

Urbanisme

# GUIDE DE BONNES PRATIQUES EN URBANISME POUR LOGEMENTS MULTIPLES



# Table des matières

Préambule .....	1
A. CONTEXTE DE MISE EN PLACE DU GUIDE.....	3
B. OBJECTIFS DU GUIDE.....	5
C. COMMENT ATTEINDRE LES OBJECTIFS DU GUIDE .....	6
1. Amélioration du confort de vie des occupants.....	6
2. Amélioration du cadre de vie des riverains et habitants .....	8
3. Renforcement de la mixité sociale des ménages.....	11
D. CAS DE FIGURE.....	13
1. Division de maisons unifamiliales.....	13
2. Reconversion d'un commerce en logement .....	15
3. Les bâtiments existants situés en zone arrière .....	16
4. Logements collectifs ou petits logements .....	17
Définitions / Glossaire.....	22
Références.....	25



# Préambule

En vue de décliner sa déclaration de politique communale en matière d'habitat et dans un **souci de transparence et de qualité de cadre de vie**, la Ville de Tournai met à disposition des citoyens et des auteurs de projet ce guide de bonnes pratiques afin de les aider dans leurs démarches en matière de création de logement. Ce guide formule des **recommandations** relatives à la **division d'immeubles existants** et à la **création de logements multiples dans de nouveaux immeubles**, sur l'ensemble de l'entité.

Le cadre de vie est un bien commun et la création de logements doit être vue dans une perspective d'habitat incluant l'environnement immédiat du logement (services, espaces verts, mobilité, etc.).

La rédaction de ce guide a donc pour objectif **d'orienter et d'encadrer les projets dans une perspective de qualité et de cohérence globale**.

Il se veut pédagogique et incitatif vers de nouvelles pratiques partagées et innovantes en matière de conception de logements, qui visent à améliorer la qualité du cadre de vie de tous. Il est le **fruit d'une concertation** entre différents services de l'administration, avec la CCATM et les acteurs du terrain (ARAHO, CCH), qu'il y a lieu de remercier pour leur contribution.

Ses recommandations doivent être utilisées **de manière contextualisée** afin de tenir compte de l'environnement spécifique de chaque projet et de permettre d'encadrer toutes les initiatives en matière de logements de manière cohérente, évolutive et dans le dialogue.

Ce cadre de référence **ne se substitue pas aux normes réglementaires** en vigueur mais a vocation de guide pour les mettre plus en adéquation avec le contexte local. Il faut rappeler, à cet égard, que toute création de logements nécessite un permis d'urbanisme préalable.



À cette fin, **il est recommandé de prendre contact préalablement avec le service urbanisme/logement** pour présenter les projets et de les orienter au mieux par rapport aux recommandations de ce guide.

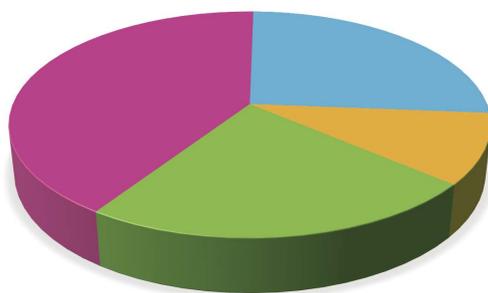
Ce guide s'inscrit dans la ligne de conduite de la déclaration de politique communale. Il est nourri par les réflexions et recommandations du schéma de développement communal en la matière et par des constats et statistiques recueillis par le service urbanisme/logement dans le cadre de l'instruction des permis. Les réflexions de l'observatoire de l'habitat, mis en place au sein de la maison de l'habitat, enrichiront également à terme et de manière évolutive ce guide.

## A. CONTEXTE DE MISE EN PLACE DU GUIDE

Le parc immobilier de Tournai est d'un **grand intérêt patrimonial mais vieillissant** et une partie de ce parc est **inadaptée aux exigences actuelles** en matière de qualité de cadre de vie, de performances énergétiques et de sécurité.

Il est observé également une **évolution de la structure des ménages**: la taille moyenne des ménages diminue.

Il est constaté également une **tendance à diviser des maisons** jadis unifamiliales en un maximum de logements dans le centre-ville. Ceci a pour effet d'y créer une offre importante de logements composés d'une seule pièce ou une chambre. Par conséquent, il est difficile pour les familles de trouver leur place dans le centre-ville. A titre exemplatif, le graphique suivant illustre le pourcentage de petits logements (chambres, studios, logements 1 chambre) créés, au terme de permis d'urbanisme octroyés par le collège communal en 2017 en intra-muros, soit près de 60% du parc de logements produit:



- Part des chambres autorisées en 2017 en intra-muros (26%).
- Part des studios autorisés en 2017 en intra-muros (10%).
- Part des logements 1 chambre autorisés en 2017 en intra-muros (23%).
- Part des logements 2 chambres autorisés en 2017 en intra-muros (41%).

In fine, il est observé une **dispersion de l'habitat et des activités** qui a des conséquences négatives sur le cadre de vie :

- **Migration des activités commerciales et économiques** vers les zones périphériques et désertification des centres traditionnels ;
- **Augmentation des déplacements** en voiture, de la **consommation d'énergie**, de la **pollution**, de la **dégradation des paysages** et de la **biodiversité**.



Pour autant, **une densité résidentielle trop élevée** peut générer également de nombreuses nuisances :

- **Nuisances sur la santé et la qualité du cadre de vie** : perte d'intimité, vue sur les voisins, conflits de voisinage et insécurité, insalubrité, stress, diminution de l'hygiène de vie, etc. ;
- **Nuisances sur l'environnement** : pollution, difficultés de stationnement, perte de qualité de l'espace public en raison de l'emprise de la voiture, problèmes de sécurité publique, etc.

Un **équilibre sera à trouver** pour garantir un cadre de vie agréable tout en évitant une dispersion de l'habitat nuisible à l'environnement général.

## B. OBJECTIFS DU GUIDE

Au vu des éléments de contexte décrits précédemment, les **objectifs du guide** peuvent se résumer de la manière suivante :

1. **Améliorer le confort de vie** des futurs occupants des logements ;
2. **Améliorer le cadre de vie** des riverains et des habitants ;
3. **Renforcer la mixité sociale** des ménages en créant les conditions pour :
  - **Le maintien de maisons unifamiliales**, particulièrement en centre-ville, **tout en répondant aux besoins en petits logements** ;
  - **Augmenter l'offre de logements décents à loyers modérés et des logements adaptés** pour les personnes à mobilité réduite.



## C. COMMENT ATTEINDRE LES OBJECTIFS DU GUIDE

### 1. Amélioration du confort de vie des occupants

Pour décliner les objectifs de ce guide, il y a lieu **d'intégrer quelques principes simples** au stade de l'avant-projet et dans la demande de permis :

- Privilégier une **organisation du logement sous forme traversante** pour permettre un bon éclairage naturel ;
- Privilégier une **ventilation naturelle des logements** par une disposition adéquate des ouvertures et/ou une ventilation mécanique ;
- **Mettre en lien la taille du séjour avec le nombre de chambres** pour offrir des espaces de vie confortables ;
- **Prévoir une isolation phonique** pour préserver l'intimité des occupants (en faire la description dans la demande de permis) ;
- **Préserver une zone de cours et jardins** praticable en cas d'extension d'un logement existant. La création d'un nouveau logement à part entière dans la zone de cours et jardins est à éviter ;
- **Prévoir un accès séparé vers les étages en cas de transformation d'un rez-de-chaussée**, en vue de créer un commerce, un bureau ou une activité indépendante ;
- Équiper chaque logement créé d'un **espace de rangement privatif d'une superficie minimale correspondant à 6% de la superficie habitable** du logement ;
- Prévoir un **local de rangement commun de 2 m<sup>2</sup> par logement** minimum destiné à l'entreposage des 2 roues et poussettes afin d'éviter de les entreposer dans les espaces communs ou chemins d'évacuation incendie ;
- Privilégier des **logements adaptables et/ou adaptés au rez-de-chaussée** ;
- Affecter le sous-sol à l'**aménagement de caves privatives, locaux communs, compteurs, etc.** L'aménagement de logement n'y est pas



autorisé en principe, sauf dans le cas spécifique où le relief du sol le permet (comme les rez-de-jardin) et pour autant que la hauteur sous plafond soit suffisante (se référer à l'arrêté du 30 août 2007 déterminant les critères de salubrité et à la réglementation incendie);

- Positionner les baies de fenêtres et fenêtres de toit de manière à **permettre à l'occupant d'avoir une vue directe vers l'extérieur**, tant en position assise (canapé, table) que debout;
- **Prévoir un sas entre le WC et les pièces habitables;**
- Prévoir une **superficie suffisante pour les espaces sanitaires** (salle de bains, WC) permettant un bon aménagement des lieux. Les équipements lavabos, douches ou bains, WC, boilers, espaces lave-linge éventuels seront représentés sur les plans;
- **Favoriser les installations individuelles de chauffage** pour garantir des capacités de production suffisantes pour l'alimentation permanente des logements. **En cas de division, si l'immeuble est équipé d'une seule chaudière, la demande de permis devra comprendre une note de calcul confirmant une capacité suffisante** pour alimenter en chauffage les différents logements et le mode de répartition des charges entre les utilisateurs. Il y a lieu **d'éviter également tous les moyens de chauffage énergivores** (convecteur électrique direct) de même que les chauffages au gaz type catalyseur (sans raccordement à une cheminée) ou chauffages à pétrole;
- **Privilégier les matériaux et sources d'énergie durables** (pompes à chaleur, panneaux photovoltaïques).

## 2. Amélioration du cadre de vie des riverains et habitants

### a) Respecter la typologie architecturale et patrimoniale du bien

Le projet ne doit pas déstructurer la composition de la façade et respecter sa typologie architecturale et patrimoniale.

Des principes simples à intégrer au stade de l'avant-projet et la demande de permis :

- Favoriser l'uniformisation des matériaux hétéroclites;
- Uniformiser les matériaux, modèles et teintes des menuiseries dans le respect de la typologie de la façade;
- Recomposer les baies si elles sont modifiées;
- Faire disparaître les ragréages sous un enduit ou une peinture;
- Ne pas disposer les dispositifs de prévention incendie, climatisation, etc. sur les façades visibles depuis l'espace public;
- Supprimer de vieilles enseignes ou des publicités sans intérêt patrimonial;
- À partir de 2 logements, homogénéiser les boîtes aux lettres (formats, matériaux, couleurs, etc.) et les intégrer à la façade (dans les maçonneries ou menuiseries extérieures). Au-delà de 5 logements, réaliser un sas d'entrée en prévoyant un système de fermeture la nuit pour sécuriser l'entrée.
- Intégrer les compteurs ou coffrets divisionnaires électriques, eau et gaz à l'intérieur de l'immeuble dans un local accessible à tous et ventilé;
- Préserver les éléments intérieurs d'intérêt patrimonial (menuiseries, plafonds, décors, etc.) si nécessaire, dans le cas notamment des bâtiments classés, repris sur une liste de sauvegarde ou à l'inventaire du patrimoine immobilier et culturel (IPIC).



Afin d'identifier toutes les mesures en matière de patrimoine, il est recommandé de **se référer au *Guide pratique pour restaurer et embellir sa façade***.



## **b) Limiter les nuisances du stationnement**

Pour ce faire, **quelques principes à intégrer** dès l'avant-projet et dans la demande de permis :

- **Les logements nouvellement créés le seront prioritairement dans les noyaux urbains ou ruraux bénéficiant de commerces de proximité, services et équipements communautaires** ainsi que d'une offre en transports en commun cadencée, afin de minimiser les déplacements en voiture.  
Cette préoccupation est portée par le schéma de développement communal et est consacrée par des valeurs guides de densité.
- La demande de permis est accompagnée d'une **note sur la mobilité démontrant que le projet n'exercera pas de pression supplémentaire sur le parking**. Cette note s'appuiera sur des **critères objectifs** (réseaux de transports en commun, offre de parking hors voirie, etc.) **dans un rayon de 250m**. Elle précisera également **l'offre en parcage vélos** contenue dans le projet.



**Cette offre veillera à intégrer les principes suivants dès l'avant-projet et dans la demande de permis :**

- Prévoir un emplacement vélo par chambre ;
  - Ranger les vélos dans un local couvert, sécurisé et correctement dimensionné en fonction du nombre de vélos nécessaire ;
  - Privilégier un accès de plain-pied, sans escalier ni ascenseur à emprunter, donnant si possible directement accès à l'extérieur pour éviter le franchissement de plusieurs portes. Il s'agit en effet de ne pas décourager le cycliste en lui imposant une distance importante à parcourir pour atteindre le « local vélos ». Il faut aussi être attentif aux pentes, aux revêtements inadéquats, susceptibles de rendre le cheminement inconfortable, voire peu praticable ;
  - Privilégier pour le mobilier d'accroche, l'arceau en U renversé ou le type « Ville de Gand ».
- **Pour tous les nouveaux immeubles de logements multiples, privilégier le stationnement en sous-sol. Si la configuration de la parcelle ne permet pas d'envisager un parking souterrain, en raison notamment d'une largeur et profondeur insuffisantes, le stationnement pourra prendre place au rez-de-chaussée de l'immeuble, en veillant à assurer l'animation de la rue depuis la façade avant et à permettre l'appropriation et le contact des espaces à vivre avec la zone de cours et jardins.**

### **3. Renforcement de la mixité sociale des ménages**

#### **a) Maintenir des maisons unifamiliales dans le centre-ville**

Dans son chapitre relatif à l'analyse des **projections démographiques et l'offre de logement**, le schéma de développement communal montre que dans le cadre d'une réflexion sur le logement, c'est surtout **en termes de ménages** qu'il est pertinent d'envisager des projections. Il y est précisé que l'accroissement des ménages observé sur l'entité est quasi uniquement le fait des personnes isolées.

Parallèlement, il est observé un accroissement des couples sans enfant au détriment des couples avec enfant.

Il y a donc un enjeu sur l'entité de **diversifier l'offre en logements pour répondre à l'ensemble des besoins**:

- En matière de **petits logements**

A cette fin, **chaque projet** veillera à comprendre un pourcentage de **25% maximum de petits logements (kots, studios)**;

- En matière de logements de **plus grande taille**

Par la **préservation de maisons unifamiliales** qui répondent aux besoins des familles, particulièrement en centre-ville. A cette fin, **lorsque l'habitation présente une superficie brute inférieure à 180m<sup>2</sup>, le caractère unifamilial du bien devra, en principe, être conservé.**

**Si cette mesure est respectée, les logements créés veilleront à présenter, outre ce qui est précisé au paragraphe ci-dessus, différentes tailles (1 chambre, 2 chambres, 3 chambres).**

## **b) Augmenter l'offre de logements décents à loyers modérés et l'offre de logements adaptés pour les personnes à mobilité réduite**

Tout projet comptant au moins 10 logements veillera à avoir comme objectif, au niveau de son programme, de **tendre vers 10% de logements mis à disposition** soit de l'agence immobilière sociale (AIS), des associations de promotion du logement (APL) ou des opérateurs publics.

Cette mise à disposition prendra la forme d'une **convention de location de longue durée**, aux conditions de conventionnement fixées habituellement par lesdits opérateurs.

Le(s) logement(s) mis à disposition pour la location aura (auront) **au moins une surface de 70% de la moyenne des surfaces des logements créés** et présenteront la **même qualité** tant en termes de conception que de matériaux.

Avec une formule de mise en location comme décrit ci-dessus, il est plus aisé de trouver un équilibre d'intérêts.

En effet, **cette mesure permet :**

- Aux personnes **aux revenus limités de se loger à prix abordable ;**
- Aux propriétaires de **bénéficier de certains avantages fiscaux** et autres ;
- À la ville de Tournai de **disposer d'un parc de logements à prix abordables plus important**, en partenariat avec le secteur privé.

Par ailleurs, **tout projet comportant minimum 10 logements** veillera à avoir comme **objectif de tendre vers 10% de logements adaptables** pour les personnes à mobilité réduite.



## D. CAS DE FIGURE

### 1. Division de maisons unifamiliales

Lorsque la superficie brute est supérieure à 180m<sup>2</sup>, la division du bien concerné peut être réalisée. Cette division veillera à rencontrer les recommandations suivantes :

- Un logement familial de 2 chambres et plus est maintenu au r.d.ch. et à l'étage, avec la jouissance du jardin ;
- Les volumes annexes (garages, etc.) et leur rehaussement éventuel ne peuvent être affectés qu'à l'extension de logements existants et pas à la création de nouveaux logements ;
- La desserte des logements se fait à l'intérieur (pas d'escalier extérieur) et via une porte d'entrée en relation directe avec la porte d'entrée principale ;
- La création de logements dans les combles peut être envisagée s'ils disposent d'une superficie habitable, d'une hauteur libre et d'une luminosité suffisantes, ainsi que de vues directes vers l'extérieur (la création de lucarnes ne doit pas dénaturer le volume de toiture ou l'intérêt patrimonial du bien) ;
- Chaque logement veillera à présenter un espace extérieur privatif sous la forme de jardin, terrasse, toit-terrasse, etc., de dimensions suffisantes pour permettre son appropriation, idéalement en lien direct avec les pièces de vie ;
- En cas d'ajout de logements dans un immeuble comportant déjà des logements multiples, il y a lieu de s'assurer d'abord que ces logements soient satisfaisants. A défaut, les espaces libres d'occupation doivent être prioritairement destinés à améliorer l'habitabilité des logements existants (ex : aménagement de duplex dans les combles).

## **Je souhaite diviser un bâtiment en plusieurs logements :**

### **A quelles conditions préalables ?**

- **La superficie brute du bâtiment veillera à être de minimum 180 m<sup>2</sup>.**

### **Comment configurer le rez-de-chaussée ?**

- **Il sera veillé à maintenir un logement familial de 2 chambres et plus au rez-de-chaussée et à l'étage avec la jouissance du jardin.**
- **Privilégier l'adaptabilité de ce logement aux besoins des aînés et PMR.**

### **Comment diviser le solde de la superficie brute habitable ?**

- **Aménager des logements de différentes tailles (chambres).**
- **Maximum 25 % de petits logements (studios ou kots).**

### **Comment intégrer du logement dans les différents niveaux ?**

- **Veiller aux normes de salubrité et aux recommandations formulées dans ce guide.**

### **Comment légaliser ma division d'immeuble ?**

- **Je sollicite un permis d'urbanisme auprès du service urbanisme avant les travaux (de préférence après présentation d'un avant-projet).**

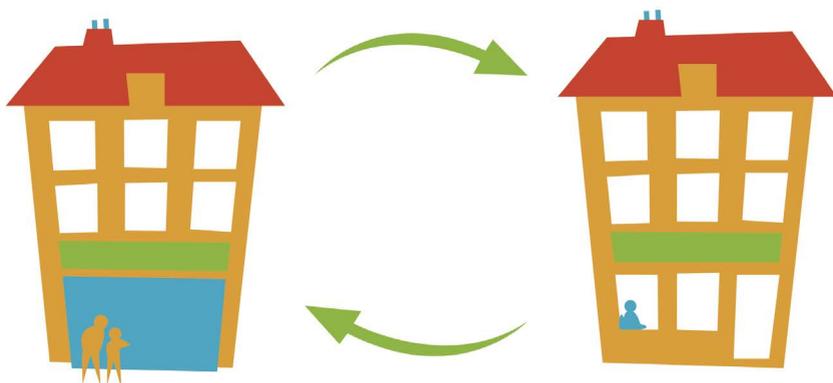
## 2. Reconversion d'un commerce en logement

Pour réaffecter un rez-de-chaussée commercial en logement, il est nécessaire de **vérifier d'abord**, pour le centre-ville, **que le commerce dont question ne se situe pas dans un linéaire commercial**, tel qu'arrêté par le collège communal du 14 mai 2020.

Si ce n'est pas le cas, il sera privilégié la création d'un logement familial (2 chambres et plus). Une recomposition de la façade devra être prévue pour retrouver une typologie adaptée à la fonction résidentielle et garantir l'intimité des occupants. Dans le centre ancien protégé, les trumeaux peuvent être reconstitués pour tenir compte du rythme des baies situées aux étages supérieurs, soit de manière traditionnelle (maçonnerie) ou par la mise en œuvre d'un élément léger et ajouré (type tôle métallique percée). Cette solution, tout en renforçant la lecture verticale de la façade, présente **plusieurs avantages** :

- **Conservation du caractère réversible** de l'appartement du RDC en commerce en façade ;
- **Possibilité de sécuriser et d'intimiser** (à l'arrière du trumeau central) une partie ouvrante intégrée au châssis de vitrine ;
- **Economie de moyens** (châssis fixes dans les alignements de baies des étages, pas de trumeau central à maçonner, etc.).

**Un accès privatif indépendant est aménagé pour desservir les étages.**



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

L'aménagement d'immeubles existants en arrière-zone à usage de logements est à éviter en règle générale, en raison des nuisances qu'il est susceptible de générer.

Toutefois, si les bâtiments dont question présentent une certaine qualité architecturale, il est possible d'y créer du logement suivant les recommandations suivantes :

- Vérifier d'abord que le gabarit de l'immeuble à rue présente un gabarit semblable aux constructions voisines. A cette fin, si le bâtiment à front de rue est anormalement bas, il serait judicieux de privilégier un rehaussement de ce dernier plutôt qu'une réaffectation en logement de bâtiments situés en arrière-zone ;
- Veiller à démolir les bâtiments annexes sans intérêt architectural ou présentant un état de vétusté avancé (annexes, appentis, ...) et/ou sans cohérence globale, afin d'assainir la zone de cours et jardins et d'améliorer ses qualités esthétiques et paysagères en y favorisant le maintien ou la création de surfaces de pleine terre et végétalisées ;
- Tenir compte des vues et des vis-à-vis au sein de la parcelle et par rapport aux voisins. A cet effet, il est nécessaire de limiter le nombre de logements en intérieur d'îlot afin de réduire les nuisances de voisinage.

## 4. Logements collectifs ou petits logements

### a) Kots

La ville de Tournai est également une **ville étudiante**. Plusieurs institutions d'enseignement supérieur s'y situent et exercent une attractivité au-delà des frontières de l'entité, et notamment vis-à-vis des étudiants étrangers. Toutefois, il est observé une diminution des besoins en kots en raison, entre autres, de certaines dispositions prises dans les pays frontaliers (ex: aides au logement en France). **L'offre étant devenue plus importante que la demande, il n'est pas recommandé, actuellement, de proposer en masse ce type de logements.**



Par ailleurs, s'ils ne sont pas bien accompagnés (conciergerie), **le regroupement des logements pour étudiants est susceptible de générer des nuisances**. Il est donc nécessaire d'avoir des projets accompagnés et de réguler leur nombre au sein d'un même bâtiment afin de ne pas nuire au cadre de vie de la rue ou quartier concernés.

**Dans ce cadre, le demandeur fournira une note d'accompagnement indiquant la présence d'une institution scolaire d'enseignement supérieur dans un rayon de 500m**. Les kots sont loués à des étudiants uniquement, soit des personnes poursuivant un enseignement de jour au sein d'une institution d'enseignement supérieur et titulaires de la carte d'étudiant. **Les kots seront envisagés de préférence dans le centre ancien protégé et à proximité immédiate des institutions d'enseignement supérieur de Ramegnies-Chin.**

La création de kots pour étudiants est **soumise à permis d'urbanisme**. Les kots sont également **soumis à permis de location s'ils présentent une superficie habitable inférieure ou égale à 28m<sup>2</sup> ou des communs**.

### **b) 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** si l'étudiant utilise tous les équipements communs de la maison et que l'habitant y réside.

### **c) Coliving et Colocation**

**De nouveaux besoins émergent** en matière de logements. **Le Coliving** s'inscrit dans cette perspective. Il s'agit d'un **nouveau mode de vie en collectivité qui propose à la fois des espaces privés** (chambre, petite cuisine et salle de bains), **des espaces partagés** (séjour et autres, exemples : salle de sport, bibliothèque, espace de coworking, terrasse, etc.), ainsi que **de nombreux services mutualisés** (ex : ménage, parking surveillé, conciergerie). Le Coliving peut intéresser toutes les personnes en transition dans leur vie comme les jeunes salariés, les actifs en mission pour quelques mois, etc.

Toutes ces personnes sont susceptibles de rechercher une solution pour bénéficier d'un logement en location clé en main, tout en ayant l'opportunité de pouvoir nouer des liens.

Ce type de logement sera **envisagé de préférence dans le centre-ville**. Il **nécessite un permis d'urbanisme** dès lors qu'il présente, outre les espaces partagés et services mutualisés, des ensembles indépendants. Il **ne requiert pas de permis de location**.

La **colocation** répond également à une évolution des modes de vie et à des contraintes économiques et se rencontre de plus en plus souvent car la colocation permet aux occupants d'alléger le poids financier que représente le loyer dans leur budget. En effet, c'est une formule par laquelle **des personnes louent à plusieurs une habitation**.



Chaque personne dispose d'une chambre individuelle et partage en commun certaines pièces de vie comme la cuisine, un séjour, des locaux sanitaires, etc.

L'habitation **comprend au minimum une pièce d'habitation ou un local sanitaire commun** (que se partagent les colocataires).

Cependant, pour prévenir les dérives, cette nouvelle forme d'habitat est **encadrée depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2018 par la nécessité d'un bail de colocation**.

Les colocataires signent un seul et unique contrat de bail avec le bailleur. **Les colocataires signent entre eux un pacte de colocation au plus tard à la signature du bail**. Ce pacte fixe leurs droits et leurs obligations. Le bail mentionne la date de la signature du pacte de colocation. Le schéma ci-dessous illustre la formule (extrait du site du SPW logement: [http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site\\_logement/bail/fiche/9](http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/bail/fiche/9))



À l'exception de l'occupation prévue pour des étudiants (à titre de kots) et sans transformation majeure du bâtiment, la colocation ne nécessite pas de permis d'urbanisme (CoDT, article D. IV. 7 et § 3). Elle nécessite un permis de location sauf lorsqu'il s'agit d'un logement faisant l'objet d'un contrat de colocation conclu avec moins de 5 personnes majeures (CWHD, article 9, § 2, 2).



#### **d) Le logement intergénérationnel**

Au vu du vieillissement de la population, il est opportun de créer les conditions pour permettre aux personnes âgées de rester plus longtemps dans leurs habitations tout en diminuant le sentiment d'isolement qu'elles peuvent ressentir par la présence de cohabitants plus jeunes aux étages supérieurs. Cette formule permet également d'optimiser et de prévenir les dégradations des volumes existants par l'occupation des étages libres. **Le logement intergénérationnel présente des espaces complètement indépendants ou des espaces collectifs gérés en commun par les résidents.**

Pour conserver son aspect évolutif et réversible, et **en cas de disparition du logement intergénérationnel, privilégier le retour à un logement unifamilial (2 chambres et plus) en lien avec le jardin.**

**Un permis d'urbanisme n'est pas nécessaire pour le logement intergénérationnel sauf s'il est créé un ensemble totalement indépendant.**

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

**ARCEAU EN U :** dispositif de parcage de vélos avec profil en U et platine pour fixation au sol.

**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.

**CODT :** Code de développement territorial.

**CRÉATION DE LOGEMENT :** par « créer un nouveau logement », il faut entendre créer, dans une construction existante, 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 (CoDT, article D.IV. 4. §2).

**CWHD :** Code wallon de l'habitation durable.

**ENSEMBLE INDÉPENDANT :** ensemble qui répond à la définition de la création d'un logement au sens du CoDT, tel qu'explicité ci-dessus.

**EXTRA-MUROS :** partie du centre-ville de la ville de Tournai située à l'extérieur des boulevards.

**INTRA-MUROS :** partie du centre-ville de la ville de Tournai située à l'intérieur des boulevards (anciennement remparts de la ville).

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

**LOGEMENT:** bâtiment ou partie de bâtiment structurellement destinée 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).

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

**LOGEMENT GROUPÉ:** ne regroupe que des aînés. Sans partager nécessairement un espace commun, les occupants n'en prennent pas moins part à un projet de vie basé sur l'entraide.

**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. Il est multiforme (groupé, « kangourou », communautaire, etc.).

**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.

**LOGEMENT TRAVERSANT :** logement offrant une ouverture sur l'extérieur (fenêtre ou porte-fenêtre pouvant être ouverte) sur au moins 2 façades d'orientations différentes.

**PETIT LOGEMENT :** studio ou kot. A noter 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 et de l'habitat durable.

**RÂTELIER TYPE DE GAND :** dispositif de parcage de vélos en U renversé.

**SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL (SDC) :** document à valeur indicative qui définit les orientations en matière de développement territorial et d'aménagement du territoire d'une commune.

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

**SUPERFICIE BRUTE :** superficie murs compris.

# Références

- **CoDT** : <http://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymce/apps/amenagement/views/documents/juridique/codt/codt.pdf>
- **Guide Régional d'Urbanisme** : [http://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymce/apps/amenagement/views/documents/juridique/codt/GRU-coordination-officiouse\\_final.pdf](http://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymce/apps/amenagement/views/documents/juridique/codt/GRU-coordination-officiouse_final.pdf)
- **Schéma de Développement Communal** : <https://www.tournai.be/vie-politique/plans-communaux-de-developpement/schema-de-structure-communal-ssc.html>
- **Code wallon du logement et de l'habitat durable** : <https://wallex.wallonie.be/contents/acts/0/31/47.html>
- **Arrêté du Gouvernement wallon du 30/08/2007 définissant les critères minimaux de salubrité et les critères de surpeuplement** : <https://wallex.wallonie.be/contents/acts/4/4155/4.html>
- **SPW – Logement** : [http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site\\_logement/](http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/)
- **SPW – Urbanisme – Hainaut I** : [http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site\\_amenagement/index.php/juridique/codt](http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_amenagement/index.php/juridique/codt)
- **Linéaire commercial arrêté par le Collège communal du 14/05/2020** : pour plus d'informations, contacter le département urbanisme.
- **Guide pratique pour restaurer et embellir sa façade** publié en 2022 : [www.tournai.be/guides-urbanistiques](http://www.tournai.be/guides-urbanistiques), pour plus d'informations, contacter le département urbanisme.

## *Un conseil, une question? Nous sommes à votre service!*

Administration communale de Tournai -  
Département urbanisme  
Rue Saint-Martin 52 – 7500 Tournai  
+32 (0)69 33 23 14  
[urbanisme@tournai.be](mailto:urbanisme@tournai.be)

### **Accueil du public (sur RDV)**

Lundi-vendredi de 9 h à 12 h - Lundi de 17 h à 19 h  
Mercredi et vendredi 13 h 45 - 15 h 45

Le lien direct pour la prise de rendez-vous quotidiens est:

[www.tournai.be/rdv-urbanisme](http://www.tournai.be/rdv-urbanisme)

Le lien direct pour la prise de rendez-vous  
pour présentation de projet est:

[www.tournai.be/rdv-urbanisme-projet](http://www.tournai.be/rdv-urbanisme-projet)

Lien vers les guides urbanistiques en ligne:

[www.tournai.be/guides-urbanistiques](http://www.tournai.be/guides-urbanistiques)

Editeur responsable: Collège communal de la Ville de Tournai

PAO: Jean-Christophe BOUSMAR

Première édition: 2022

