



Commune de Floreffe

Charte urbanistique n°1

Les projets de logements multiples sur l'entité de Floreffe

Préambule

1. Pourquoi une charte urbanistique ?

Aujourd'hui, la plupart des spécialistes de l'aménagement du territoire plaident pour, d'une part, une limitation de la dispersion de l'habitat et, d'autre part, une densification des centres, en ce compris le centre des villages. La commune de Floreffe consciente des enjeux énergétiques et de l'évolution structurelle des ménages est décidée à soutenir ce type de développement de l'habitat.

Toutefois, la densification peut s'établir sous différentes formes et est susceptible de générer des problèmes si elle est mal maîtrisée. Le Collège communal a ainsi opté pour une densification raisonnée des noyaux centraux afin d'éviter, en milieu rural, la réalisation d'appartements peu intégrés tant d'un point de vue urbanistique que social (volumétries atypiques, gabarits exagérés, mauvaise intégration au relief, mauvaise gestion du stationnement, matériaux inadaptés au contexte environnant, manque d'équipements favorisant les activités extérieures, indisponibilité d'un jardin, absence de locaux pour vélos ou pour matériel de jardin, exploitation exagérée des volumes disponibles, faible qualité de l'habitabilité des logements, ...).

C'est pourquoi, le Collège communal vous propose une charte urbanistique destinée à orienter les études, le plus en amont possible des projets.

2. Portée de la charte

Les règles de bonnes pratiques établies ont pour objet de proposer un cadre de références à l'attention des architectes et propriétaires. Son objectif est d'établir des mesures d'accompagnement pour la conception des projets visant l'aménagement d'au moins 2 logements, et ce particulièrement dans le cadre de la division d'un immeuble en plusieurs logements.

Les règles proposées sont appelées à évoluer afin de tenir compte des mutations sociales, du secteur de la construction et de l'immobilier. Toute personne souhaitant développer un projet comprenant plusieurs logements est appelée à se doter du document le plus récent en prenant contact avec le SERVICE URBANISME (tel : 081/447.124).

Les règles proposées dans le cadre de cette charte ne se substituent en rien aux codes, décrets et arrêtés qui constituent la base légale en matière d'urbanisme et de logement. A ce titre, les projets seront particulièrement étudiés au regard du Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite et au regard du Règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme (centre de Floreffe).

Préalablement au dépôt des demandes de permis d'urbanisme, il est recommandé de consulter le Service urbanisme sur base d'une esquisse et d'un reportage photographique.

3. Aires différenciées

Afin de permettre l'application de certaines règles plus spécifiquement à certain type de bâtiments ou contextes, 5 zones sont établies et couvrent l'entièreté du territoire :

- Aire de centre urbain
- Aire de couronne urbaine
- Aire de centre de village ;
- Aire des extensions du bâti
- Autres.

Projet de division d'un immeuble en plusieurs logements

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 m ²
Appartement 1 chambre	55 m ²
Appartement 2 chambres	70 m ²
Appartement 3 chambres	100 m ²

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 arrières ;
- les baies de toiture sur le versant à rue sont à éviter sur les habitations présentant un seul niveau de baie en façade avant.

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 la 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 attendu 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.

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.