

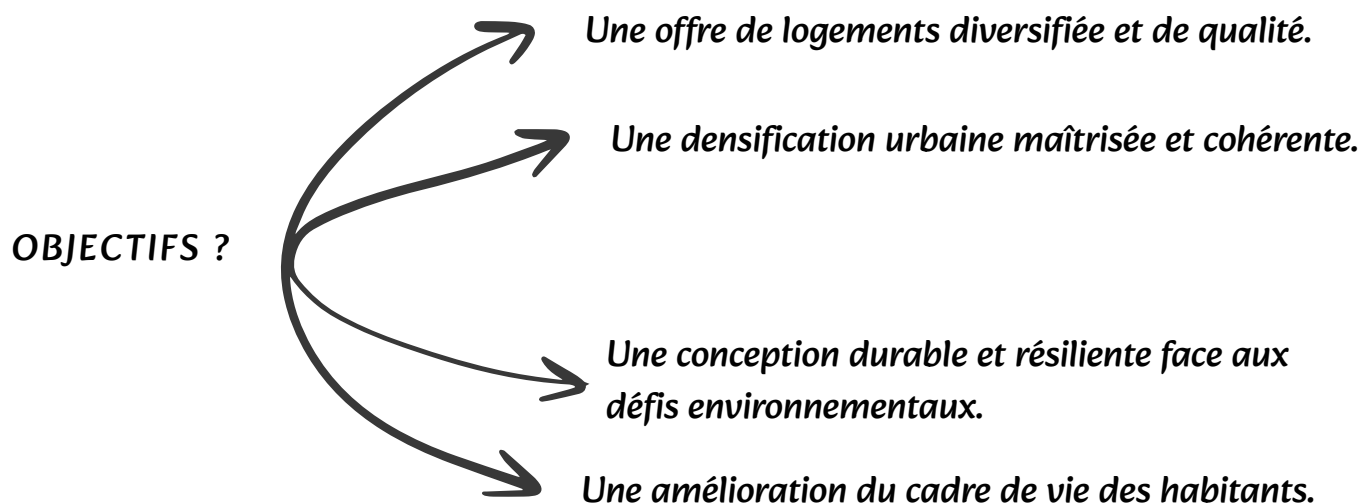
LA CRÉATION DE LOGEMENTS

LIGNES DIRECTRICES



POURQUOI ?

Un logement de qualité est bien plus qu'un toit : c'est un pilier du bien-être individuel, de l'équilibre social et du développement territorial durable.



1. Répondre aux besoins fondamentaux et assurer la dignité

Le logement est un droit fondamental reconnu par la Constitution belge. Offrir des logements de qualité permet d'assurer le confort, la sécurité, la santé et la dignité des habitants. Le Schéma de développement territorial (SDT) insiste sur l'importance de proposer un cadre de vie qualitatif, à proximité des services essentiels, des transports et des espaces publics.

2. Promouvoir la mixité sociale et intergénérationnelle

Des logements variés (en typologie, en taille et en loyer) permettent d'accueillir une diversité de publics : jeunes, familles, personnes âgées, personnes seules... Cela favorise une cohabitation harmonieuse, limite la ghettoïsation et contribue à la cohésion sociale.

3. Renforcer l'attractivité du territoire

Un parc de logements de qualité est un facteur d'attractivité économique : il permet de retenir les jeunes, de favoriser l'installation de nouveaux ménages, et d'attirer des investisseurs. La Ville de La Louvière vise à diversifier l'offre résidentielle pour répondre à l'évolution des besoins de la population et soutenir sa croissance.

4. Encourager une densification intelligente et freiner l'étalement urbain

Un des grands principes du SDT est la lutte contre l'artificialisation des sols. En renforçant l'attractivité des centres urbains et en y favorisant une offre résidentielle diversifiée, il est possible de limiter la pression sur les zones rurales, tout en réduisant les besoins en infrastructures coûteuses (voiries, égouttage, etc.). C'est pourquoi réhabiliter les logements vides au-dessus des cellules commerciales est important.

Critères spécifiques à la division de bâtiments existants (transformation/rénovation) :

- Dans une optique de développement durable, il y a lieu de privilégier la réhabilitation et la rénovation des bâtiments existants avant toute démolition/reconstruction.
- Il est impératif d'encourager la réhabilitation des étages vacants au-dessus des commerces afin d'y créer du logement, d'optimiser l'utilisation de l'espace urbain et renforcer le contrôle social.
- Lorsqu'elles ne sont pas situées dans un noyau urbain où le commerce est encouragé, les surfaces commerciales vides au rez-de-chaussée peuvent être transformées en logement aux conditions reprises ci-dessous. Dans ce cas, un soin particulier sera porté à la transformation de la façade, dans son ensemble, afin qu'elle corresponde visuellement à sa nouvelle affectation et soit en relation avec les étages.
- Les immeubles de moins de 6m de large ne peuvent pas être divisés en plusieurs logements et ce, pour garantir un confort suffisant aux futurs occupants.
- Il est à noter que le fait de devoir prévoir une extension à l'immeuble existant pour pouvoir augmenter sa superficie habitable tend à démontrer que celui-ci n'est pas destiné à être divisé.
- En cas de transformation / division de bâtiments existants, une zone de cours et jardins doit être prévue, au minimum, au rez-de-chaussée de l'immeuble. Des terrasses et balcons peuvent également être proposés dans le respect des dispositions du Code civil.
- Il y a lieu de favoriser les logements avec minimum 2 orientations pour offrir un confort optimal aux occupants. Ils doivent être en proportion plus que majoritaire dans les projets.
- Ne seront pas autorisés : les logements dans les volumes annexes (garage, remise, etc), les logements en arrière zone, les studios (fonction chambre et séjour en 1 seule pièce).
- En ce qui concerne les logements sous combles, ceux-ci ne seront acceptés que s'ils offrent des surfaces habitables de plus de 60m² et des vues directes vers l'extérieur en position debout (min. entre 1,40m et 1,70m par rapport au plancher). Des éléments tels que des fenêtres de toiture ou des lucarnes peuvent être aménagés s'ils ne compromettent pas la perception du volume (ex : lucarne = max. 1/3 de la largeur de façade) et sa lecture.
- Tous les logements doivent avoir des surfaces habitables de minimum 60m² (au sens du Code du logement). Une tolérance peut être appliquée en fonction du nombre de logements, de la mixité proposée, de la qualité des aménagements proposés, de la localisation du projet, etc. Ce point fera l'objet d'une analyse cas par cas.
- Une mixité des types de logements est impérative afin de favoriser la diversité sociale et fonctionnelle.
 - Pour les projets de 3 à 9 logements, les typologies (nombre de chambres / superficies) doivent être variées.

- Tout projet de 10 logements et plus doit inclure au minimum :
 - 10 % de logements 1 chambre
 - 10 % de logements 2 chambres
 - 10 % de logements 3 chambres ou plus.
- L'aménagement intérieur doit être optimisé afin de minimiser la perte de surface utile et d'assurer le confort maximal aux occupants. De plus, les zones de vie (séjour, cuisine, etc) doivent être proportionnées en fonction du nombre d'occupants futurs.
- Il y a lieu de prévoir des espaces de rangement/stockage de minimum 3m²/logement (buanderie, locaux communs, cave, etc).
- Pour les immeubles à logements multiples, il y a lieu de mettre en place des espaces dédiés au tri et au stockage des poubelles.
- Une attention particulière doit être apportée à l'acoustique dans le bâtiment pour éviter au maximum les nuisances entre les différents logements. Les exigences applicables en Belgique pour les immeubles d'habitation sont mentionnées dans la norme NBN S 01-400-1. Les critères dans cette norme s'appliquent en tant que règles de bonne pratique aux immeubles d'habitation dont la demande de permis d'urbanisme est introduite après le 1er janvier 2023.
- Dans tous les cas, les exigences minimales en matière de salubrité et de sécurités seront respectées.

Critères spécifiques aux logements neufs (construction) :

- Il y a lieu de favoriser les logements avec minimum 2 orientations pour offrir un confort optimal aux occupants. Ils doivent être en proportion plus que majoritaire dans les projets.
- Ne seront pas autorisés : les logements dans les volumes annexes (garage, remise, etc), les logements en arrière zone, les studios (fonction chambre et séjour en 1 seule pièce).
- En ce qui concerne les logements sous combles, ceux-ci ne seront acceptés que s'ils offrent des surfaces habitables de plus de 60m² et des vues directes vers l'extérieur en position debout (min. entre 1,40m et 1,70m par rapport au plancher). Des éléments tels que des fenêtres de toiture ou des lucarnes peuvent être aménagés s'ils sont intégrés à l'architecture proposée.
- Tous les logements doivent avoir des surfaces habitables de minimum 60m² (au sens du Code du logement). Une tolérance peut être appliquée en fonction du nombre de logements, de la mixité proposée, de la qualité des aménagements proposés, de la localisation du projet, etc. Ce point fera l'objet d'une analyse cas par cas.
- Une mixité des types de logements est impérative afin de favoriser la diversité sociale et fonctionnelle.
 - Pour les projets de 3 à 9 logements, les typologies (nombre de chambres / superficies) doivent être variées.
 - Tout projet de 10 logements et plus doit inclure au minimum :
 - 10 % de logements 1 chambre
 - 10 % de logements 2 chambres
 - 10 % de logements 3 chambres ou plus.
- Intégration de logements adaptés / adaptables aux personnes à mobilité réduite (PMR) à raison de 10 % pour les projets de 10 logements et plus.
- Dans un souci de résilience et pour faire face aux évolutions des ménages, il est important de favoriser la modularité / réversibilité des espaces.
- L'intégration des énergies renouvelables doit être pensée en amont.
- Dans les immeubles à construire, chaque logement doit disposer d'un espace extérieur (balcon, terrasse, jardin) d'au moins 6 m².
- Dans les immeubles de logements multiples, il y a lieu de prévoir des espaces de rangement/stockage de minimum 3m²/logement (buanderie, locaux communs, cave, etc).
- L'aménagement intérieur doit être optimisé afin de minimiser la perte de surface utile et d'assurer le confort maximal aux occupants. De plus, les zones de vie (séjour, cuisine, etc) doivent être proportionnées en fonction du nombre d'occupants futurs.

- Tout immeuble de plusieurs logements doit inclure des locaux vélos et poussettes sécurisés et accessibles à raison de minimum 1 vélo/occupant. Idéalement, ils sont prévus à l'intérieur de l'immeuble et facilement accessibles. Lorsque c'est impossible, ils peuvent être proposés à l'extérieur seulement s'ils sont couverts, sécurisés et facilement accessibles.
- Pour les immeubles à logements multiples, il y a lieu de mettre en place des espaces dédiés au tri et au stockage des poubelles.
- Une attention particulière doit être apportée à l'acoustique dans le bâtiment pour éviter au maximum les nuisances entre les différents logements. Les exigences applicables en Belgique pour les immeubles d'habitation sont mentionnées dans la norme NBN S 01-400-1. Les critères dans cette norme s'appliquent en tant que règles de bonne pratique aux immeubles d'habitation dont la demande de permis d'urbanisme est introduite après le 1er janvier 2023.
- Dans tous les cas, les exigences minimales en matière de salubrité et de sécurités seront respectées.

Volet stationnement (divisions et nouvelles constructions) :

Le stationnement individuel est consommateur d'espace : un emplacement de stationnement nécessite environ 25m² au sol et engendre un coût important (construction et entretien).

Le nombre d'emplacements de stationnement nécessaires doit être fixé, au cas par cas, en concertation avec les autorités communales, en gardant à l'esprit que tant le manque que l'excès sont nuisibles. Le premier engendre un report du stationnement sur les voiries voisines tandis que le second gaspille du sol qui aurait pu être utilisé pour d'autres affectations.

Une première estimation du nombre minimum d'emplacements requis, sur site privé, peut être réalisée notamment sur base du niveau d'accessibilité du projet (distance par rapport à une gare et à un arrêt de bus) et du niveau d'équipements et services aux abords du projet. Cette norme s'applique pour les projets de plus de 3 logements.

0,5 empl/log

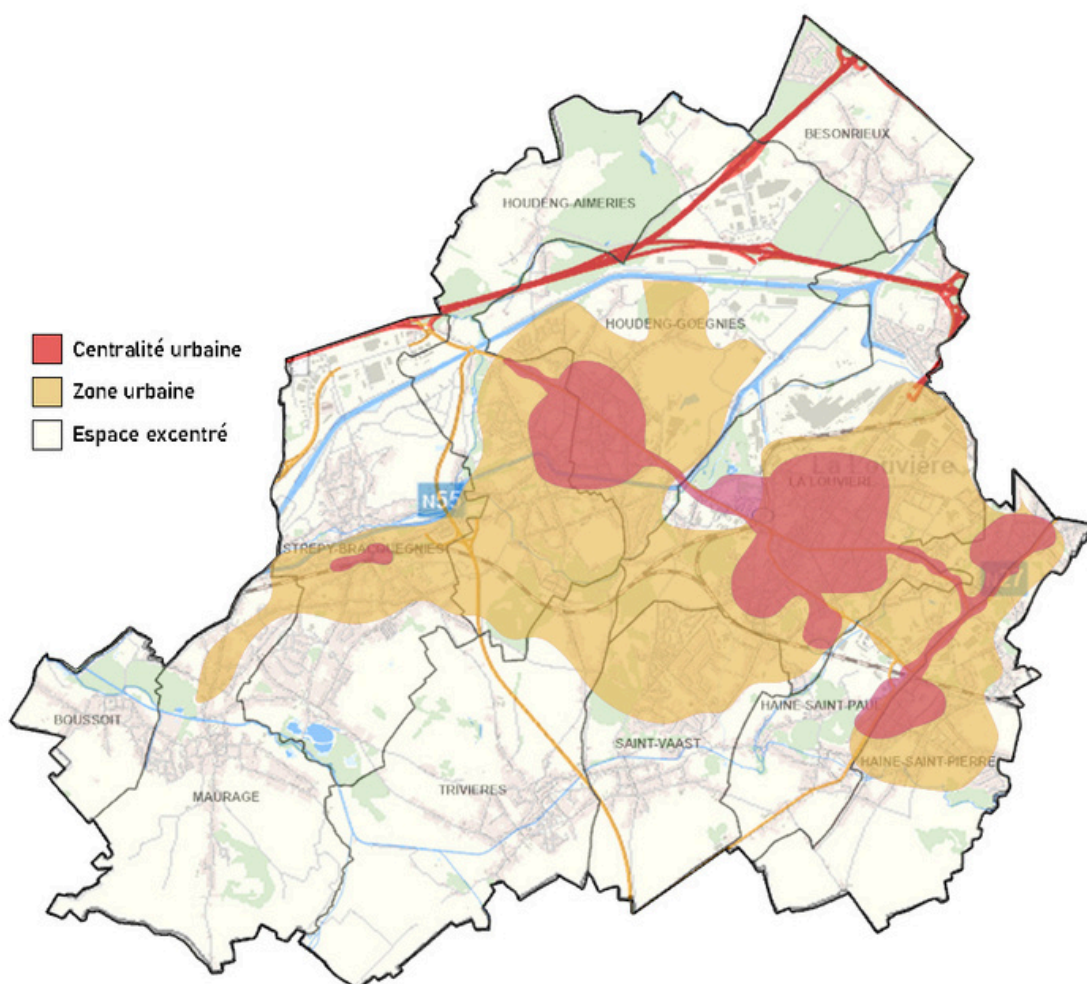
Centralité urbaine de pôle avec accessibilité optimale aux transports en commun et services
(zones rouge sur la carte)

1 empl/log

Zone urbaine, avec accès limités aux transports en commun et peu de services
(zones jaune sur la carte)

1,5 empl/log

Espace excentré avec accessibilité très limitée aux transports en commun et services
(en dehors des zones rouges et jaunes sur la carte)



Les poches de stationnement doivent être exclues des intérieurs d'îlot.

Les poches de stationnement peuvent revêtir différentes formes :

- Le stationnement « à l'air libre » est consommateur d'espace en surface mais il doit alors faire l'objet d'un aménagement paysager (1 arbre à raison de 5 emplacements, bandes de prés fleuris, haies composées de minimum 3 espèces indigènes, etc).
- Le stationnement « souterrain » a pour grand avantage de libérer l'espace public. Ce type de stationnement est privilégié lorsque c'est possible techniquement.

Pour répondre aux exigences en matière d'électro-mobilité, les bâtiments à construire qui sont liés à plus de 10 emplacements de stationnement, doivent s'équiper au minimum de l'infrastructure de raccordement (le pré câblage) pour chaque emplacement de stationnement.



INFORMATIONS ET CONTACTS

urbanisme@lalouviere.be
064 277 959