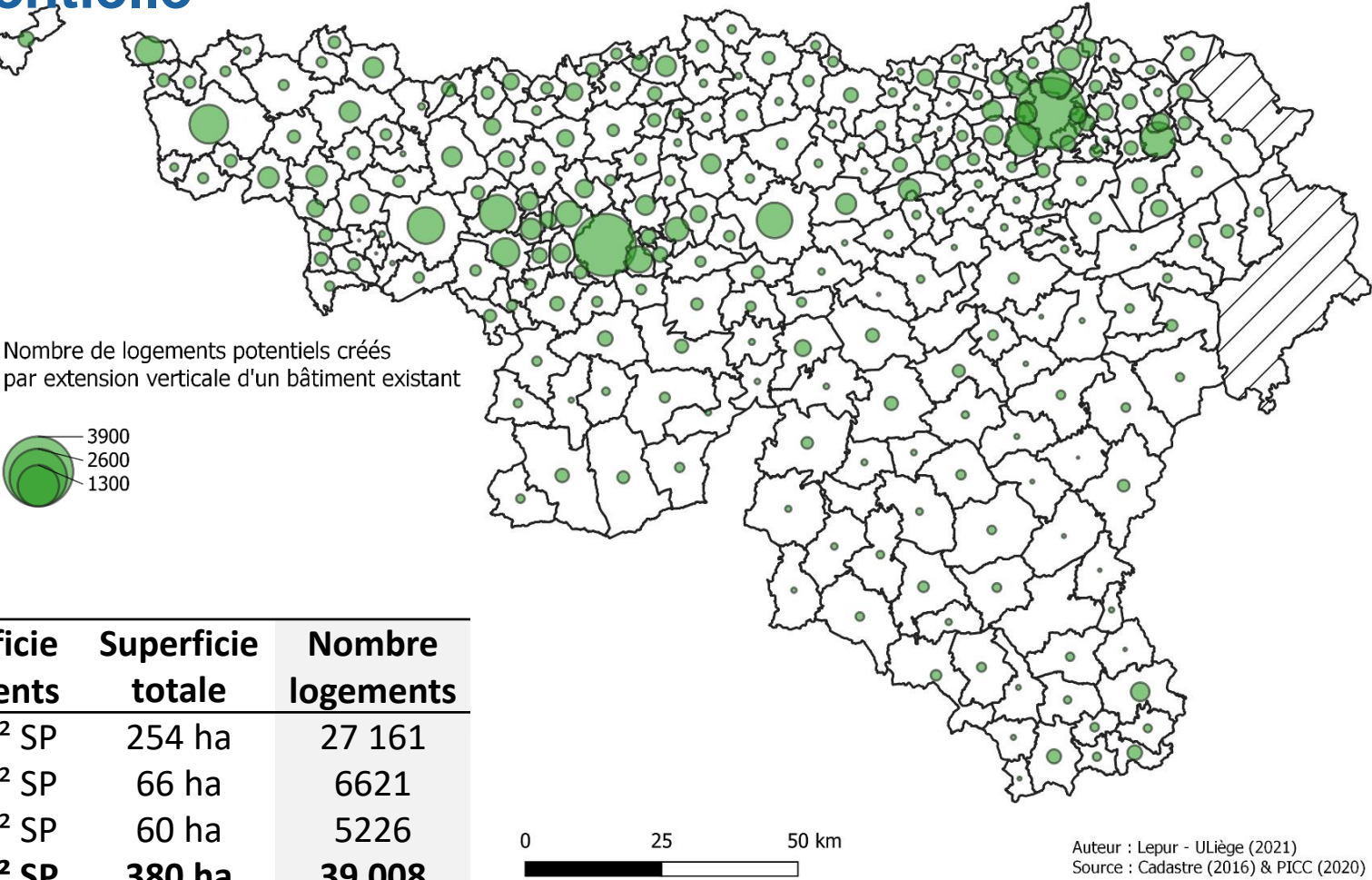
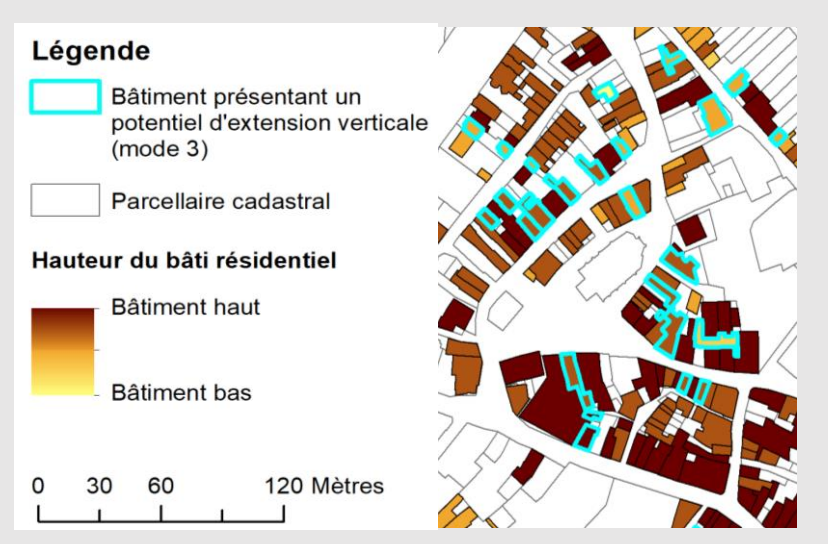


Auteur : Lepur - ULiège (2021)
Source : Cadastre (2016) & PICC (2020)

Densification résidentielle

Potentiel de densification résidentielle

3 : Extension verticale d'un bâtiment existant



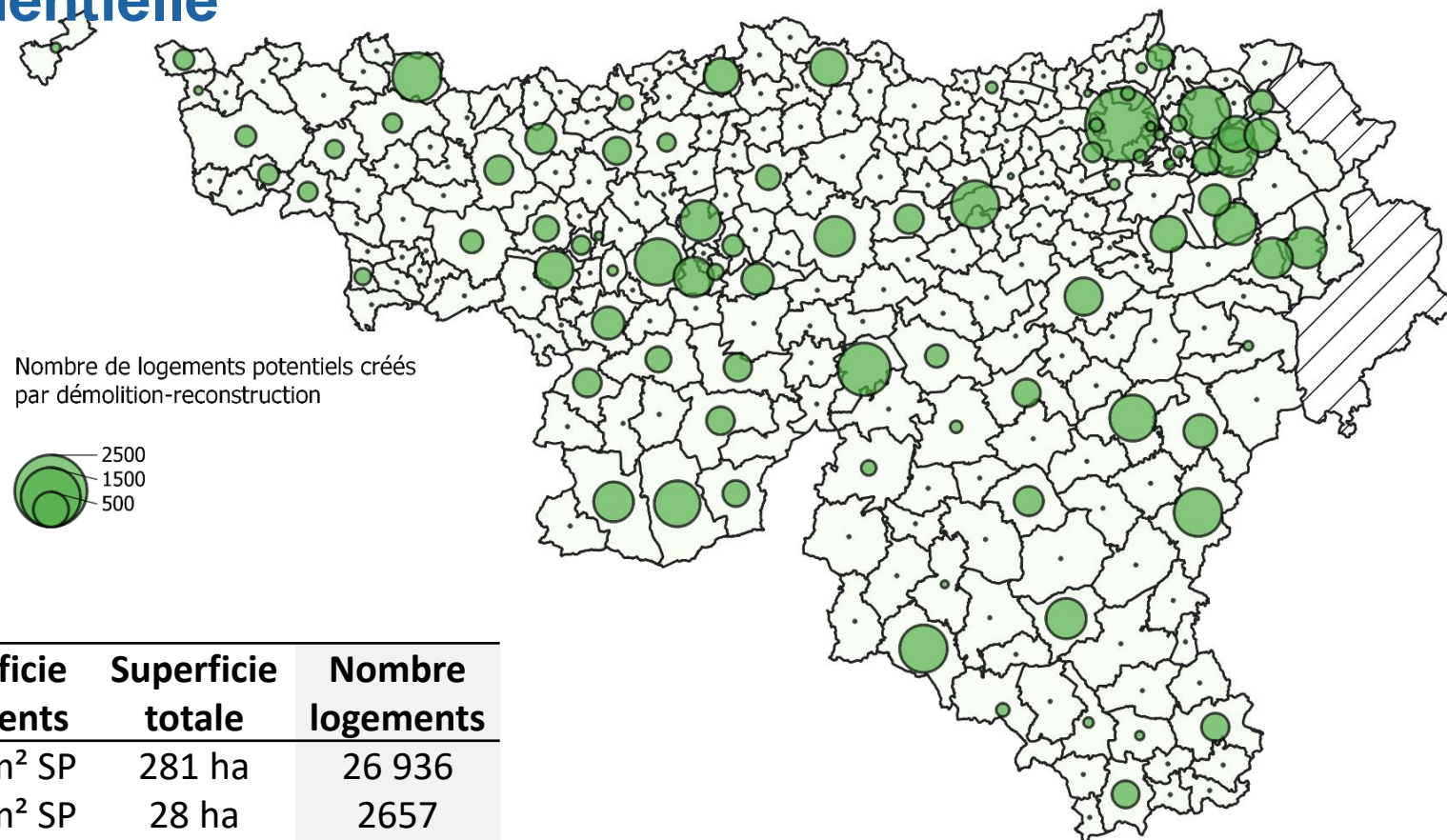
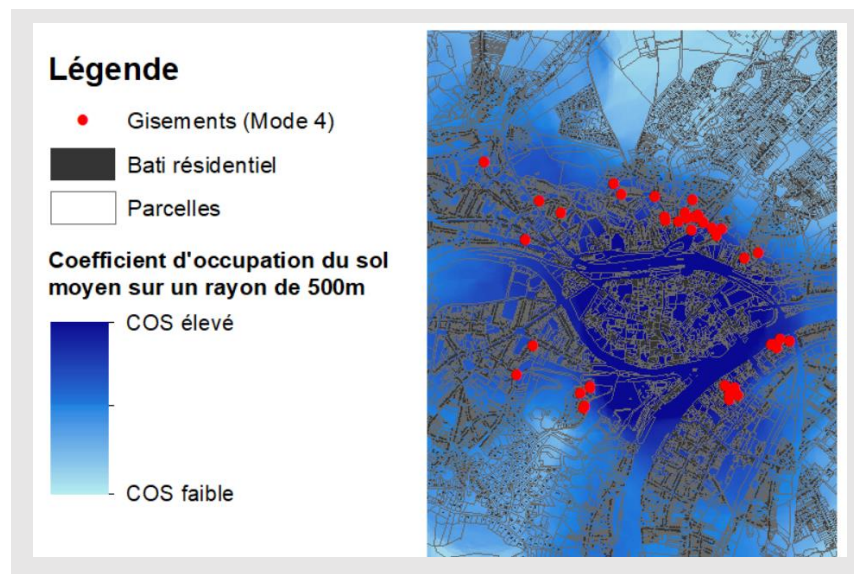
Auteur : Lepur - ULiège (2021)
Source : Cadastre (2016) & PICC (2020)

Proximité aux services ou arrêts structurants	Nombre gisements	Superficie gisements	Superficie totale	Nombre logements
Moins de 500m	17 672	144 m² SP	254 ha	27 161
Entre 500m et 1000m	4401	150 m² SP	66 ha	6621
Plus de 1000m	3495	172 m² SP	60 ha	5226
Total	25 568	149 m² SP	380 ha	39 008

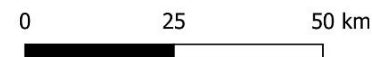
Densification résidentielle

Potentiel de densification résidentielle

4 : Démolition-reconstruction



Proximité aux services ou arrêts structurants	Nombre gisements	Superficie gisements	Superficie totale	Nombre logements
Moins de 500m	2219	1267 m ² SP	281 ha	26 936
Entre 500m et 1000m	212	1317 m ² SP	28 ha	2657
Plus de 1000m	34	1608 m ² SP	5 ha	743
Total	2465	1273 m² SP	314 ha	30 336

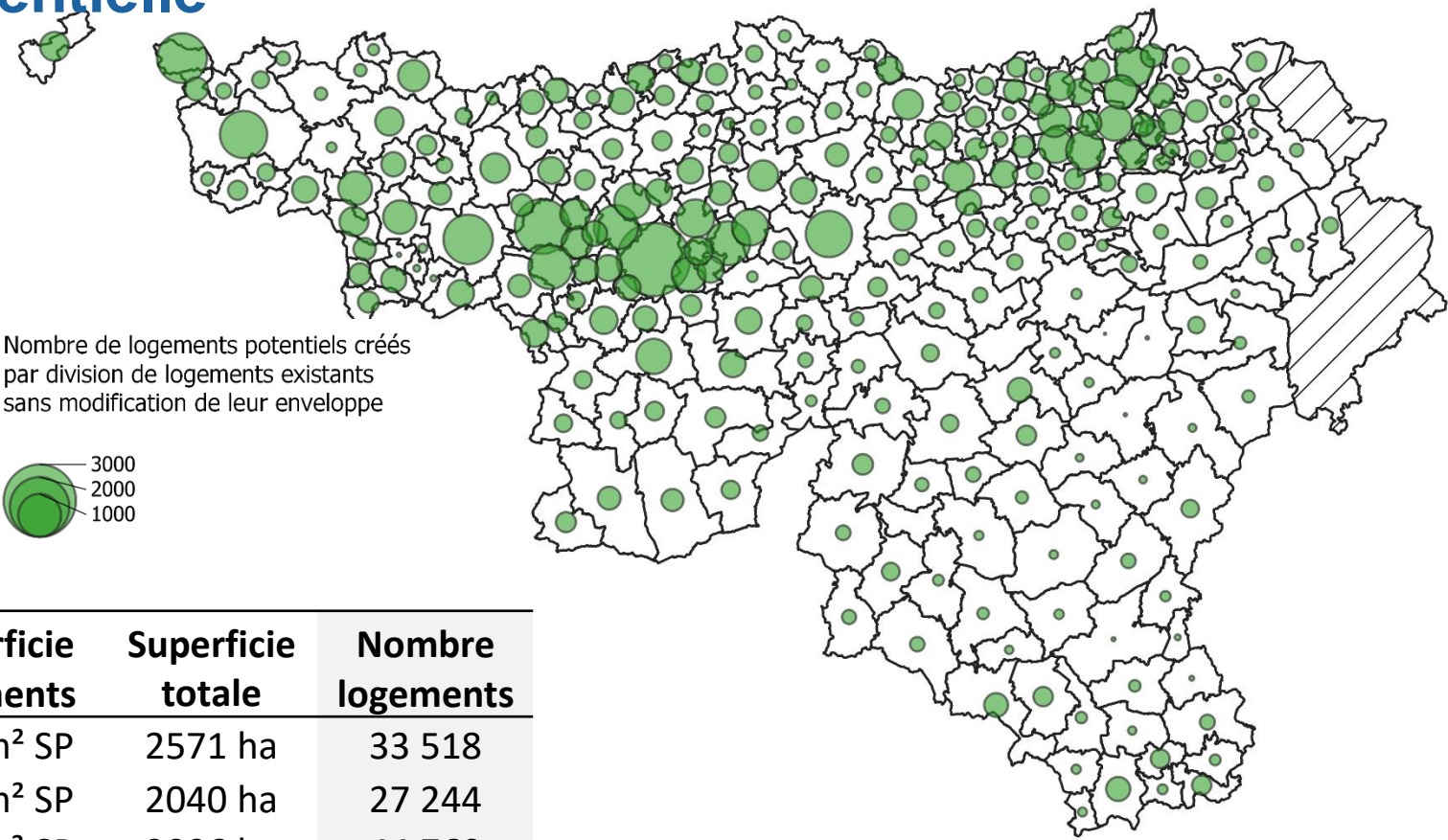
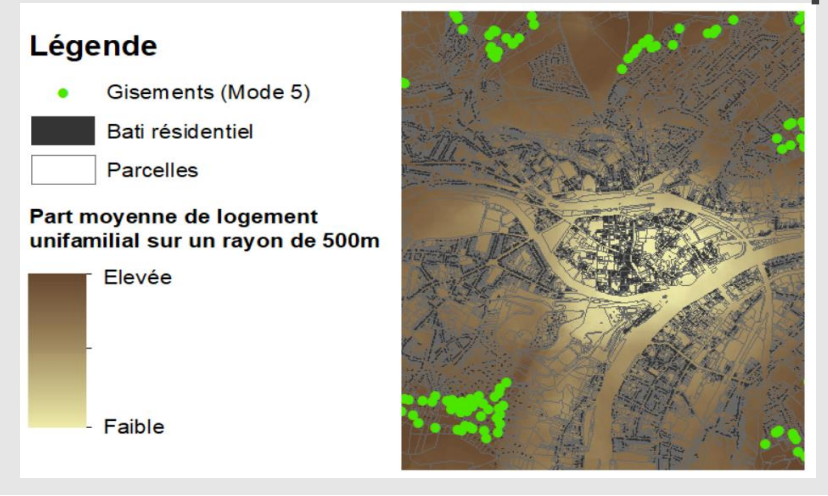


Auteur : Lepur - ULiège (2021)
Source : Cadastre (2016) & PICC (2020)

Densification résidentielle

Potentiel de densification résidentielle

5 : Division de logements existants sans modification de leur enveloppe



Proximité aux services ou arrêts structurants	Nombre gisements	Superficie gisements	Superficie totale	Nombre logements
Moins de 500m	76 141	338 m² SP	2571 ha	33 518
Entre 500m et 1000m	59 096	345 m² SP	2040 ha	27 244
Plus de 1000m	76 516	393 m² SP	3006 ha	44 760
Total	211 753	359 m² SP	7 617 ha	105 522

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

Densification résidentielle

Focus sur la division de logements – Potentiel de logements



	Nombre de logements potentiels, tous modes de densification confondus	Taux potentiel de densification résidentielle sur terrains artificialisés (par rapport aux logements existants)	Nombre de logements potentiels, mode 5 Division de logements existants	Part du mode 5 sur le potentiel total de densification résidentielle sur terrains artificialisés
Aubel	217,25	11,69%	13,25	6,10%
Baelen	358	19,14%	73	20,39%
Chaufontaine	2606,25	26,61%	486,25	18,66%
Dalhem	464,75	14,19%	124,75	26,84%
Dison	1226	18,41%	63	5,14%
Engis	538,25	19,52%	115,25	21,41%
Fexhe-le-Haut-Clocher	525,25	38,37%	216,25	41,17%
Flémalle	2396	19,74%	621	25,92%
Havelange	385,5	17,34%	93,5	24,25%
Héron	438,75	20,51%	97,75	22,28%
Limbourg	713,25	27,38%	29,25	4,10%
Nandrin	727	30,53%	165	22,70%
Plombières	785,25	16,51%	181,25	23,08%
Rochefort	1044,75	16,85%	138,75	13,28%
Saint-Georges-sur-Meuse	697,75	22,68%	230,75	33,07%
Saint-Nicolas	1524,5	14,30%	301,5	19,78%
Soumagne	1380	19,36%	303	21,96%
Spa	1611	28,97%	48	2,98%
Stavelot	1693	45,32%	110	6,50%
Visé	1622,5	20,13%	261,5	16,12%
Soignies	2032,25	17,27%	454,25	22,35%

Potentiel de division > 20% du potentiel de densification tous modes confondus

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

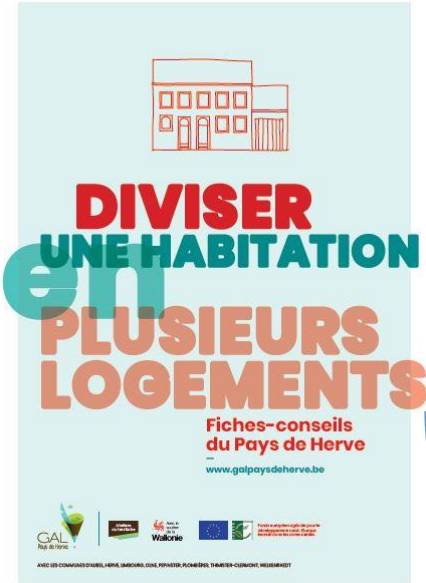
Une réflexion en plusieurs étapes

- 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

Pourquoi diviser mon logement ?

- Il est trop grand
- Lutter contre la solitude en accueillant un autre ménage
- Augmenter mes revenus

L'immeuble est-il localisé dans un quartier à densifier ?

- Proximité du centre urbanisé
- Proximité des services publics
- Proximité des commerces
- Proximité des lieux où il existe déjà une concentration en logement

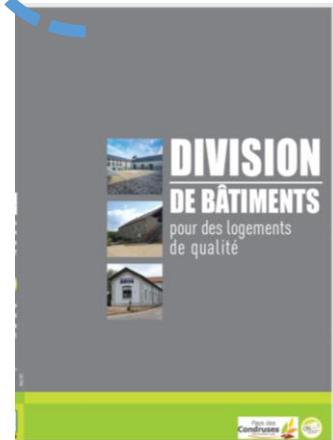
Le quartier est-il bien desservi en terme de mobilité ?

- Accès à des transports en commun
- Est-il possible de concevoir des modes alternatifs de déplacement ?

Vérifier les aspects juridiques

- D'aménagement du territoire et d'urbanisme
- Critères minimaux d'habitabilité et de salubrité

Prendre contact avec les services communaux



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.

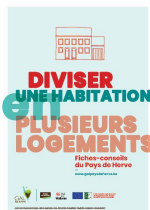


PRÉVOIR DES SUPERFICIES ADÉQUATES

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 respect pur et simple des règles du CoDT ne permet pas à lui seul de garantir un logement de qualité ainsi que l'épanouissement et le confort de vie de ses occupants sur le long terme.

Important à signaler : la création de logements dans des volumes annexes n'est pas appropriée.



PRÉSERVER OU AMÉLIORER LES CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DU BÂTIMENT

La division d'un bâtiment respectera les caractéristiques architecturales et la composition des façades, surtout au niveau des baies, châssis et fenêtres.

Si un logement est aménagé dans un ancien rez-de-chaussée commercial, il sera nécessaire de recomposer la façade de façon cohérente. Selon le contexte, la conservation d'un espace commercial sera parfois préférée à la création de logement.

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 (débaras, placards, cave, rangement pour vélos...).

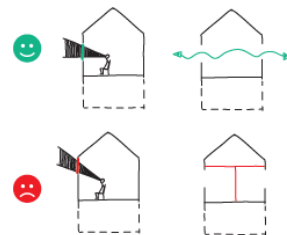


Pour la conception des espaces extérieurs :
Il est nécessaire de respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment et de préserver l'intimité des voisins.



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.



PRÉSERVER L'INTIMITÉ

Il est important de veiller au respect de l'intimité des occupants et des riverains en envisageant une isolation phonique entre les logements et en évitant les vues plongeantes. Pensez également aux infrastructures extérieures qui pourraient gêner les voisins (climatisation extérieure, etc.).

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 parking sur le domaine public.

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



Concevoir la performance énergétique

- Prévoir les travaux d'isolation
- En cas de chauffage modifié, éviter les énergies fossiles et électriques
- Préférer les énergies renouvelables
- Mener une réflexion sur le placement d'un chauffage collectif

Respecter la typologie architecturale de l'immeuble

- Cas des rez-de-chaussée commerciaux
- Respects des caractéristiques
- Tenir compte des constructions voisines
- Accessibilités aux étages

Concevoir les aménagements intérieurs

- Exigences de confort : forme traversante, hauteur libre sous plafond, luminosité, vue
- Distribution de manière cohérente
- Éviter les situations conflictuelles ou générant une dégradation du cadre de vie
- Cas particuliers : maison unifamiliale, immeuble en arrière-zone, logement intergénérationnel

Prévoir les équipements et les raccordements - Utiliser des matériaux écologiques ou locaux

- Voiries et raccordement aux réseaux
- Stationnement hors voiries publiques
- Locaux de rangement (poubelles, cave, vélos, ...)
- Sécurité et salubrité

Aménager les espaces extérieurs et participer au développement de la biodiversité

- Qualité et accessibilité à des jardins
- Qualité des zones de recul et du lien à l'espace public
- Qualité des accès extérieurs aux logements
- Une attention particulière à l'accueil et au maintien de la biodiversité

2. Concevoir le projet de division Principes applicables à la division des immeubles

Comment configurer et distribuer les logements ?

- Un logement familial de minimum 2 à 3 chambres
- La division du solde présentera des logements de tailles différentes (familial, appartement, petit logement, studio)



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 le 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, débarras 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.

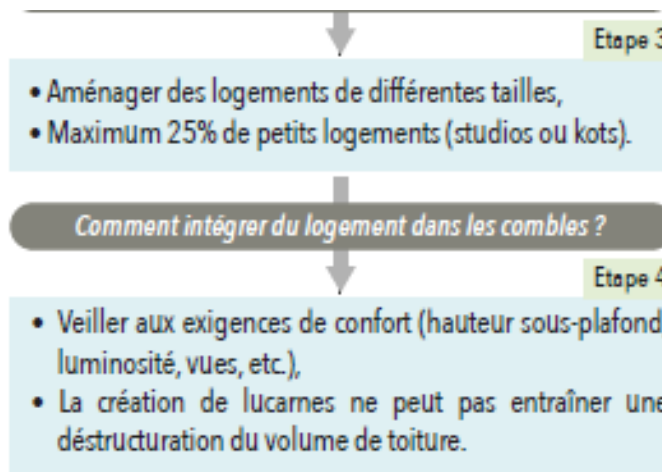
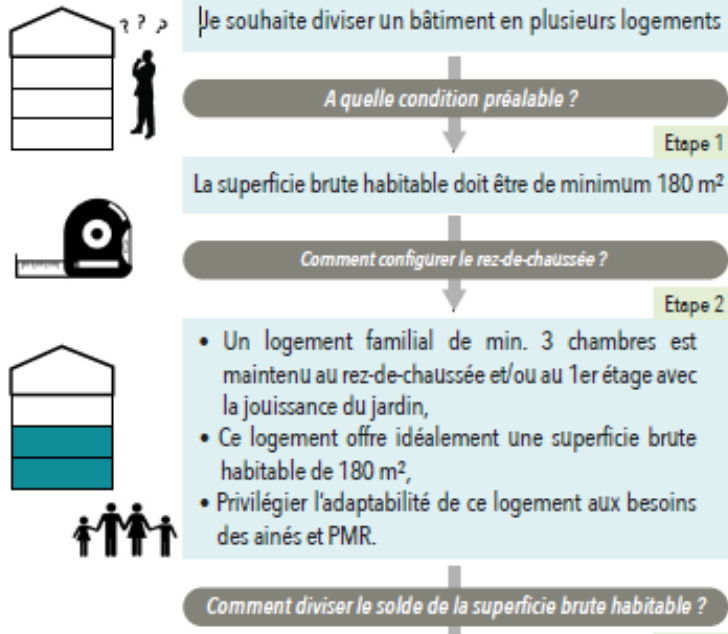
2° Espace de convivialité

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

Version du
23/04/2009

Les projets de logements multiples sur l'entité de Floreffe

1. Mesures et recommandations générales pour la division du bâtiment

1° 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° 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 m²
Appartement 1 chambre	55 m²
Appartement 2 chambres	70 m²
Appartement 3 chambres	100 m²

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

3° 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^{ème}.

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

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



Densification résidentielle

Focus sur la division de logements – Lignes de conduite



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 m²) 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 énergétiques
- 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 Condruses 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/charte-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/charteurbanistiquefloreffe.pdf>