



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

### Préambule

Motivée par un souci constant de transparence et d'information quant aux démarches pouvant être entreprises sur son territoire, la Ville de Namur met à la disposition des personnes susceptibles d'être concernées (citoyen, demandeur de permis, auteur de projet, commerçant...) plusieurs guides de bonnes pratiques sur des thématiques récurrentes (stationnement, antennes et lignes à haute tension, enseignes et dispositifs de publicité, terrasses, vitrines, ...).

Quelle que soit la nature de l'intervention projetée sur un bien bâti ou non bâti, celle-ci a un impact direct sur l'image et la perception d'un quartier voire, dans certains cas, de toute la ville. D'où l'importance pour la Ville de Namur de définir les bonnes pratiques élémentaires qu'elle entend recommander sur l'ensemble de son territoire afin de préserver au mieux le cadre de vie de ses habitants.

La rédaction de ces guides répond donc à des objectifs de qualité et de cohérence.

La confection de ces guides les rend simples, concis, précis et agrémentés parfois de nombreux exemples et photos. Les bonnes pratiques qu'ils contiennent ont pour vocation d'encadrer au mieux toutes les initiatives en prenant en compte leurs particularités dans une approche et une analyse circonstanciées de chacune d'entre elles.

En effet, les recommandations du présent guide doivent permettre d'orienter et d'encadrer les projets. Elles doivent permettre de faire émerger des réponses adéquates aux caractéristiques des sites concernés.

Elles doivent dès lors être utilisées de manière nuancée pour tenir compte des caractéristiques du contexte environnant bâti et non bâti.

C'est ainsi que ces recommandations constituent un cadre de référence qui peut être adapté, le cas échéant, pour mieux tenir compte du contexte spécifique de chaque projet (paysage, environnement, topographie, architecture, mobilité...).

Certaines thématiques sont déjà actuellement régies par des normes réglementaires préexistantes ou des guides et schémas à valeur indicative.

Les guides de bonnes pratiques n'ont évidemment pas pour vocation de s'y substituer mais plutôt de compléter celles-ci dans la mesure où, d'une part, ils ne leur sont pas contradictoires et, d'autre part, ils apportent un éclairage concret, pragmatique et complémentaire à leur bonne et adéquate application sur le terrain.

Certaines interventions peuvent toutefois imposer l'obtention préalable d'une autorisation avant d'y procéder (permis d'urbanisme, autorisation d'occupation du domaine public...).

**Le respect des bonnes pratiques instituées par ces guides ne dispense nullement d'obtenir pareille autorisation lorsque celle-ci est requise.**

A cet égard, il est vivement conseillé de prendre contact avec les services communaux compétents en la matière. Sur le plan technique, ces services aident à l'identification de la méthode la plus adéquate pour concrétiser au mieux tout projet. Les informations qu'ils fournissent permettent aussi d'éviter des poursuites et amendes en cas d'interventions réalisées sans autorisation et parfois irrégularisables.

Le présent guide énonce les recommandations relatives à la division d'immeubles existants en plusieurs logements en illustrant et/ou en détaillant au mieux ce qu'il est recommandé de faire et de ne pas faire en la matière. Il fait suite à la ligne de conduite sur le sujet approuvée par le Collège communal du 03 juillet 2015 dans l'attente des résultats d'une étude globale. Cette dernière a été menée lors du dernier trimestre de 2015 afin d'observer le phénomène de division et d'identifier les balises nécessaires à leur concrétisation.

## I. Définitions

Pour l'application du présent titre, on entend par :

**Logement** : bâtiment ou partie de bâtiment structurellement destiné à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages.

*Rappelons que tous les logements sont régis par des normes de salubrité (cf. Arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 définissant, entre autres, les critères minimaux de salubrité et les critères de surpeuplement).*

**Petit logement** : studio ou kot.

*Notons que les logements dont la superficie habitable est inférieure ou égale à 28 m<sup>2</sup> ainsi que les logements collectifs sont soumis à l'obtention d'un permis de location conformément au Code wallon du logement.*

**Logement collectif** : logement dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs personnes ou ménages.

**Logement individuel** : logement dont les pièces d'habitation et les locaux sanitaires sont réservés à l'usage individuel d'un seul ménage.

**Logement accessible** : logement dont les parkings, les voies d'accès, les portes, les couloirs, les cages d'escaliers, le niveau des locaux et les ascenseurs répondent aux caractéristiques techniques issues du CoDT (art. 2 de la partie décréte) pour permettre leur accès aisé par une personne à mobilité réduite (normes reprises dans le Guide régional d'urbanisme).

**Logement adaptable** : logement accessible pouvant être aisément transformé en logement adapté aux besoins spécifiques d'une personne à mobilité réduite de manière à lui permettre d'y circuler et d'en utiliser toutes les fonctions de manière autonome.

**Logement intergénérationnel** : cohabitation simultanée au sein d'un même immeuble de personnes jeunes et de personnes âgées, en encourageant et en facilitant les interactions entre eux.

**Logement kangourou** : logement intergénérationnel au sein duquel cohabitent, en pleine autonomie, un aîné ou un couple d'aînés et un jeune ménage, avec une dimension d'entraide et de coopération entre les générations.

**Création de logement** : par « créer un nouveau logement dans une construction existante », il faut entendre créer, avec ou sans actes et travaux, un nouvel ensemble composé d'une ou plusieurs pièces, répondant au minimum aux fonctions de base à savoir cuisine, salle-de-bain ou salle d'eau, WC, chambre, occupé à titre de résidence habituelle ou de kot et réservé en tout ou en partie à l'usage privatif et exclusif d'une ou plusieurs personnes qui vivent ensemble, qu'elles soient unies ou non par un lien familial.

**Appartement** : logement composé de plusieurs pièces dont le séjour/cuisine est séparé de la ou des chambre(s).

**Studio** : logement composé d'une seule pièce principale séjour/chambre et de pièces accessoires tels que cuisine/salle de bain.

**Kot** : petit logement, généralement de type collectif, à destination d'hébergement d'étudiant.

**Superficie brute** : superficie murs compris.

**Superficie nette** : superficie murs non compris.

**Arrière-zone** : toute zone située au-delà de la façade arrière des volumes principaux des constructions implantées à front de voirie ou en relation directe avec cette dernière.

**Périmètre d'agglomération** : défini par le schéma de développement communal, il regroupe le centre urbain (soit la classe A+ correspondant à la Corbeille, environnement de la gare de Namur à Bomel et Saint-Servais, Grognon, partie nord de Jambes et plaine Saint-Nicolas) et les parties centrales et périphériques des quartiers urbains, soit les classes A et B+. Ce périmètre englobe des fonctions ou équipements majeurs (universités, équipements culturels ou sportifs, pôles administratifs ou de santé, points d'arrêt ferroviaire).

*Une plaquette relative au schéma de développement communal est disponible au guichet du service Urbanisme et sur le site web du Pavillon de l'Aménagement urbain. Cette dernière permet de mieux comprendre la structure territoriale reposant sur différentes classes dont le présent guide fait mention.*

## II. Contexte

Une attention particulière sera portée sur le contexte dans lequel s'inscrivent les logements créés par la division d'immeubles existants. En effet, une densité résidentielle trop élevée peut amener de nombreuses nuisances pour tout riverain et donc nuire à la vie du quartier. En voici quelques exemples non exhaustifs :

- les nuisances sur la **qualité de vie** : insécurité, solitude, espace de vie restreint, intimité affaiblie, vues sur les voisins, gestion complexe des déchets, etc.,
- les nuisances sur la **santé** : fatigue, stress, insalubrité, problèmes de santé publique, diminution de l'hygiène de vie, etc.,
- les nuisances sur l'**environnement** : difficultés de stationnement dans la rue, trafic élevé, grande emprise de la voiture dans l'espace public, pollution sonore, visuelle, etc.

Au regard de ces différents enjeux, la division d'immeubles en plusieurs logements doit s'opérer parcimonieusement afin de favoriser une qualité de vie optimale pour tous.

Les recommandations émises dans ce guide sont d'application pour :

- les projets de divisions d'immeubles en plusieurs logements,
- la régularisation d'aménagements ayant donné lieu à l'ajout de logements au sein d'un immeuble sans le permis d'urbanisme requis,
- la création de logements au sein d'immeubles non résidentiels.

Rappelons à cet égard, que, hormis de rares et strictes exceptions, tout ajout de logement au sein d'un immeuble est soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme. Les travaux visant l'ajout de logement sont dispensés de l'intervention d'un architecte s'ils ne portent atteinte à la stabilité ou à la structure portante du bâtiment ou qu'ils n'en modifient pas son aspect architectural.

## III. Objectifs

### A. Amélioration du confort de vie des (futurs) occupants

Toute demande de permis d'urbanisme doit viser l'amélioration de l'habitabilité des logements.

Quelques notions simples à intégrer dès l'avant-projet et à préciser sur les plans de demande :

- privilégier une organisation sous forme « traversante » afin de permettre un bon ensoleillement des logements,
- mettre en corrélation la taille du séjour avec le nombre de chambre(s),
- équiper chaque logement créé d'un local de rangement privatif (débaras, cave) - minimum 3 m<sup>2</sup> de superficie nette par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de superficie nette et 5 m<sup>2</sup> de superficie nette par logement de plus de 50 m<sup>2</sup> de superficie nette,
- pour les kots, adapter la taille du local à poubelles (qui pourra être collectif) avec le nombre de kots,
- veiller au respect de l'intimité des occupants tout comme de la quiétude des voisins en prévoyant des travaux d'isolation phonique. Ils feront l'objet d'une description dans la demande de permis d'urbanisme,
- destiner le sous-sol à l'aménagement de caves privatives, de locaux communs, de compteurs, etc. L'aménagement de logement n'y est pas autorisé sauf en cas de situation particulière liée au relief du sol (comme les rez-de-jardin) et moyennant une hauteur sous-plafond suffisante. A cet égard, se référer à l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité,
- privilégier au rez-de-chaussée des logements adaptables dans un souci de prise en compte notamment du vieillissement de la population et du nombre croissant de personnes à mobilité réduite.

### B. Amélioration du cadre de vie des riverains

#### 1. Respecter la typologie architecturale de l'immeuble

La division d'un immeuble ne peut pas dénaturer la composition de ses façades (au niveau des baies en particulier) et doit s'accompagner de tout investissement nécessaire en vue de restaurer ou de conserver sa typologie architecturale.

Quelques notions simples à adopter et à préciser sur les plans de demande de permis d'urbanisme :

- à partir de deux logements, intégrer harmonieusement les boîtes aux lettres à la façade,
- intégrer les compteurs ou coffrets divisionnaires électriques, eau et gaz à l'intérieur de l'immeuble dans un local accessible à tous et ventilé,
- lors de modification de baies, faire disparaître les ragréages sous un parement uniforme (enduit, peinture, ...),
- supprimer les enseignes ou les dispositifs obsolètes.

## 2. Limiter les nuisances du stationnement en voirie

Afin d'estimer les besoins en stationnement liés à la division, il est nécessaire de se référer au Guide de bonnes pratiques relatif au stationnement hors voirie.

Lors de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme, le demandeur sera tenu de fournir une note démontrant que le projet de division n'est pas susceptible d'exercer une pression complémentaire sur le stationnement en domaine public.

Cette note devra, et ce dans un rayon de 250 mètres autour du bien concerné, s'appuyer sur des paramètres objectifs et quantifiables (réseaux de transport en commun, offre de parking hors voirie avec possibilité d'usage alterné, ...).

Il est également recommandé de garantir des emplacements de parcage pour vélos au niveau du rez-de-chaussée en corrélation avec le nombre de logements (se référer à cet effet au Guide de bonnes pratiques mentionné ci-dessus).

## IV. Cas de figure

### A. Division de maisons unifamiliales

Il est indispensable de maintenir une offre de logements de grande taille en préservant les maisons unifamiliales qui répondent de manière satisfaisante aux besoins et aux attentes des familles.

Cette préoccupation est entérinée dans les options territoriales du schéma de développement communal.

En effet, les ambitions de croissance urbaine et de densification s'inscrivent dans l'évolution historique de l'agglomération namuroise et entendent permettre l'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités en améliorant les conditions de vie des habitants et usagers actuels. Un des objectifs poursuivis est d'attirer et de stabiliser dans leur parcours résidentiel la population des 30-45 ans en améliorant l'offre de services adaptée à cette tranche d'âge. Pour permettre à ce public de disposer d'un parc de logements adapté à son mode de vie mais aussi afin de rencontrer les objectifs de mixité sociale et intergénérationnelle, la Ville est très attentive à la prise de mesures visant à limiter la division d'immeubles existants qui ne répondent pas aux objectifs et recommandations précités et visant à favoriser le maintien et la création de logements familiaux.

A cette fin, lorsque l'habitation présente une superficie brute habitable (hors caves, annexes inhabitées et garages) inférieure à 180 m<sup>2</sup>, le caractère unifamilial du bien devra être conservé.

Dans le cas contraire, la division du bien concerné peut être envisagée lorsque les recommandations suivantes sont rencontrées :

- un logement familial (3 chambres ou plus) de qualité et d'une superficie brute habitable de minimum 180 m<sup>2</sup> est maintenu au rez-de-chaussée et au premier étage avec la jouissance du jardin, et ce dans le volume principal existant. Par qualité, on entend des espaces de vie confortables (taille, luminosité, etc.) distribués de manière rationnelle. Seul le solde de la superficie brute habitable pourra être affecté à d'autres logements,
- les volumes annexes (garage, dépendance, etc.) ainsi que leur rehaussement éventuel ne peuvent pas être destinés à la création de nouveaux logements mais uniquement à l'extension de logements existants,
- la distribution des unités à créer se fait à l'intérieur du volume construit (pas d'escalier extérieur) et toujours depuis une porte d'entrée en relation directe avec la voie publique,

- l'aménagement des combles doit satisfaire aux exigences de confort (prise en compte de la surface réellement exploitable, présentant une hauteur libre suffisante, de la luminosité, des vues directes vers l'extérieur, etc.) tout en ne pouvant entraîner, par la création de lucarnes éventuelles, une déstructuration du volume de toiture,
- la création de balcons est vivement déconseillée en dehors du périmètre d'agglomération, à moins qu'il soit démontré que ces derniers ne portent pas atteinte aux espaces bâtis et non-bâtis des parcelles contiguës au projet et qu'ils soient en accord avec la typologie locale.

### B. Ajout de logement(s) dans un immeuble comportant des logements multiples

Il convient, dans un premier temps et avant toute modification, d'évaluer si les conditions d'habitabilité des logements existants sont satisfaisantes. Dans le cas contraire, le ou les espaces libres d'occupation devront prioritairement être affectés à l'amélioration des unités existantes (création de locaux communs, réalisation de duplex dans les combles, ...).

La mixité doit être encouragée par l'aménagement de logements de différentes tailles.

### C. Reconversion d'une fonction non-résidentielle vers une fonction résidentielle

La création de logements familiaux (minimum 3 chambres) est recommandée en laissant plus de souplesse sur la façon de les organiser et sur la proportion minimum de grands logements à respecter dans un même projet.

Si le projet vise l'aménagement d'un ancien rez-de-chaussée commercial en logement, une recomposition de la façade à l'occasion des travaux devra nécessairement être prévue afin de retrouver une typologie adaptée et cohérente au regard de la qualité de l'espace public et de garantir une certaine intimité aux futurs occupants. Cette recomposition de la façade tiendra compte du rythme des baies situées aux étages supérieurs.

A noter que dans un noyau commercial bien établi, l'option de conserver le commerce devra être préférée en vue notamment de maintenir les qualités esthétiques des vitrines d'origine et la mixité fonctionnelle du bâtiment.

Dans les deux cas, un accès privatif indépendant est indispensable afin de donner accès aux étages. Se référer à cet égard au Guide concernant les vitrines, l'accès aux étages et les dispositifs d'entrée et de communication avec les espaces intérieurs des commerces (cf. point III L'accès aux étages des immeubles commerciaux).

### D. Cas particuliers

#### 1. Les « petits logements »

L'objectif est de réguler le nombre de petits logements au sein d'une même rue et/ou quartier de sorte à ne pas nuire au cadre de vie, tout en rencontrant l'objectif de diversification de la taille des logements.

Dans cette optique, par immeuble, un quota de maximum 25 % des logements créés pourra être constitué de petits logements (studios ou kots).

Dans le cas du logement pour étudiants, le demandeur indiquera dans une note d'accompagnement la présence d'une institution scolaire d'enseignement supérieur dans un rayon de 500 m.

Les kots sont envisagés de préférence dans le périmètre d'agglomération (soit les classes A+, A et B+ du schéma de structure communal) et aux environs immédiats des institutions d'enseignement supérieur de Malonne et Champion.

Rappelons que sont soumis à permis de location :

- les petits logements individuels ayant une superficie habitable inférieure ou égale à 28 m<sup>2</sup>,
- les logements collectifs (cuisine, séjour, WC, salle de bains en commun).

#### 2. Le logement intergénérationnel

Avec le vieillissement croissant de la population, on constate que les aînés ne constituent plus une population homogène mais présentent une diversité de profils aux besoins et aux attentes différenciés. Ce phénomène se répercute notamment dans le secteur de l'habitat.

Le logement intergénérationnel permet à la personne âgée de rester plus longtemps dans son habitation tout en atténuant le sentiment d'isolement qu'elle peut ressentir par la présence rassurante de cohabitants plus jeunes aux étages supérieurs.

Outre les dimensions sociale et philosophique de ce projet de vie, l'occupation des étages laissés vides permet, dans une certaine mesure, de prévenir la dégradation de l'immeuble.

Le logement intergénérationnel est multiforme (groupé, « kangourou », communautaire, etc.). Il inclut généralement des espaces de vie indépendants propres à chaque entité (famille ou individu) mais peut présenter des espaces collectifs dont la gestion incombe principalement aux résidents.

Lorsque chaque cellule dispose d'espaces de vie privatifs, une demande de permis d'urbanisme est nécessaire.

Si les besoins d'aménagements plus souples et plus facilement réversibles au gré du parcours de vie des personnes sont entendus, une clarification en la matière est nécessaire afin d'éviter les dérives potentielles.

Dans cet esprit de logement évolutif et adaptable, une reconfiguration du socle familial (3 chambres ou plus) en liaison avec le jardin doit prioritairement être envisagée lorsque le logement intergénérationnel est appelé à disparaître. Les aménagements relatifs au logement intergénérationnel s'inscrivent donc dans une perspective de réversibilité aisée. De plus, cette volonté sera, d'une part, matérialisée sous la forme d'un engagement du demandeur lors de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme et, d'autre part, concrétisée sous la forme d'une condition à respecter lors de la délivrance de l'autorisation par le Collège communal.

Pour les logements intergénérationnels, aucun permis d'urbanisme n'est nécessaire. Cependant, dès la création d'un espace totalement indépendant au logement principal (ex : cuisine, salle de bain séparées), un permis d'urbanisme sera exigé. En effet, un nouveau logement est alors créé. L'intervention d'un architecte sera également exigée si des travaux touchant aux structures portantes du bâtiment doivent être réalisés.

### 3. Les bâtiments existants situés en arrière-zone

L'aménagement d'immeubles existants en arrière-zone à destination de logements est à éviter en règle générale, sauf s'il est démontré que le bâtiment visé possède de manifestes qualités architecturales justifiant son maintien (et dès lors sa réaffectation). Cette réaffectation doit s'accompagner de toute modification éventuellement substantielle visant à améliorer incontestablement les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères de la zone en y favorisant le maintien ou la création de surfaces de pleine terre.

Avant d'ajouter des logements en arrière-zone, il faut donc veiller à démolir les bâtiments annexes sans intérêt architectural ou présentant un état de délabrement avancé (annexes, appentis, ...). Il est nécessaire de vérifier que le gabarit de l'immeuble à rue soit cohérent par rapport aux constructions voisines. Dans ce sens, si le bâtiment situé à rue est anormalement bas, il convient de privilégier un rehaussement de ce dernier plutôt qu'une réaffectation en logement de bâtiments localisés en arrière-zone.

Le projet, dans son élaboration, doit tenir compte des vues et des vis-à-vis au sein de la parcelle et par rapport aux voisins. A cet égard, il importe de limiter le nombre de logement en intérieur d'îlot afin de réduire les nuisances de voisinage.

Ces considérations valent uniquement pour le périmètre d'agglomération. Le cadre bâti ouvert et peu dense des classes B, C+ et C ne s'accommode pas de la promiscuité induite par l'établissement de logements en arrière-zone.

### 4. La création de kots

La création de kots pour étudiants est soumise à permis d'urbanisme (CoDT, art.DIV.4, al.2)

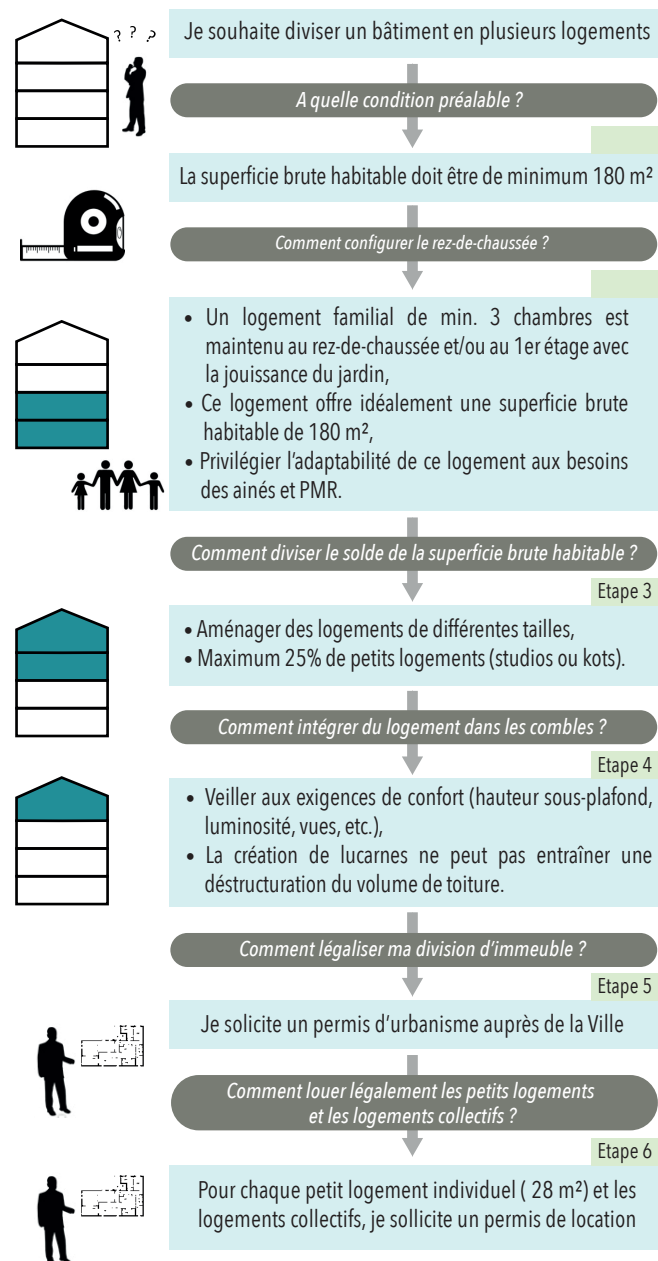
### 5. La chambre chez l'habitant

La création d'une seule chambre occupée à titre de kot chez l'habitant n'est pas soumise à permis d'urbanisme pour autant que l'étudiant utilise tous les équipements communs de la maison et que l'habitant y réside également (CoDT, art.DIV.4, al.3).

### 6. La colocation

- La colocation classique est dispensée de permis d'urbanisme.
- La colocation entre étudiants est soumise à permis d'urbanisme.

Dans les deux cas, un permis de location sera exigé dès la présence de 5 personnes au moins dans la maison ou dans l'immeuble.



Ville de Namur - Département de l'Aménagement urbain  
 Service d'Appui Juridique et Administratif  
 Hôtel de Ville de Namur, 2ème étage - Aile A  
 Accueil sans rendez-vous du lundi au jeudi  
 de 8h à 12h et de 13h15 à 16h  
 Tél : 081/24.63.47  
 urbanisme@ville.namur.be

Ville de Namur - Département des Affaires civiles et sociales  
 Service Logement  
 Hôtel de Ville de Namur  
 Tél : 081/24.60.80  
 logement@ville.namur.be