

Division



Question:

**Quand, où et comment
peut-on diviser une
maison unifamiliale
en plusieurs unités
de logements?**

Axe thématique:

**Vers une densification
maîtrisée du bâti**



1 Définition et enjeux

Par « division », il est entendu le fait de diviser une maison d'habitation unifamiliale en plusieurs unités distinctes de logement.

Les enjeux liés à cette thématique sont pour Urban :

- Une densification maîtrisée et qualitative du logement au sein du bâti existant ;
- Créer des logements qualitatifs, confortables, diversifiés et adaptés ;
- Valoriser le lien avec le jardin / la cour existant(e).

2 Objectifs à poursuivre

- Maintenir et valoriser les qualités spatiales du plan d'origine et les éventuelles caractéristiques patrimoniales ;
- Améliorer le cadre de vie et les qualités environnementales de l'habitat.

3 Principes généraux

- Garantir des aménagements de qualité (spatialité, circulation, disposition traversante) ;
- Garantir une diversité de tailles de logements dans un même immeuble ;
- Conserver des logements de taille significative pour accueillir les grandes familles ;
- Dans les parties disposant d'un accès vers un jardin, prévoir des logements de grande taille ;
- Concevoir les locaux communs (ex : locaux pour compteurs gaz / électricité, ordures ménagères, etc.) de taille suffisante et facilement accessibles depuis les parties communes ;
- S'assurer d'une hauteur minimale de 2,50m pour toutes les parties habitables en sous-sol ;
- Sous combles, la hauteur minimale pourra être ponctuellement de 2,30m. Elle sera généralement supérieure à celle-ci ;
- Garantir des vues droites dans la création de logement sous toiture (création de lucarne).

La division d'une maison unifamiliale en plusieurs unités de logements peut être considérée aux conditions suivantes :

- l'immeuble présente une typologie d'unifamiliale dont la superficie de planchers est supérieure à 220m² et dispose d'une largeur entre mitoyens supérieure à 5m50 (permettant de garantir pour chaque unité de logement une circulation privative) ;
- l'immeuble présente un gabarit supérieur à R+1+Toiture.

↳ DÉCLARATION DE POLITIQUE GÉNÉRALE

- Mettre en œuvre un « contrat d'axe ou d'îlot » pour répondre à des situations hypra-locales (dédensification des intérieurs d'îlots) (p.19) ;
- Veiller à une répartition équilibrée de la densification sur le territoire de l'ensemble des communes bruxelloises (p. 85) ;

↳ PRDD

- L'axe 1 intitulé « Mobiliser le territoire pour construire l'armature du développement territorial et développement de nouveaux quartiers », le PRDD prévoit une stratégie 2, intitulée « Proposer une densification maîtrisée » (pp. 65-69).
 - 1 Une densification liée à une bonne accessibilité en transport en public ;
 - 2 Une densification proportionnelle à la dimension de l'espace public
 - 3 Une densification respectueuse du patrimoine architectural
 - 4 Une densification liée à une présence suffisante d'espaces verts
 - 5 Une densification proportionnelle à la taille des parcelle et des îlots
 - 6 Une densification qui s'appuie sur la revalorisation du bâti existant
 - 7 Une densification accompagnée de la création de services de proximité
- L'axe 2, intitulé « Mobiliser le territoire pour développer un cadre de vie agréable, durable et attractif » : Le fait qu'une « attention particulière sera apportée pour garantir le calme entre les logements et assurer un confort acoustique suffisant pour une offrir une qualité de vie aux habitations, en particulier lors de la subdivision de bâtiments existants en plusieurs unités de logements » (stratégie 6) (p. 111).

↳ COBAT

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

↳ PPAS

- PM

↳ RRU

- Respect des prescriptions relatives au Titre II - Normes d'habitabilité



Rehausse



Question:

**Quand et comment
peut-on rehausser
un immeuble?**

Axe thématique:

**Vers une densification
maîtrisée du bâti**



1 Définition et enjeux

Par « rehausse », il est entendu toute intervention visant à augmenter le gabarit d'un bâtiment. Il est entendu que la rehausse se fera proportionnellement afin de garder la pleine appréciation du bâti initial.

Les enjeux liés à cette thématique sont pour Urban :

- Une densification maîtrisée et qualitative à travers l'adjonction d'une rehausse au bâti existant ;
- Valoriser les qualités du paysage urbain à travers l'intervention ;
- Valoriser les caractéristiques patrimoniales du bâti concerné par la rehausse.

2 Objectifs à poursuivre

- Garantir l'intégration de la rehausse permettant de créer une nouvelle cohérence architecturale d'ensemble ;
- Concevoir la rehausse selon une compacité environnementale et veiller à la qualité de traitement des murs d'héberge ;
- Améliorer le cadre de vie, les qualités esthétiques, paysagères environnementales, à l'échelle du bâtiment sur lequel la rehausse est exécutée.

3 Principes

- Garantir l'intégration de la rehausse dans une scénographie urbaine ;
- Garantir la qualité architecturale de l'intervention au sein de son contexte urbanistique et patrimonial particulier ;
- Dialoguer avec l'existant et faire émerger à travers la rehausse une nouvelle composition architecturale d'ensemble, plutôt qu'une superposition de deux éléments différents ;
- Valoriser l'intégrité du bâtiment existant si celui-ci dispose de qualités patrimoniales ;
- Concevoir la rehausse dans un respect des éventuelles qualités patrimoniales du bâti existant et de sa proportionnalité. En cas de rehausse sur plusieurs bâtiments, celle-ci se fera dans une optique de valorisation de la découpe parcellaire initiale ;
- Garantir la qualité des matériaux proposés pour la rehausse ;
- Refuser toute augmentation de gabarit en intérieur d'îlot ;
- Éviter de créer à travers la rehausse une situation de mur d'héberge non traité ;
- Assurer l'adéquation des locaux communs (ex : locaux pour compteurs gaz/électricité, ordures ménagères, etc.) proportionnellement à l'augmentation des unités de logement.



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).



CODE CIVIL



PM



Émergence



Question:

**Où, quand et comment
peut-on envisager
une émergence?**

Axe thématique:

**Vers une densification
maîtrisée du bâti**



1 Définition et enjeux

Par « émergence », il est entendu une « expression architecturale dont l'élan-cement est la principale caractéristique. L'émergence peut accueillir de façon individuelle ou combinée différents types de programmes : bureaux, logements, équipements, lieux d'enseignement, etc.

Les enjeux liés à cette thématique sont pour Urban :

- Une densification maîtrisée et qualitative à travers l'implantation limitée d'émergences dans des lieux adéquats en fonction des principes énoncés ci-dessous ;
- Raisonner l'implantation d'une émergence au niveau du contexte local et à l'échelle de la ville à travers un soin apporté au traitement du rez-de-chaussée et à l'inscription dans le paysage urbain.

2 Objectifs à poursuivre

- Garantir l'intégration des émergences dans un contexte urbain en fonction de son impact sur les perspectives urbaines ;
- Garantir la préservation des composantes urbanistiques et paysagères qui font indéniablement partie du patrimoine bruxellois ;
- Densifier la ville aux endroits adéquats (desserte forte en transports publics, lisibilité du paysage urbain et du territoire bruxellois) et permettre une offre de logements plus importante afin de répondre à l'accroissement démographique.

3 Principes

- Analyser l'aménagement du territoire, l'environnement et le contexte sociologique dans lequel s'inscrit l'émergence ;
- Analyser l'impact environnemental (mise en œuvre des matériaux, ascenseurs, systèmes de climatisation, etc.) et garantir la reconversion dans les techniques de construction afin d'éviter la démolition lorsque l'émergence est périmée (architecture / techniques) ;
- Approuver le développement d'émergences en favorisant des immeubles « icônes » mettant en œuvre une architecture exemplaire et contemporaine, des matériaux durables et qualitatifs ainsi qu'une intégration dans le contexte urbanistique par le traitement architectural des niveaux bas qui doivent être en interaction avec l'espace public ;
- Prévoir un traitement architectural particulier des derniers étages ;
- Définir le gabarit constructible en tenant compte de la configuration du bâti existant, qu'il soit en mitoyenneté et / ou en ordre ouvert, induisant de ce fait la manière de concevoir la notion de gabarit en tant que front bâti continu ;
- Prévoir une mixité de fonctions au sein de l'émergence ainsi qu'une ouverture à des fonctions publiques aux derniers étages ;
- Définir et garantir un aménagement de qualité et convivial au pied des émergences, en particulier des rez-de-chaussée hauts, proportionnés en fonction de la composition architecturale d'ensemble ;
- Analyser quantitativement l'impact en termes d'ombres portées, d'impacts visuels et de flux d'air (vents).

↳ DÉCLARATION DE POLITIQUE GÉNÉRALE

- Mettre en œuvre un « contrat d'axe ou d'îlot » pour répondre à des situations hypra-locales (dédensification des intérieurs d'îlots) (p. 19) ;
- Veiller à une répartition équilibrée de la densification sur le territoire de l'ensemble des communes bruxelloises (p.85) ;
- Prévoir une stratégie de densification qui intègre une vision concernant les immeubles de grande hauteur, en étant vigilant à ce que ces immeubles s'intègrent qualitativement dans leur environnement (p.89).

↳ PRDD

- L'axe 1 intitulé « Mobiliser le territoire pour construire l'armature du développement territorial et développement de nouveaux quartiers », le PRDD prévoit une stratégie 2, intitulée « Proposer une densification maîtrisée » (pp. 65-69).
- 1 Une densification liée à une bonne accessibilité en transport en public ;
 - 2 Une densification proportionnelle à la dimension de l'espace public
 - 3 Une densification respectueuse du patrimoine architectural
 - 4 Une densification liée à une présence suffisante d'espaces verts
 - 5 Une densification proportionnelle à la taille des parcelles et des îlots
 - 6 Une densification qui s'appuie sur la revalorisation du bâti existant
 - 7 Une densification accompagnée de la création de services de proximité
 - 8 l'axe 2, intitulé « Mobiliser le territoire pour développer un cadre de vie agréable, durable et attractif » :

Le fait que la « division de vastes ensembles résidentiels ou industriels en différentes unités (logements, entreprises, équipements collectifs) constitue un défi pour le patrimoine bruxellois mais offre une réelle plus-value aux projets » (stratégie 4) (p. 96) ;

Le fait qu'« une attention particulière sera apportée pour garantir le calme entre les logements et assurer un confort acoustique suffisant pour une offrir une qualité de vie aux habitations, en particulier lors de la subdivision de bâtiments existants en plusieurs unités de logements » (stratégie 6) (p. 111).

↳ COBAT

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

↳ PPAS

- Pour mémoire

↳ RRU

- Titres I, II et VIII.



DÉCLARATION DE POLITIQUE GÉNÉRALE

- Promouvoir l'agriculture urbaine (p.58)
- Valoriser les espaces verts et îlots de fraîcheur (p.84)
- Préserver la qualité des intérieurs d'îlot (p.89)



PRDD

- Axe 1:
 - ① Embellir les intérieurs d'îlot et des espaces verts (introduction);
 - ① Opérer une « dé-densification » dans les quartiers trop denses, notamment en aérant les intérieurs d'îlot (stratégie 2).
- Axe 2:
 - ① 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).
 - ① Améliorer l'intégration du maillage vert dans l'espace public et le compléter (stratégie 5). Veiller à la continuité des espaces verts dans le contexte urbain: intérieurs d'îlot comme support.
 - ① Instaurer ou de renforcer des corridors écologiques en s'appuyant sur des infrastructures existantes, comme les intérieurs d'îlot.
 - ① Créer des « zones de confort » qui devraient faire l'objet de mesures de prévention du bruit induit par le trafic automobile ainsi que les techniques constructives (stratégie 6).



PRAS

- Prescription générale 0.6:

Dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre. Les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité.

RRU

En intérieur d'îlot, la qualité de vie est notamment préservée par des règles de profondeur maximale des constructions tenant compte à la fois des dimensions du terrain et de la profondeur des constructions voisines.



CODE CIVIL

- Garantir la privacité des espaces extérieurs dans le respect des dispositions du Code civil et de l'intimité des logements:
- Pour les vues droites ou terrasses, prévoir un retrait latéral minimum de 1,90m le séparant du voisin

Lignes directrices

L'espace extérieur lié au logement (création de terrasse, utilisation commune des jardins, etc.), intégré au sein d'un immeuble



Question:

Comment aménager l'espace extérieur lié au logement ?

Axe thématique:

Vers une densification maîtrisée du bâti



1 Définition et enjeux

Par « espace extérieur lié au logement », il est entendu l'espace récréatif ou de détente mis à la disposition du logement, que cet espace soit privé ou partagé lié à un logement de type individuel ou collectif, sous la forme de terrasses extérieures, de jardins, etc.

Les enjeux liés à cette thématique sont pour Urban :

- L'habitabilité de la ville s'entend par le développement de l'attractivité résidentielle en milieu urbain à travers la valorisation de l'habitat en unités de logement;
- Intégrer la bonne inscription de ces éléments au sein de l'immeuble, et dans le contexte urbain.

2 Objectifs à poursuivre

- Pour chaque unité de logement, offrir une accessibilité à un espace extérieur afin d'améliorer le confort de l'habitat et les qualités de la vie en ville;
- Valoriser le vivre-ensemble au sein d'un immeuble;
- Inciter à l'utilisation des toitures terrasses afin de développer l'attractivité et les qualités de vie en milieu urbain;
- Valoriser les qualités du paysage urbain et des intérieurs d'îlot par la végétalisation et le choix des matériaux;
- Répondre aux préoccupations environnementales et privilégier les îlots de fraîcheur;
- Éviter les vues intrusives et ne pas mettre en péril la quiétude de l'intérieur d'îlot;
- Contribuer à la diminution de l'inconfort thermique lié aux vagues de chaleur.

3 Principes

- Les constructions neuves doivent intégrer l'aménagement d'espaces extérieurs individuels ou collectifs dans leur programme : terrasses, toiture-terrasse, jardin privatif ou collectif, potager urbain, etc., dont la taille doit être proportionnée avec le nombre d'unités de logement;
- ❶ Les constructions existantes doivent, lors de travaux importants de rénovation, intégrer l'aménagement d'espaces extérieurs individuels ou collectifs. Ceux-ci seront proportionnés avec le nombre d'unités de logement. L'aménagement de toiture-terrasse est autorisé pour autant que celle-ci s'articule avec la typologie initiale de la toiture;

- Aménagement de jardins (dans le cadre de constructions neuves ou de rénovation de construction existante):
 - ❶ S'il y a une superficie importante de jardin, privilégier la mise en commun du jardin pour l'ensemble des unités de logement.
 - ❶ Favoriser la perméabilité des zones de cours et jardins dans les aménagements proposés et en conséquence limiter l'usage de matériaux non perméables au strict minimum.
- Aménagement de terrasses ou de toitures-terrasses (dans le cadre de constructions neuves ou de rénovation de construction existante):
 - ❶ Inscrire les espaces extérieurs dans le respect des qualités environnementales des intérieurs d'îlot et de privacité des jardins et bâtiments environnants;
 - ❶ Travailler l'expression architecturale des façades en y intégrant les espaces extérieurs de manière à faire partie de l'enveloppe du bâtiment, par la volumétrie, le choix des matériaux, etc.;
 - ❶ Réaliser les espaces extérieurs en tenant compte de l'orientation de la course du soleil et des constructions existantes et travailler les espaces extérieurs en saillie, en quinconce, pour limiter les ombres portées pour les logements des étages inférieurs;
 - ❶ Intégrer le garde-corps non visible depuis l'espace public et délimitant strictement les zones accessibles utilisées en terrasse;
 - ❶ Interdire les rehausses mitoyennes par des parois légères type claustra, non pérennes;
 - ❶ Prévoir la mise en place de toiture végétalisée en complément de l'aménagement de toiture-terrasse, et intégrer la pose de bacs plantés permettant un travail sur la temporisation des eaux pluviales et une augmentation de la végétalisation des espaces extérieurs;
 - ❶ Intégrer la possibilité de jardin potager dans les projets de nouveaux bâtiments;
 - ❶ Utiliser les terrasses comme dispositif architectural permettant la protection des façades à l'exposition directe des rayons du soleil;
 - ❶ Privilégier des revêtements de sols clairs, afin d'éviter en été un effet de surchauffe par radiation.



COBAT

- Veiller au bon aménagement des lieux;
- Cf. article 103, alinéa 2 du CoBAT pour la définition: «lotir un terrain»;
- Depuis la dernière réforme du CoBAT, un permis de lotir ne sera requis qu'en cas de création ou de prolongation d'une voie de communication. Les divisions de terrain, non-soumises à permis de lotir, demeurent subordonnées aux formalités de notification préalables prévues par l'article 104 du CoBAT.
- Le permis de lotir contient un plan de lotissement et des prescriptions urbanistiques (qui disposent d'un caractère réglementaire identique à celui des prescriptions d'un PPAS).
- Le permis de lotir peut déroger à un PPAS ou un règlement d'urbanisme aux conditions prévues à l'article 126, § 11 du CoBAT.
- Le permis de lotir vaut permis d'urbanisme pour les actes et travaux relatifs aux voies de communication.
- Les permis de lotir peuvent être subordonnés à des charges d'urbanisme.
- Lors de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme fondées sur un permis de lotir, il convient d'indiquer que les prescriptions des règlements communaux ou régionaux sont d'application que si elles ne sont pas contraires aux prescriptions du permis de lotir.
- Un PPAS ou un PAD peut prévoir une dispense de permis de lotir lorsque l'opération de division est prévue dans ses prescriptions.
- De même, un permis de lotir peut être abrogé par un PPAS et les dispositions réglementaires d'un PAD abrogent les dispositions d'un permis de lotir qui lui sont contraires.



PPAS

- PM
-
- RRU
-
- PM, base du bon aménagement des lieux

Lignes directrices

Lotissement ou division parcellaire en cœur d'îlot de ville verte



Question:

Quand, où et comment peut-on diviser une parcelle en plusieurs parcelles?

Axe thématique:

Vers une densification maîtrisée du bâti



1 Définition et enjeux

Par « lotissement », il est entendu « le fait de diviser celui-ci en y créant ou en y prolongeant une voie de communication desservant un ou plusieurs lots non bâti(s), dont un au moins est destiné à l'habitation et qui y sont créés en vue d'être cédé(s) ou loué(s) pour plus de neuf ans » (cf. article 103, alinéa 2 du CoBAT).

Par « division parcellaire », il est entendu « toute division d'un bien ne répondant pas à la définition de lotissement ».

Les enjeux liés à cette thématique sont pour Urban :

- Une densification maîtrisée et qualitative au sein du contexte bâti et paysager existant ;
- Valoriser les intérieurs d'îlot et les abords des constructions ;
- Garantir la préservation de la perméabilité des terrains et valoriser leur intérêt biologique dans une perspective d'écologie responsable ;
- Contribuer à la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur.

2 Objectifs à poursuivre

- Concevoir une intervention qui valorise les qualités spatiales et typologiques d'un lieu et s'accorde aux caractéristiques urbanistiques et patrimoniales du bâti et du cadre naturel environnant ;
- Améliorer le cadre de vie et les qualités environnementales de l'habitat existant ;
- Préserver les intérieurs d'îlots et favoriser les coulées vertes et bleues dans une continuité paysagère permettant l'ouverture au passage de la faune et au développement de la biodiversité ;
- Limiter la circulation automobile vers le nouveau lotissement et adapter la densité en fonction de la situation particulière et des objectifs à poursuivre dans ce cadre.

3 Principes généraux

- En dehors de tout contexte réglementaire préexistant (PPAS ou Permis de Lotir) :
- ① analyser le rapport P/S des parcelles voisines pour apprécier l'intégration du nouveau lotissement dans le contexte général ainsi que les incidences locales (configuration de l'îlot, interaction avec les volumes existants et impact du projet en termes de densité, volume, orientation/ensoleillement, etc.) ;
- ① travailler les accès aux parcelles en prévoyant une zone tampon (+/- 3 mètres par rapport aux parcelles voisines), distance minimale à prévoir pour permettre de minimiser l'impact des accès et de sécuriser le raccord avec le réseau viaire existant ;
- ① entourer le projet de lotissement d'une zone tampon de raccord de minimum 3 mètres permettant d'intimiser le projet par rapport aux parcelles voisines ;
- ① maintenir une zone tampon qualitative entre les différents lotissements de manière à permettre la création d'une continuité végétale ;

- S'assurer d'un choix de matériaux de qualité et pérennes dont les caractéristiques techniques permettent de contribuer à la bonne intégration dans le cadre bâti avoisinant en prenant en compte la volonté de lutter contre les effets d'îlot de chaleur et participant à la végétalisation des constructions ;
- Travailler le projet et ses abords de manière à assurer la continuité végétale (coefficient CBS – développer le traitement paysager du projet) et de la perméabilité en analysant les possibilités de ré infiltration en fonction de la nature du sol (cf. carte des zones inondables de BE) ;
- Prévoir une gestion concertée des déchets (individuelle à chaque lot ou collective) et respectueuse des parcelles voisines en termes d'accès de charroi, d'aménagement paysager, etc.

↳ DÉCLARATION DE POLITIQUE GÉNÉRALE

- Veiller à une répartition équilibrée de la densification sur le territoire de l'ensemble des communes bruxelloises.

↳ PRDD

- L'axe 1 intitulé « Mobiliser le territoire pour construire l'armature du développement territorial et développement de nouveaux quartiers », le PRDD prévoit une stratégie 2, intitulée « Proposer une densification maîtrisée » (pp. 65-69).
- 1 Une densification liée à une bonne accessibilité en transport en public ;
- 2 Une densification proportionnelle à la dimension de l'espace public ;
- 3 Une densification respectueuse du patrimoine architectural ;
- 4 Une densification liée à une présence suffisante d'espaces verts ;
- 5 Une densification proportionnelle à la taille des parcelles et des îlots ;
- 6 Une densification qui s'appuie sur la revalorisation du bâti existant ;
- 7 Une densification accompagnée de la création de services de proximité.

- L'axe 2, intitulé « Mobiliser le territoire pour développer un cadre de vie agréable, durable et attractif » : Le fait qu'une « attention particulière sera apportée pour garantir le calme entre les logements et assurer un confort acoustique suffisant pour une offrir une qualité de vie aux habitations, en particulier lors de la subdivision de bâtiments existants en plusieurs unités de logements » (stratégie 6) (p.111).

- La notion de lotissement n'est pas envisagée dans le PRDD, si ce n'est pour décrire trois scénarios de densification de la Région de Bruxelles-Capitale (page 65). Il est ainsi fait référence à l'« extension de l'urbanisation par le biais de lotissements privés accompagnés ou précédés par une production publique du réseau viaire, d'infrastructures de transport, de parcs, promenades et jardins publics ».

Interactions entre divers programmes au sein d'un ou plusieurs immeubles



Question:

Que nécessite l'aménagement de divers programmes au sein d'un ou plusieurs immeubles?

Axe thématique:

Vers une densification maîtrisée du bâti



1 Définition et enjeux

Par «interactions entre divers programmes», il est entendu le fait d'évaluer la division d'un projet en plusieurs unités fonctionnelles distinctes. Les interactions peuvent avoir lieu verticalement, à travers la superposition des niveaux, ou horizontalement, entre immeubles.

Les enjeux liés à cette thématique sont pour Urban :

- Une densification maîtrisée et qualitative au sein du bâti existant et du bâti neuf;
- Valoriser le bâti existant dans ses caractéristiques typologiques et les interactions avec les communs, les espaces extérieurs et les autres programmes proposés sur la parcelle;
- Créer des unités diversifiées et adaptées, dont chacune dispose de qualités architecturales intrinsèques, inhérentes à sa programmation;
- Proposer des espaces et des aménagements qualitatifs en fonction de chaque programme.

2 Objectifs à poursuivre

- Assurer la coexistence des différents programmes au sein d'un même projet, en limiter les nuisances (sonores, olfactives, visuelles, etc.) et en stimuler les interactions possibles;
- Envisager une organisation rationnelle et efficace du système de distribution en cohérence par rapport au bâti (existant ou neuf) et au contexte urbain;
- Améliorer le cadre de vie et les qualités environnementales liées aux différents programmes proposés;
- Dans le cadre d'une réaffectation, évaluer les qualités patrimoniales de l'immeuble et agencer les nouveaux programmes en fonction du respect et de la valorisation de celles-ci.

3 Principes généraux

- Agencer les accès aux divers programmes en tenant compte d'une organisation rationnelle des rez-de-chaussée, dans leurs interactions au contexte;
- Garantir des aménagements de qualité (spatialité, circulation, disposition traversante, accès au jardin);
- Garantir une mixité des fonctions dans le respect des prescrits des plans règlementaires (PRAS, PAD, PPAS, PL);
- Prévoir des aménagements permettant aux différentes unités de pouvoir fonctionner correctement, sans générer d'externalités nuisant aux autres programmes;
- Concevoir des entités selon le principe de modularité des cloisons intérieures, gaines techniques, etc.
- Garantir une qualité paysagère en intérieur d'îlot et favoriser des programmes assurant la quiétude et le développement environnemental;
- Intégrer judicieusement les techniques nécessaires pour assurer une bonne intégration dans le profil de l'immeuble et en n'impactant les unités voisines;

- Assurer une distance minimale de 8m entre les différentes fonctions lorsque deux programmes distincts s'inscrivent en vis-à-vis sur la parcelle;
- Prévoir une isolation acoustique permettant la viabilité des différents programmes.

↳ DÉCLARATION DE POLITIQUE RÉGIONALE

- Mettre en œuvre un «contrat d'axe ou d'îlot» pour répondre à des situations hypra-locales (dédensification des intérieurs d'îlots);
- Veiller à une répartition équilibrée de la densification sur le territoire de l'ensemble des communes bruxelloises;
- Le Gouvernement renforcera, en collaboration avec le CEOI et visit.brussels, les liens avec les acteurs du quartier européen, afin d'amplifier l'attraction touristique de ce quartier, en assurant une mixité de fonctions» – page 125.

↳ PRDD

- L'axe 1, intitulé «Mobiliser le territoire pour construire l'armature du développement territorial et développement de nouveaux quartiers», le PRDD prévoit une stratégie 2, intitulée «Proposer une densification maîtrisée».
- 1 Une densification liée à une bonne accessibilité en transport en public;
- 2 Une densification proportionnelle à la dimension de l'espace public;
- 3 Une densification respectueuse du patrimoine architectural;
- 4 Une densification liée à une présence suffisante d'espaces verts;
- 5 Une densification proportionnelle à la taille des parcelles et des îlots;
- 6 Une densification qui s'appuie sur la revalorisation du bâti existant;
- 7 Une densification accompagnée de la création de services de proximité.
- L'axe 2, intitulé «Mobiliser le territoire pour développer un cadre de vie agréable, durable et attractif»: Le fait qu'une attention particulière sera apportée pour garantir le calme entre les logements et assurer un confort acoustique suffisant pour une offrir une qualité de vie aux habitations, en particulier lors de la subdivision de bâtiments existants en plusieurs unités de logements (stratégie 6).

↳ COBAT

- Veiller au bon aménagement des lieux;
- Veiller aux biens inscrits à l'inventaire (art. 33).

↳ PPAS

PM.

↳ PRAS

- Le PRAS insiste sur la comptabilité entre les différents programmes.
- ① Il convient de noter que cette compatibilité s'apprécie surtout par rapport à l'affectation de logement. Ainsi, en zone d'habitation, la prescription 2.5, 3° impose que la «nature des activités est compatible avec l'habitation».
- ① En zone d'activités, les prescriptions 5.6, 1° et 6.5, 1° imposent que «la nature des activités doit être compatible avec les autres activités ou destinations de l'îlot concerné par le projet et des îlots avoisinants».

↳ RRU

- Respect des prescriptions relatives au Titre II – Normes d'habitabilité.
- Titre I, Article 9: «L'aménagement des rez-de-chaussée commerciaux ou destinés à un autre usage que l'habitation ne peut empêcher l'occupation des étages supérieurs en vue du logement. Dans le cas d'un accès distinct existant, celui-ci doit être maintenu. Un accès distinct et aisé est imposé vers les étages, sauf lorsque la largeur de la façade est inférieure à 6 mètres courants».



**Nouvelles formes d'habitat dans
le cadre de projet de rénovation
(Collocation – cohabitation – habitat
kangourou – habitat groupé)**

FR

Question:

**Comment adapter
le bâti aux nouvelles
formes d'habitat ?**

Axe thématique:

**Vers une densification
maîtrisée du bâti**



1 Définition et enjeux

Urban entend par les nouvelles formes d'habitat :

- Colocation : location en commun d'un immeuble unifamilial ;
- Cohabitation : correspond à une forme d'habitat dans laquelle le logement unifamilial est partagé entre plusieurs personnes appartenant ou non à une même famille ;
- Le logement kangourou ou habitat intergénérationnel : correspond à une forme d'habitat consistant en l'aménagement d'un deuxième logement dans une maison unifamiliale permettant à un membre de la famille (enfants, parents, ...) de partager le logement tout en étant indépendant. Dans ce cadre le statut de l'immeuble reste une entité unique ;
- L'habitat groupé : correspond à une forme d'habitat comprenant plusieurs unités de logements (maisons ou appartements) dans un même complexe.

Les enjeux liés à cette thématique sont pour Urban :

- Permettre l'habitabilité de la ville en s'ouvrant aux nouveaux parcours de vie (célibat, étudiant, expats, etc.) ;
- Assurer une bonne habitabilité pour chacune des nouvelles formes d'habitat ;
- Une densification maîtrisée et qualitative du logement au sein du bâti existant ;
- Répondre aux enjeux économiques, sociaux et environnementaux.

2 Objectifs à poursuivre

- Améliorer le cadre de vie et les qualités environnementales ;
- Préserver les caractéristiques architecturales ainsi que les décors du bâti existant ;
- Intégrer la réversibilité des interventions lorsque des cloisonnements intérieurs sont réalisés ;
- Favoriser des locaux communs de qualité de taille en relation avec le nombre d'habitants et d'unités de logements ;
- Garantir le lien entre les locaux communs (accessibles à tous) et les différentes chambres liées au logement ;
- Valoriser les qualités paysagères des intérieurs d'îlot.

3 Principes

- Limiter le nombre d'unités au potentiel de l'immeuble ;
- Garantir des espaces privatifs et communs de qualité et proportionnée au nombre d'occupants ;
- Prévoir des locaux communs (ex : locaux pour compteurs gaz/électricité, ordures ménagères, vélos/poussettes, etc.) facilement accessibles depuis les parties communes et la voirie ;
- Assurer le lien entre les parties communes et privatives comme un gage de respect de qualité d'habitabilité et de dignité humaine.
- Garantir l'accès à un espace extérieur (s'il existe) pour l'ensemble des occupants ;

- Maintenir une proportion des espaces extérieurs en relation avec le bâti, conformément aux principes décrits dans la fiche « Espace extérieur lié au logement » ;
- Répondre aux exigences techniques et de sécurité (compartimentage des parois résistantes au feu et évacuations, compteurs eau, gaz/électricité, etc.)

↳ DÉCLARATION DE POLITIQUE RÉGIONALE ET PRDD

- Les nouvelles formes d'habitat ne sont pas envisagées dans la DPR ou le PRDD.

↳ COBAT

- Article 98, actes et travaux soumis à permis ;
- Arrêté dit minime importance.

↳ PRAS

- Prescription générale 0.6 :

« Dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre. Les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité ».

↳ RRU

- Titre II pour les normes d'habitabilité hormis pour les maisons de repos, établissements d'hébergement collectif ou établissements hôteliers sont expressément exclus du champ d'application.

❶ la notion d'établissements d'hébergement collectif s'entend des « locaux appartenant à une personne morale de droit public ou d'intérêt public et offrant des possibilités de séjour collectif, tels que les pensionnats et chambres d'étudiants appartenant à une université » (article 2, 6°).

❶ la colocation privée ne rentre pas dans la définition précitée.