

# Logement adaptable et adapté

## **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 Guide Régional d'Urbanisme (GRU) relatif « à l'accessibilité et à l'usage des espaces ou bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite » reste d'application. Le présent guide est un document d'orientation qui vise à promouvoir le développement d'une offre de logements adaptés et de logements adaptables sur le territoire communal de la Ville de Namur.



#### I. Objectifs du guide

- Rencontrer la demande actuelle et anticiper la demande latente liée au vieillissement de la population en prévoyant qu'une partie de l'offre de logements soit adaptable,
- Augmenter l'importance de l'offre de logements adaptables et mieux la distribuer sur le territoire avec la contribution du secteur privé de la construction,
- Adapter une partie de l'offre des nouveaux logements afin d'augmenter le maintien à domicile des personnes âgées.

#### II. Références et liens utiles

- « Guide d'aide à la conception d'un logement adaptable » édité par le CAWaB (Collectif Accessibilité Wallonie-Bruxelles), le CSTC (Centre Scientifique et Technique de la Construction) et le secteur du logement public (Société Wallonne du Logement). Une mise à jour de ce quide est prévue en 2018,
- Arrêté du Gouvernement wallon du 15 mai 2014 relatif au logement accessible, au logement adaptable et au logement adapté (M.B., 21.8.2014),
- « Guide d'aide à la conception d'un bâtiment accessible » édité par le CAWaB (Collectif Accessibilité Wallonie-Bruxelles) et le CSTC (Centre Scientifique et Technique de la Construction),
- Consortium « Construire adaptable » (http://www.construire-adaptable.be).

#### **III. Définitions**

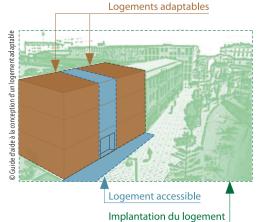
Pour l'application du présent guide, on entend par :

PMR: acronyme de personne à mobilité réduite. Une personne est à mobilité réduite lorsque sa taille, son état, son âge, son handicap permanent ou temporaire sont la cause d'une gêne dans ses mouvements. Les appareils ou instruments qu'elle doit utiliser pour se déplacer peuvent également la gêner.

Source : « Wikiwiph » > Wiki wallon pour l'information des personnes handicapées initié par l'Agence pour une Vie de Qualité (AViQ)

Logement accessible : logement dont l'accès est aisé pour tous, y compris les PMR. L'accessibilité concerne autant les abords et les parkings que les parties communes du bâtiment, jusqu'à la porte d'entrée principale du logement. Il est une condition sine qua non pour concevoir un logement adaptable ou adapté. (voir « Guide d'aide à la conception d'un bâtiment accessible » - II. Références et liens utiles).

Logement adaptable : logement accessible qui tient compte dès le départ du fait que l'on est tous susceptibles de devenir un jour une PMR. Il peut être aisément transformé en un logement adapté si nécessaire. Ce logement doit répondre aux 10 critères détaillés dans le « Guide d'aide à la conception d'un logement adaptable » (voir « Guide d'aide à la conception d'un logement adaptable » - II.Références et liens utiles).



Logement adapté : logement accessible qui répond directement aux besoins spécifiques d'une PMR, en lui permettant d'y circuler et d'en utiliser toutes les fonctions de manière autonome.

Superficie brute: superficie murs compris.

#### **IV. Contexte**

Plusieurs arguments plaident en faveur du développement d'une offre significative de logements adaptables :

- Le vieillissement de la population (« papy-boom ») pousse un nombre croissant de personnes âgées à quitter leur logement et à rechercher un logement mieux adapté pour poursuivre leur vie en toute autonomie,
- Le maintien à domicile est une formule qui a souvent la préférence des aînés par rapport à la perspective angoissante pour certains d'un départ en maison de repos.

La durée de vie des immeubles étant importante, la construction d'une proportion de logements adaptables va dans le sens d'une économie générale des moyens. En effet, l'énergie grise (énergie totale consommée dans le processus de construction d'un immeuble, démolition et recyclage des matériaux compris - cf. rapport « S.U.D. - Sustainable Urban Design » - UCL - MRW page 103) nécessaire pour construire de tels logements est inférieure à celle nécessaire à la construction de maisons et d'immeubles à appartements structurellement non adaptables qui devront faire l'objet par la suite de rénovations lourdes ou de démolitions - reconstructions.

#### V. Dispositions générales

L'évolution d'un logement adaptable en un logement adapté se fait par le biais de modifications légères, prévues dès la conception.

Cette évolution peut être réalisée par la suppression d'une cloison, par exemple, à trois conditions :

- absence de toute contrainte technique (installations de chauffage ou de sanitaire dans la cloison),
- continuité des revêtements des sols, murs et plafonds,
- démontage aisé du mobilier.

Par ailleurs, certains ancrages pour les charges lourdes, barres d'appui, etc. doivent être prévus dès la conception.

Un logement adaptable ou un logement adapté implique-t-il un surcoût?

- On peut s'attendre à un léger surcoût lié au fait que ce type de logement nécessite une surface de plancher légèrement supérieure aux logements non adaptables.
- Pour le logement adaptable, ce surcoût est largement compensé par sa capacité d'évolution. Il est en effet nettement plus coûteux, voire impossible, de transformer un logement qui ne convient pas à une personne qui a perdu son autonomie.
- Pour le logement adapté, il existe un surcoût lié aux équipements spécifiques à prévoir.

"Une personne valide dans un espace non accessible est une personne handicapée et une personne handicapée dans un espace accessible est une personne valide"

Théorème de l'accessibilité de Louis-Pierre Grosbois

### VI. Part de logements adaptables et adaptés

#### A. Les nouvelles constructions

La Ville de Namur souhaite qu'un maximum de nouveaux logements soient adaptables ou adaptés, elle recommande qu'1 logement par tranche de 5 logements créés présente une telle conception.

La priorité doit être donnée à la création de logements adaptables et non à ceux adaptés, dans la mesure où le logement adaptable permet une mutation des espaces de vie en adéquation avec les besoins spécifiques d'un ou plusieurs individus ou d'un ménage en vue d'un confort de vie optimalisé. Il est en effet complexe de prévoir la réduction de mobilité qui pourra un jour frapper le ou les occupant(s) du logement et donc de l'anticiper en prévoyant la capacité d'adaptation du logement dès sa création.



©Chaine SECU-E du « Guide d'aide à la conception d'un bâtiment accessible» édité par le CAWaB

Comme le prévoit le Guide Régional d'Urbanisme, le critère préalable indispensable au logement adaptable est de s'assurer que l'immeuble soit accessible. A cet égard, le « Guide d'aide à la conception d'un bâtiment accessible » (voir II.Références et liens utiles) définit à travers la logique de la chaine de déplacement au sein d'un immeuble les points d'attention pour y parvenir (cf. partie I : Principe de conception - chaine de déplacement SECU – E pour : Stationner > Entrer > Circuler > Utiliser > Evacuer).

Conformément au « Guide d'aide à la conception d'un logement adaptable » (voir II. Références et liens utiles), l'entrée de ce logement et ses fonctions de base, c'est-à-dire le séjour, la cuisine, la chambre principale, la salle d'eau et la toilette doivent se trouver sur un même niveau.

Il est bien entendu qu'un logement (maison ou appartement) de 2, 3 chambres ou plus, est considéré comme adaptable à partir du moment où une des chambres comprenant un lit double est adaptable. Toutes les chambres ne doivent pas être adaptables, mais il est néanmoins souhaitable que toutes les chambres et autres locaux du logement soient accessibles.

Un nouveau logement implanté sur un terrain présentant un relief très contraignant, ou pour lequel le critère d'accessibilité sera difficile à rencontrer sauf aménagements disproportionnés, constitue une exception pour l'application du présent Guide.

#### 1. Appartements

Afin de proposer des espaces confortables et des rangements suffisants à la fois dans la configuration adaptable ou adaptée du logement, la superficie brute d'un appartement adaptable d'une chambre doit être de minimum 70 m².

Cette même superficie doit être de minimum 80 m² pour un appartement de 2 chambres, de minimum 90 m² pour un appartement de 3 chambres et de minimum 100 m² pour un appartement de 4 chambres.

Au sein d'un projet, **les appartements d'une chambre ne constitueront pas plus de 50 % de l'offre d'appartements adaptés et adaptables**. Il y a en effet lieu de prévoir des logements adaptables et des logements adaptés pour les couples avec enfants, les familles dans lesquelles cohabitent les parents ou les grands-parents, etc.

Afin de diversifier les types de logements adaptables et adaptés au sein d'un même immeuble à appartements disposant d'un ascenseur et de proposer une diversité intergénérationnelle par niveau, il est recommandé que les logements adaptés et adaptables ne soient pas systématiquement situés au rez-de-chaussée. Dans le cas d'appartements adaptables/adaptés situés aux étages, une attention particulière doit être portée à la sécurité des personnes à mobilité réduite en cas d'incendie.

Les appartements situés aux étages des immeubles sans ascenseur font figure d'exception dans la mesure où ils consistent en des logements inaccessibles (voir III. Définitions) dont l'adaptabilité n'est dès lors pas opportune.

Il est par ailleurs recommandé que même dans le cas d'un immeuble sans ascenseur, ces circulations communes soient aisées en termes de dimensionnement et d'agencement. Citons à titre d'exemple d'aménagements facilitateurs des couloirs larges ou encore des escaliers confortables propices à un déplacement en toute sécurité des personnes marchant difficilement par exemple. Dans ce cadre, tel que le Guide Régional d'Urbanisme l'impose, un escalier droit est à préférer tout comme son équipement par des mains courantes à deux hauteurs de part et d'autre de l'escalier.

Se référer dans tous les cas à ce sujet au « Guide d'aide à la conception d'un bâtiment accessible » (voir II. Références et liens utiles).

#### 2. Maisons

La part de minimum 1 logement adapté ou adaptable par tranche de 5 logements créés est également valable pour les projets de maisons.

Dans ce cadre, la conception du bâtiment sera prévue adaptée ou adaptable dès la construction par un aménagement modulable permettant de rassembler préférentiellement les fonctions de base du logement sur un même niveau.

#### B. Les rénovations

La Ville de Namur recommande qu'une part des logements rénovés ou créés dans le cadre de la transformation d'un immeuble soient adaptés ou adaptables conformément aux recommandations émises pour les nouvelles constructions (voir A. Les nouvelles constructions).

Les actes et travaux relatifs à des constructions existantes, pour lesquels l'article 414 § 2, 1° du Guide Régional d'Urbanisme relatif « à l'accessibilité et à l'usage des espaces ou bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite » ne s'applique pas, ne sont pas concernés par le présent Guide de bonnes pratiques. Ainsi, une transformation légère (créer une baie,...), qui ne porte pas atteinte aux structures portantes du bâtiment ou de l'infrastructure, qui n'en modifie pas la destination et qui n'en porte pas extension n'est pas concernée. Par contre, la démolition-reconstruction d'un bâtiment, le changement d'affectation de la totalité ou d'une partie d'un bâtiment ou la construction d'une extension entrent dans le champ d'application de l'article 414 du GRU et sont donc soumis à l'application du Guide de bonnes pratiques.

Il semble utile de répéter ici que les recommandations s'appliquent pour les projets de rénovation comptant au minimum 5 logements créés (appartements ou maisons).

Ces projets feront l'objet d'une analyse au cas par cas dont le préalable consistera en l'évaluation du niveau d'accessibilité actuel de l'immeuble. En cas d'immeuble inaccessible, il s'agira d'identifier si l'aménagement nécessaire pour le rendre accessible est proportionné au projet global en regard des paramètres locaux (relief du sol, immeuble implanté sur l'alignement, etc.) avant d'envisager l'adaptabilité des logements rénovés ou créés.

#### VII. Caractéristiques des logements adaptés et adaptables

Tel qu'il est expliqué dans le « Guide d'aide à la conception d'un logement adaptable », le principe du logement adaptable est de rendre aisée sa transformation ultérieure en un logement adapté au moment de la construction ou de la transformation d'un immeuble.

Cette adaptation a pour avantage de se faire :

- par des travaux légers,
- sans toucher à la structure portante du bâtiment,
- sans modifier les espaces communs et réseaux techniques du bâtiment,
- sans diminuer le nombre de pièces principales autres que les chambres.

L'ensemble des critères techniques permettant la concrétisation d'un logement adaptable sont repris dans le guide précité.

Un accompagnement technique est par ailleurs ouvert gratuitement auprès du consortium « Construire adaptable » soutenu par la Wallonie. Ce consortium est également responsable de la certification des logements adaptables créés.

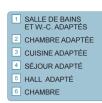
#### A. Plan d'un logement adaptable

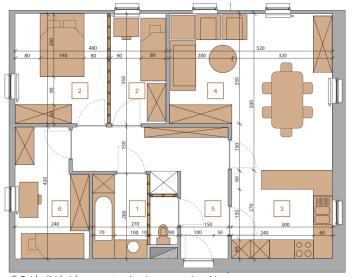
Le recours à des cloisons démontables en matériaux légers (cloisons intérieures en orange dans le plan ci-dessous) permet de scinder des espaces qui seront réunifiés dans la version adaptée du logement. Ces cloisons sont dans cet exemple reprises d'une part entre deux chambres et d'autre part, entre la salle de bain et le WC. Ces plans ont purement valeur didactique et sont extraits du « Guide d'aide à la conception d'un logement adaptable » cité au point II Références et liens utiles.

 SALLE DE BAINS ET W.-C. ADAPTABLES
CHAMBRES ADAPTA-BLES
CUISINE ADAPTABLE
SÉJOUR ADAPTABLE
HALL ADAPTABLE
CHAMBRE

#### B. Plan du même logement en version adaptée

Dans ce plan, les cloisons légères ont disparu de sorte à récupérer l'espace nécessaire aux déplacements en chaise roulante de l'occupant à mobilité réduite (cf les aires de manœuvre d'1m50 de diamètre reprises en cercles discontinus sur le plan ci-dessous).





© Guide d'aide à la conception d'un logement adaptable

#### VIII. Aspects pratiques

- Contacter le service de l'Urbanisme ou de l'Aménagement du territoire de la Ville de Namur pour s'enquérir de la faisabilité du projet,
- Evaluer avec ce service, sur base d'une proposition, les logements pouvant être adaptables ou adaptés,
- Solliciter l'accompagnement du consortium « Construire adaptable » (http://www.construire-adaptable.be) afin d'évaluer la conformité des plans de l'avant-projet aux exigences et solliciter une validation des documents d'avant-projet par le consortium,
- Introduire la demande de permis d'urbanisme en prenant soin de fournir les plans en version adaptable et en version adaptée avec indication des aires de rotation dans tous les locaux et dégagements et représentation du mobilier,
- Une fois les travaux terminés, solliciter l'attestation du consortium confirmant l'adaptabilité des logements et la transmettre au service qui a instruit la demande (service de l'Urbanisme ou de l'Aménagement du territoire)

Ville de Namur - Département de l'Aménagement urbain Service Urbanisme Hôtel de Ville de Namur, 2ème étage - Aile A Accessible du lundi au jeudi de 8h à 12h Tél : 081/24.63.38 - 081/24.63.39 - 081/24.63.34 urbanisme@ville.namur.be Ville de Namur - Département de l'Aménagement urbain Service Aménagement du territoire Hôtel de Ville, 2ème étage - Aile A Accessible sur rendez-vous du lundi au jeudi de 8h à 12h et de 13h15 à 16h Tél : 081/24.64.86 aménagement.territoire@ville.namur.be