

Réaffectation



Question:

**Comment peut-on
réaffecter un bâtiment ?**

Axe thématique:

**Urbanisme circulaire
et frugal: la valorisation
du bâti existant et du
tissu urbain comme
vecteur de protection
de l'environnement**



1 Définition et enjeux

Par « réaffectation », il est entendu toute intervention visant à modifier l'affectation initiale d'un bâtiment (avec ou sans travaux).

Les enjeux liés à cette thématique sont pour Urban :

- Un urbanisme circulaire et frugal consiste en la valorisation du concept d'urbanisme circulaire, privilégiant le prolongement de la vie d'un bâtiment par l'introduction d'une (ou de plusieurs) nouvelle(s) fonction(s) plutôt que la démolition / reconstruction ;
- Valoriser les capacités du cadre bâti à être recyclé et à accueillir de nouveaux programmes.

2 Objectifs à poursuivre

- Favoriser la réutilisation du bâti existant dans une optique de circularité ;
- Prendre en compte la résilience du bâti existant : garantir une adéquation entre le bâti, sa morphologie globale (esprit du lieu) et la nouvelle affectation proposée ;
- Améliorer le cadre de vie et les qualités environnementales ;
- Renforcer les qualités paysagères de l'environnement non-bâti accompagnant l'opération de réaffectation.

3 Principes

- Préserver les qualités patrimoniales, bâties et naturelles ;
- Dans le cadre de la réaffectation, valoriser les volumes bâtis initiaux ;
- Identifier un programme de réaffectation en fonction de la structure et des qualités du bâti existant et de son environnement ;
- Accepter une affectation en adéquation avec l'intérieur d'îlot (bruits, circulation, vues, ...);
- En cas de réaffectation d'un bâtiment en intérieur d'îlot en logement, s'assurer d'une distance minimale de 8m entre le bâtiment à front de voirie et le bâti existant en intérieur d'îlot ;
- Garantir une bonne habitabilité des locaux, tenant compte des profondeurs de plateaux, des hauteurs libres sous plafond, des possibilités d'éclairage naturel, etc. ;
- S'assurer d'une privacité suffisante des nouvelles fonctions ainsi que de leurs interactions ;
- Prévoir des locaux communs (ex : locaux pour compteurs gaz / électricité, ordures ménagères, etc.) facilement accessibles depuis les parties communes ;
- Garantir lors de la création de nouveaux espaces extérieurs la pérennité des dispositifs nécessaires au respect des dispositions du Code civil en matière de vues et de jours (brise-vues, ...).

↳ DÉCLARATION DE POLITIQUE GÉNÉRALE

- A côté de la production de nouvelles unités de logement, la rénovation du bâti existant et sa réaffectation constitueront un axe fondamental de l'action gouvernementale (p.12)
- la politique de développement territorial visera à améliorer les qualités d'habitabilité et d'attractivité des quartiers centraux les plus denses notamment en créant des espaces verts et îlots de fraîcheur, en réduisant la surface bâtie au sol et en augmentant les équipements de quartier (p.84)
- Préserver la qualité des intérieurs d'îlot (p.89)

↳ PRDD

- Axe 1

« Mobiliser le territoire pour construire l'armature du développement territorial et développer de nouveaux quartiers » :

une « dédensification » doit s'opérer dans les quartiers trop denses, notamment en aérant les intérieurs d'îlot (stratégie 2). L'accent est mis sur la nécessité de créer de nouveaux espaces publics et des espaces verts dans tous les nouveaux grands projets urbains (stratégie 2). – cf. zone de renforcement du caractère vert des intérieurs d'îlots (zone B).

↳ COBAT

- Veiller au bon aménagement des lieux
- Veiller aux biens inscrits à l'inventaire (art. 333)

↳ PRAS

- ZICHEE (21)

↳ PPAS

- PM

↳ RRU

- Respect des prescriptions relatives aux normes d'habitabilité (Titre II)

↳ CODE CIVIL

- PM

Démolition – reconstruction



Question:

**Quand peut-on
démolir et reconstruire
un immeuble?**

Axe thématique:

**Urbanisme circulaire
et frugal: la valorisation
du bâti existant et du
tissu urbain comme
vecteur de protection
de l'environnement**



1 Définition et enjeux

Par «démolition-reconstruction», il est entendu tout projet sollicitant la démolition en grande partie ou en totalité d'un ou plusieurs immeubles dans le but de reconstruire.

Les enjeux liés à cette thématique sont pour Urban :

- Favoriser la réaffectation dans le cadre de la mise en œuvre des principes de l'urbanisme circulaire;
- Pérenniser et valoriser le patrimoine existant.

2 Objectifs à poursuivre

- Assurer le maintien des constructions existantes et envisager leur rénovation dans une logique de durabilité;
- Analyser l'intérêt patrimonial de tout immeuble voué à la démolition afin de pouvoir garantir la conservation des caractéristiques intrinsèques du bien;
- Envisager la démolition uniquement dans le cadre de contraintes fortes et incontournables à justifier avec une note technique;
- Le cas échéant, garantir les principes de déconstruction dans une optique d'économie circulaire;
- Améliorer le cadre de vie et les qualités environnementales.

3 Principes

- Analyser le potentiel de rénovation des bâtiments existants;
- Évaluer l'intérêt patrimonial de l'immeuble voué à la démolition (la rareté, l'authenticité, la représentativité,...):
 - ① Dans le cas où l'intérêt patrimonial est avéré, l'immeuble ne peut être démoli;
 - ① Dans le cas où l'intérêt patrimonial est modéré, la démolition ne peut être envisagée que si celle-ci amène une plus-value architecturale et urbanistique par rapport l'existant;
 - ① Dans le cas où l'intérêt patrimonial est faible, la démolition peut être acceptée et devrait amener à une reconstruction guidée par des préoccupations liées aux qualités architecturales, urbaines et environnementales.
- S'assurer du bien-fondé de l'expertise technique justifiant la démolition (stabilité et état sanitaire);
- S'assurer d'une approche de type économie circulaire dans le cadre du réemploi des matériaux;
- Envisager la reconstruction comme une opportunité d'améliorer la situation du contexte dans lequel le projet s'intègre (tant dans son approche architecturale qu'urbanistique);
- Dans le cadre de la reconstruction, garantir des aménagements de qualité à l'échelle du projet (spatialité, circulation, disposition traversante, qualités des matériaux, etc.);

- Intégrer la notion de durabilité lors de la démolition-reconstruction;
- Favoriser l'amélioration des qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères en intérieur d'îlot.

↳ DÉCLARATION DE POLITIQUE GÉNÉRALE

- Favoriser la rénovation du bâti existant et veillez à sa réaffectation (p.12)
- Valoriser le patrimoine et sa restauration et promouvoir la qualité architecturale (p.84)
- Favoriser la construction durable (p.58)

↳ COBAT

- Veiller au bon aménagement des lieux
- Veiller aux biens inscrits à l'inventaire (art. 333)

↳ PRAS

- ZICHEE (21)
- Espaces structurants (24)

↳ PPAS

- PM

↳ RRU

- Respect des prescriptions relatives aux gabarits (Titre I)
- Respect des prescriptions relatives aux normes d'habitabilité (Titre II)

**Démolition – complément fiche
démolition / reconstruction –
grille de justification démolition
– Fiche technique interne (FTI)**

FR

Question:

**Quand peut-on
démolir et reconstruire
un immeuble?**

Axe thématique:

**Urbanisme circulaire
et frugal: la valorisation
du bâti existant et du
tissu urbain comme
vecteur de protection
de l'environnement**



1 Définition et enjeux

Par « démolition-reconstruction », il est entendu tout projet sollicitant la démolition en grande partie ou en totalité d'un ou plusieurs immeubles dans le but de reconstruire

Les enjeux liés à cette thématique sont pour Urban :

- Favoriser la réaffectation dans le cadre de la mise en œuvre des principes de l'urbanisme circulaire.
- Pérenniser et valoriser le patrimoine existant.

2 Objectifs à poursuivre

- Avant d'envisager toute démolition d'un immeuble, Urban sollicite auprès du demandeur la motivation des principales options du projet et l'impossibilité de conserver le bien au regard du patrimoine et du développement durable (énergie grise, déchets, économies des énergies);
- Assurer le maintien des constructions existantes et envisager leur rénovation dans une logique de durabilité et une optique de reconversion;
- Envisager la démolition uniquement dans le cadre de contraintes fortes et incontournables à justifier avec une note technique;
- Le cas échéant, garantir les principes de déconstruction dans une optique d'économie circulaire;
- Améliorer le cadre de vie et les qualités environnementales.

3 Critères

- Analyser l'intérêt interne/intrinsèque du bâtiment : Une visite sur place par Urban permettra d'apprécier l'authenticité du bien et d'en comprendre les différentes phases de transformations dans certains cas. Une attention particulière est à porter à l'évolution de l'immeuble depuis sa construction; est-il dans son état d'origine, quelle est la nature des différentes interventions?
- Évaluer l'intérêt patrimonial de l'immeuble voué à la démolition (la rareté, l'authenticité, la représentativité, ...) et identifier sa place dans l'histoire de l'architecture et de l'urbanisme;
- S'assurer du bien-fondé de l'expertise technique justifiant la démolition (stabilité et état sanitaire);
- Évaluer l'intérêt externe du bâtiment : Quelle est l'intégration du bien par rapport au contexte bâti environnant, sa signification urbanistique (architecture d'accompagnement)? Quelle est la possibilité de reconversion, réaffectation et adaptation du bien de sorte à ce qu'il conserve ses caractéristiques et son intégration dans le contexte environnant, tout en répondant aux normes actuelles;
- Garantir une approche d'économie circulaire dans le cadre du réemploi des matériaux (outil TOTEM de BE);
- Apprécier le nouveau projet dans son adéquation avec les prescriptions urbanistiques et le bon aménagement des lieux, son intégration, sa qualité, sa plus-value

par rapport à l'ancien bâtiment, sa concordance avec les politiques régionales.) et l'impact du chantier sur son environnement immédiat;
Favoriser l'amélioration des qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères en intérieur d'îlot.

- ↳ DÉCLARATION DE POLITIQUE GÉNÉRALE
- Favoriser la rénovation du bâti existant et veillez à sa réaffectation (p.12)
- Valoriser le patrimoine et sa restauration et promouvoir la qualité architecturale (p.84)
- Favoriser la construction durable (p.58)

- ↳ COBAT
- Veiller au bon aménagement des lieux
- Veiller aux biens inscrits à l'inventaire (art. 333)

- ↳ PRAS
- ZICHEE (21)
- Espaces structurants (24)

- ↳ PPAS
- PM

- ↳ RRU
- Respect des prescriptions relatives aux gabarits (Titre I)
- Respect des prescriptions relatives aux normes d'habitabilité (Titre II)