

Maison unifamiliale : Définition

Une 'maison unifamiliale' est considérée comme étant un bâtiment indépendant essentiellement affecté au logement d'une seule famille. La portée des différents aspects tirés de cette interprétation est expliquée dans les points suivants. Notons toutefois qu'un bâtiment de logement peut être considéré comme étant une maison unifamiliale du point de vue urbanistique mais pas nécessairement comme étant une 'maison unifamiliale' dans le sens du présent arrêté royal et inversement.

1. Une maison unifamiliale est un bâtiment indépendant

En premier lieu, une maison unifamiliale est un bâtiment indépendant formant une entité distincte par rapport à d'autres bâtiments et disposant par conséquent d'entrées et de sorties séparées. Une maison unifamiliale est un bâtiment indépendant si :

I. c'est un bâtiment distinct des éventuels bâtiments adjacents.

Cette distinction est respectée si un incendie dans une habitation ne provoque pas un risque de propagation de la fumée et du feu à d'autres bâtiments adjacents, c'est-à-dire si les points a, b et c suivant sont tous respectés :

a. Les parois mitoyennes ont d'une part une résistance au feu minimum de compartimentage (critère EI) :

Types de bâtiments qui ont un mur mitoyen	Maison unifamiliale <-> Maison unifamiliale Maison unifamiliale <-> Bâtiment bas Maison unifamiliale <-> Compartiment de classe A d'un bâtiment industriel	Maison unifamiliale <-> Bâtiment moyen Maison unifamiliale <-> Compartiment de classe B ou C d'un bâtiment industriel	Maison unifamiliale <-> Bâtiment élevé
Résistance au feu minimum à respecter pour ces murs non porteurs	Rf 1 h ou EI 60	Rf 2 h ou EI 120	Rf 4 h ou EI 240

Par contre il n'y a pas de distance à respecter pour l'implantation d'une nouvelle maison unifamiliale par rapport à d'autres bâtiments qui existaient avant sa construction. Cela implique aussi que les façades d'une nouvelle maison unifamiliale ne doivent pas présenter de résistance au feu spécifique (EI) quelle que soit leur distance par rapport à une autre façade d'un autre bâtiment qui existait avant sa construction. Cependant l'implantation d'un nouveau bâtiment soumis aux annexes de l'AR¹ doit respecter les conditions de distance ou de résistance au feu² par rapport à une maison unifamiliale qui existait avant sa construction³.

¹ hors exceptions prévues au point 0.2 des annexes 2, 2/1, 3, 3/1, 4, 4/1 et au point 1.2 de l'annexe 6

² prévues dans le point 1.3 de l'annexe 2, 2/1, 3/1, 4/1, ou dans le point 1.4 de l'annexe 3 et 4

³ Sauf si la façade de la maison unifamiliale qui est trop proche présente une résistance au feu (EI) suffisante, ce qui peut parfois être le cas si cette façade n'a pas de baies



b. les éléments de construction qui assurent la séparation coupe-feu par rapport à d'autres bâtiments ne peuvent pas s'affaisser dans le délai requis pour la séparation coupe-feu (critère R), même si l'habitation sinistrée s'affaisse totalement ou partiellement.

Types de bâtiments qui ont un mur mitoyen	Maison unifamiliale <-> Maison unifamiliale Maison unifamiliale <-> Bâtiment bas Maison unifamiliale <-> Compartiment de classe A d'un bâtiment industriel	Maison unifamiliale <-> Bâtiment moyen Maison unifamiliale <-> Compartiment de classe B ou C d'un bâtiment industriel	Maison unifamiliale <-> Bâtiment élevé
Stabilité au feu minimum à respecter pour ces éléments porteurs	Rf 1 h ou R 60	Rf 2 h ou R 120	Rf 4 h ou R 240

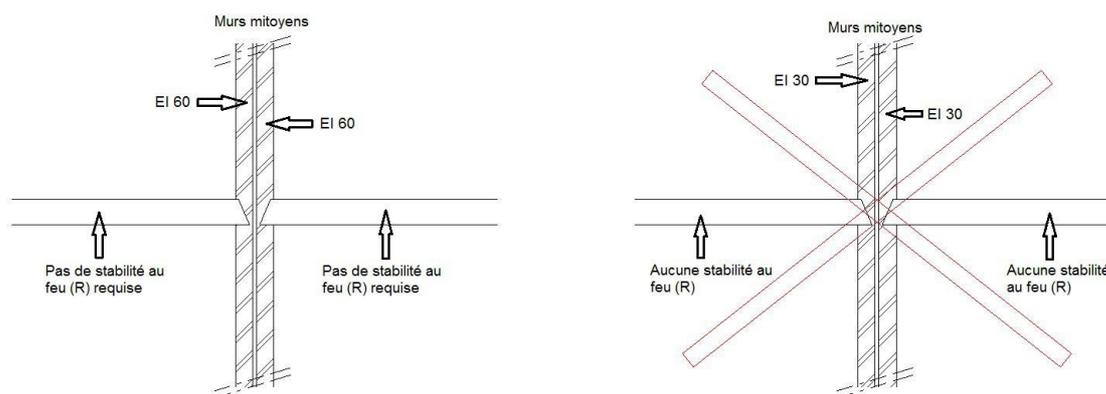
Par conséquent un mur mitoyen porteur entre deux maisons unifamiliales doit présenter REI 60.

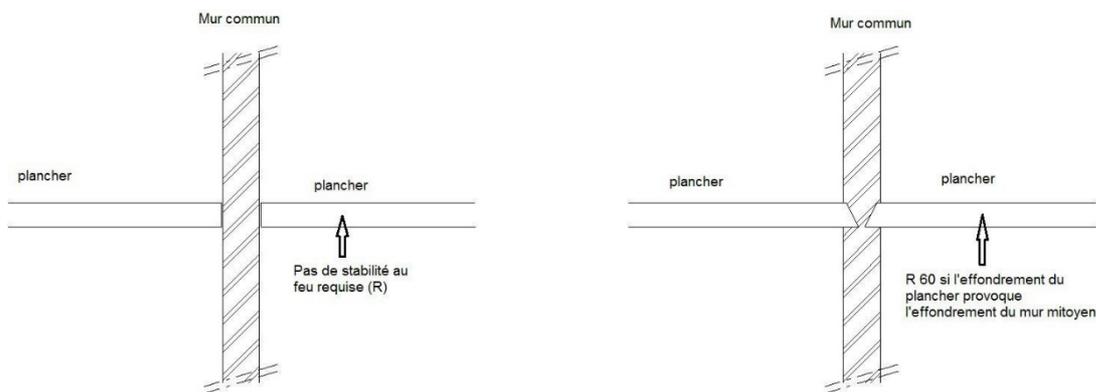
Des bâtiments contigus peuvent avoir une paroi mitoyenne commune ou chacun leur propre paroi accolée l'une à l'autre pour autant que les exigences mentionnées ci-dessus soient totalement respectées (par exemple, un mur mitoyen ne peut pas être considéré comme présentant REI 60 s'il est composé de deux parois accolées qui ne présentent chacune que REI 30).

Un élément structurel (colonne, sol, mur, toit, ...) de la maison unifamiliale qui, lorsqu'il s'affaisse suite à un incendie, n'entraîne pas l'affaissement du mur mitoyen, ne doit pas avoir de résistance spécifique au feu. Si la stabilité du mur mitoyen dépend toutefois du soutien de cet élément structurel, ce dernier doit au moins garantir, en cas d'incendie, une stabilité telle que mentionnée dans le tableau ci-dessus.

Dans certains cas, il sera donc plus intéressant de ne pas prévoir de paroi mitoyenne résistant au feu entre les deux habitations, mais bien deux parois distinctes résistant au feu. Chaque habitation disposera alors de sa propre paroi résistant au feu qui, en cas d'affaissement du mur de l'habitation attenante, reste intacte. La résistance au feu de chaque paroi distincte doit satisfaire aux spécifications mentionnées dans le tableau lié au point a.

Les schémas suivants reflètent les différentes solutions (le schéma en bas à droite représente une configuration qui n'est pas acceptable) :





c. Il ne peut pas y avoir de communication entre une maison unifamiliale et un bâtiment adjacent ;

II. elle a exclusivement des espaces d'évacuation (voies d'évacuation, cages d'escalier,...) qui donnent directement sur l'extérieur et ne sont pas communs avec d'autres bâtiments et qui, en cas d'incendie dans les autres bâtiments, peuvent toujours être utilisées ;

Immeuble à appartements

Dans le cas d'un immeuble à appartements ou d'un bâtiment résidentiel où :

- soit plusieurs habitations sont situées l'une au-dessus de l'autre,
- soit plusieurs habitations sont situées l'une à côté de l'autre dans un même bâtiment et où les différentes habitations disposent d'accès communs (hall d'entrée, couloirs, cages d'escalier,...), alors une habitation est considérée comme étant une partie d'un bâtiment. Un tel bâtiment, même si chaque habitation n'est utilisée que par une seule famille, est considéré comme une maison plurifamiliale et non une maison unifamiliale.

Maisons unifamiliales mitoyennes

Dans le cas de maisons jumelées ou de maisons de rangée, c'est-à-dire deux maisons ou plus sous un même toit, où les différentes habitations disposent chacune d'entrées et de sorties distinctes et n'ont rien en commun à part le mur mitoyen, les deux habitations peuvent être considérées comme des bâtiments distincts (et donc comme maisons unifamiliales). La séparation entre les deux doit toutefois répondre aux exigences définies pour des parois qui séparent des bâtiments contigus (cfr plus haut). Même si l'habitation sinistrée vient à s'effondrer totalement ou partiellement dans le délai requis pour la résistance au feu de la paroi, cette séparation doit être maintenue (cfr plus haut).

Ferme

De manière analogique, la partie habitable d'une ferme peut être considérée comme une maison unifamiliale, à condition que la séparation entre par ex. les hangars et la partie habitable réponde aux prescrits mentionnés plus haut et que les deux parties disposent d'espaces d'évacuation distincts.

2. Une maison unifamiliale est principalement affectée au logement

Une maison unifamiliale est en premier lieu une habitation et donc affectée au logement, c'est-à-dire que des personnes y résident en permanence. Il existe une multitude de formes d'habitation telles que des maisons de repos, des appartements, des résidences-services,... Dans ce type de cas, l'on ne parle généralement pas de maison unifamiliale car il n'est pas question d'une seule famille (voir maison plurifamiliale plus bas).

Occupation non permanente

Pour l'application des prescriptions de l'arrêté royal, certaines formes d'habitation non permanente sont toutefois aussi assimilées au logement. Le postulat est que le niveau de risque de ces formes



d'habitation non permanente n'est pas plus élevé que le niveau de risque pour logement.

Maisons de vacances, gîtes

Ainsi, des maisons de vacances sont par exemple assimilées à des maisons unifamiliales bien qu'elles ne soient pas occupées en permanence. Dans le cas de ces habitations, un droit d'utilisation personnel est octroyé à des familles pour y habiter pendant une ou plusieurs semaines. Une telle habitation a toutes les fonctionnalités d'une habitation ordinaire (par ex. salle de bain, TV, cuisine, toilettes, espace habitable, ...).

De même, une maison de vacances est aussi assimilée à une maison unifamiliale lorsque cette maison sert de cadre extra-professionnel pour un séminaire destiné à renforcer les liens entre des travailleurs et qui fonctionne comme une famille durant cette période (opération d'incentive).

Fonctions secondaires autres que l'habitation

En principe, une maison unifamiliale ne doit pas être exclusivement réservée à l'habitation, mais peut héberger d'autres activités.

Afin de déterminer si la combinaison 'habitation - fonction secondaire' peut encore être considérée comme maison unifamiliale, l'on applique les principes suivants :

- Une maison unifamiliale est principalement affectée à l'habitation si la surface de la partie de la maison affectée au logement est supérieure à la surface de la partie affectée aux autres activités (les parties communes, par ex. le hall d'entrée, ne peuvent pas être prises en compte dans cette comparaison). Le bungalow d'un comptable qui réserve une certaine partie de sa maison à ses activités "commerciales" reste donc une maison unifamiliale.
- Ces maisons unifamiliales, qui sont exclues du domaine d'application des annexes de l'AR, ne peuvent comprendre que des activités professionnelles qui n'augmentent pas le risque d'incendie. Le niveau du risque d'un incendie pour l'activité professionnelle peut tout au plus être égal au niveau du risque d'un incendie pour logement. Lors de la détermination de ce risque, il est tenu compte tant des personnes présentes (nombre et nature des personnes) que de la charge calorifique présente et des activités exercées.

En principe, une profession libérale ou une profession appartenant au secteur des services (assurances, agences de voyages, garderie, coiffeur, ...) peut donc être exercée dans une maison unifamiliale sans que les annexes de l'AR soient d'application sur le bâtiment pour autant que le nombre et la nature des personnes ne déroge pas de manière significative à ce que peut contenir une maison unifamiliale.

Exemples :

D'autres activités telles que cafés, friteries, restaurants, boulangeries, cinémas, théâtres, magasins, garage automobile, ateliers divers... ont un niveau de risque plus élevé que le niveau de risque pour logement et ne sont donc pas autorisées dans ces maisons unifamiliales qui sont exclues du domaine d'application de l'AR.

Exemples de combinaisons pouvant être considérées comme étant une maison familiale :

- l'habitation du médecin de famille qui a établi son cabinet avec une salle d'attente ;
- la pharmacie liée à une habitation ;
- l'habitation du courtier en assurances qui dispose de son bureau dans son logement;
- le petit salon de coiffure dans la pièce avant d'une maison mitoyenne;
- le petit atelier utilisé seulement par les occupants de la maison (p.e. ébéniste, couvreur, entrepreneur, artisan, artiste...);
- la maison d'une personne qui garde des enfants après l'école;
- l'habitation d'un kinésithérapeute dans laquelle se trouvent son cabinet et un local – « fitness ».

3. Une maison unifamiliale est destinée à une seule famille

Une maison unifamiliale est destinée à l'occupation par une seule famille. Au sens large, une famille est constituée soit d'une personne qui vit habituellement seule, soit de deux personnes ou plus qui, liées ou non par un lien de parenté, demeurent et cohabitent dans une seule et même maison.

Habitation Kangourou

Cependant, plusieurs autres formes sont possibles comme les habitations kangourou où par exemple la fille/le fils vit sous le même toit que ses parents ou bien une famille habitant avec un parent âgé. Le terme habitation kangourou fait référence à deux logements situés l'un au-dessus ou à côté de l'autre dans laquelle le logement adapté est habité par une personne âgée ou ayant besoin d'aide et les deux familles concernées montrent une volonté de collaboration et même de cohabitation. Au sens large du terme famille, l'on peut, pour une habitation kangourou où une telle collaboration et cohabitation est réalisée, partir du principe que les deux logements forment ensemble un bloc d'habitations et qu'il est dès lors question d'une maison unifamiliale.

D'un point de vue urbanistique également, de telles formes d'habitation sont plutôt considérées comme une forme de maison unifamiliale.

Co-location, kots (chambres d'étudiant), chambres d'hôtes...

De la même façon, les personnes qui vivent ensemble en co-location, kots, chambres d'hôtes, ... peuvent être considéré comme une famille au sens large du terme pour autant que toutes ces personnes partagent les espaces de vie en commun accessibles à TOUS les occupants, c'est-à-dire au minimum le(s) salon(s), la(les) cuisine(s), la(les) salle(s) à manger. Cela n'empêche évidemment pas qu'un accès à nombre limité de locaux (en général les chambres) ne soit du ressort personnel (privatif) que de son(ses) occupant(s) ou d'un gestionnaire (p.e. pour les locaux techniques, greniers, ...). Si tel n'est pas le cas, il s'agit alors d'une maison plurifamiliale.

Le nombre de chambres destinées à la co-location, aux kots et aux chambres d'hôtes, ... est limité à 3 chambres maximum. Simultanément le nombre d'occupants qui occupent ces chambres destinées à la co-location, aux kots et aux chambres d'hôtes... est limité à 9 personnes maximum.

Maison plurifamiliale

Si le deuxième logement dans l'habitation kangourou ou si une partie d'une maison avec des colocataires, aux kots et aux chambres d'hôtes, ... est modifié ou transformé en un tout fonctionnant séparément, il est alors question d'une maison plurifamiliale. Cela se produit dans certains cas pour contourner les règles urbanistiques et construire des maisons plurifamiliales là où seules les maisons unifamiliales sont autorisées. Il s'agit dans ce cas de deux ou de plusieurs entités fonctionnant de manière totalement distincte.

4. Autres réglementations

Le fait qu'un bâtiment soit considéré (ou non) comme une maison unifamiliale dans le sens du présent arrêté royal n'exclut pas le fait qu'une réglementation spécifique comportant des mesures de sécurité incendie adaptées puisse exister et être applicable. Ainsi, dans le cadre de la reconnaissance de gardiennes, des prescriptions spécifiques peuvent toutefois être en vigueur pour l'habitation de la gardienne ou pour la séparation entre la partie habitation et l'activité secondaire. De même, il peut exister des règlements régionaux, communautaires voire communaux qui concernent la sécurité incendie relative, entre autres, aux chambres d'hôtes ou aux kots (chambres d'étudiant).

5. Exemples de maisons unifamiliales

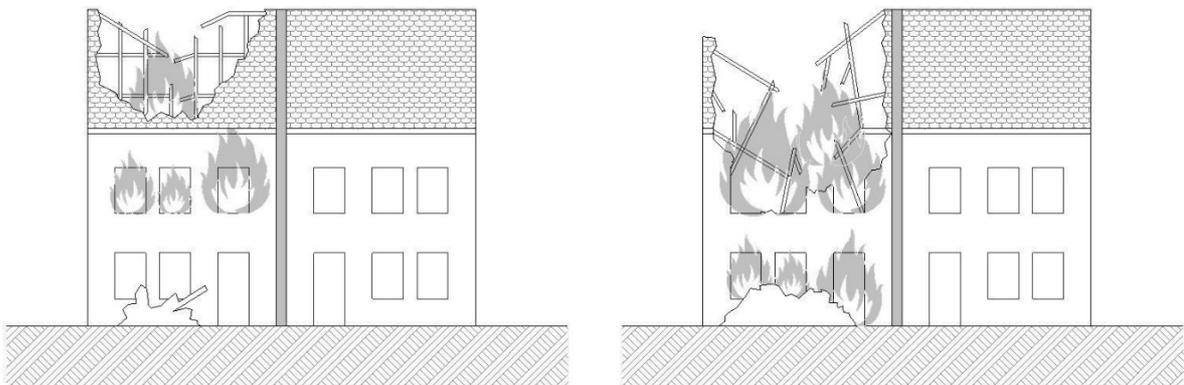
Ci-dessous des exemples de bâtiments qui sont des maisons unifamiliales :



- Voici un exemple type d'une maison unifamiliale classique avec des pièces que l'on retrouve couramment dans celle-ci :



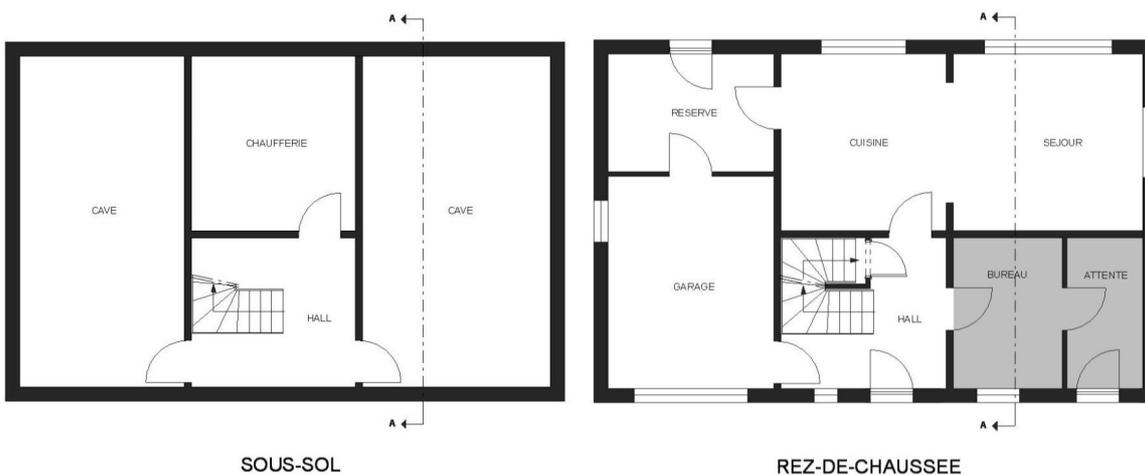
- Ci-dessous, un exemple de deux maisons unifamiliales adjacentes dont le mur mitoyen reste intègre durant un temps suffisant (1 heure) malgré l'incendie qui s'est déclaré dans une des deux maisons. La figure de gauche représente un incendie qui s'est déclaré au premier étage, la figure de droite représente le même incendie (qui s'est répandu à l'ensemble de la maison) après une heure.

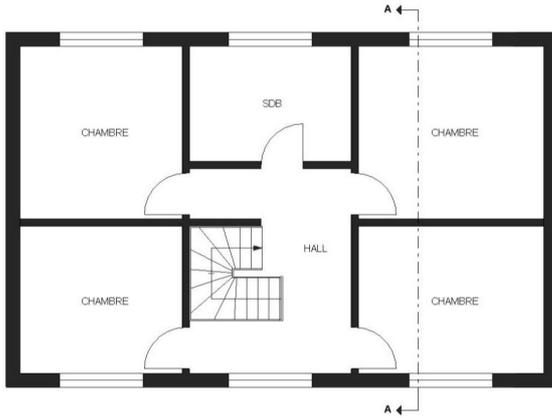


- Ci-dessous un exemple avec deux maisons unifamiliales mitoyennes. Le mur mitoyen (encadré en pointillé) présente au moins Rf 1 h ou REI 60.

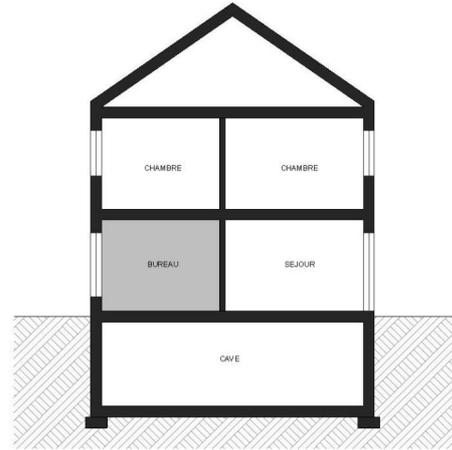


- Ci-dessous, un exemple d'aménagement d'une maison unifamiliale avec une activité professionnelle qui respecte les conditions mentionnées au point 2 (Fonctions secondaires autres que l'habitation).



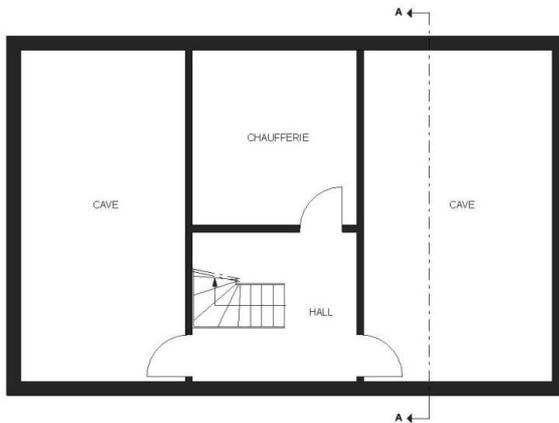


ETAGE

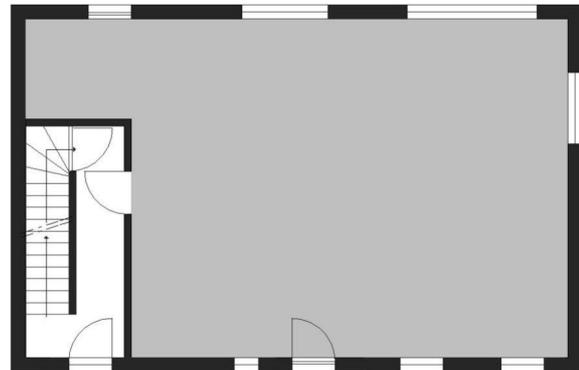


COUPE

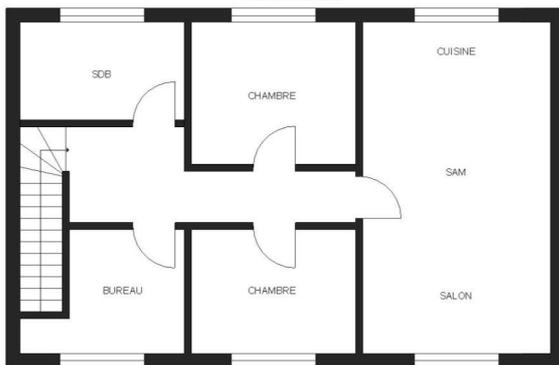
- Voici un exemple de maison unifamiliale car la surface de la partie de la maison affectée au logement est supérieure à la surface de la partie affectée à une activité professionnelle et les exemples d'activités professionnelles représentés ci-dessous ont un risque d'incendie comparable à celui qu'on peut retrouver dans une maison unifamiliale.



SOUS-SOL



REZ-DE-CHAUSSEE

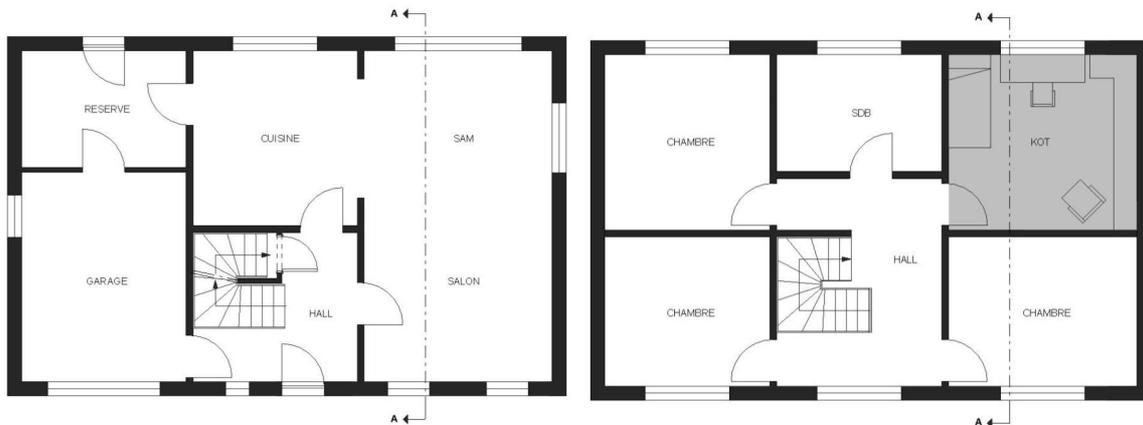


ETAGE



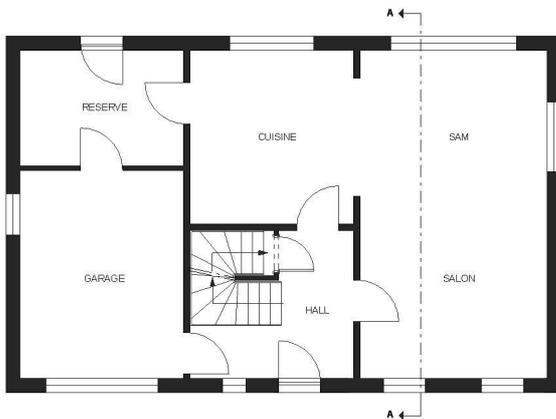


- Ce bâtiment est une maison unifamiliale car la personne qui occupe le kot/studio partage des espaces de vie (salon, salle à manger, cuisine...) avec les autres occupants de la maison.

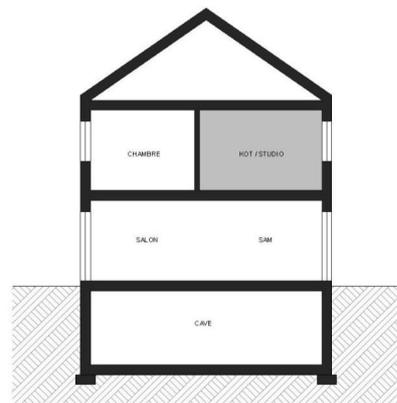


REZ-DE-CHAUSSEE

ETAGE

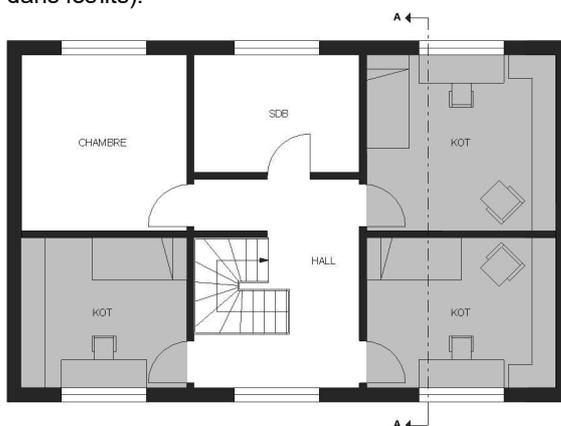


REZ-DE-CHAUSSEE

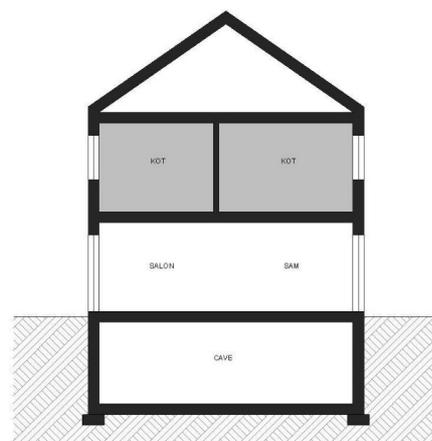


COUPE

- Ce bâtiment est une maison unifamiliale car les personnes qui occupent les kots/studios peuvent partager des espaces de vie (salon, salle à manger, cuisine...) avec les autres occupants de la maison et il y a moins de 4 kots et moins de 10 étudiants qui peuvent être présents en même temps dans la maison (nombre de places dans les lits).



ETAGE



COUPE



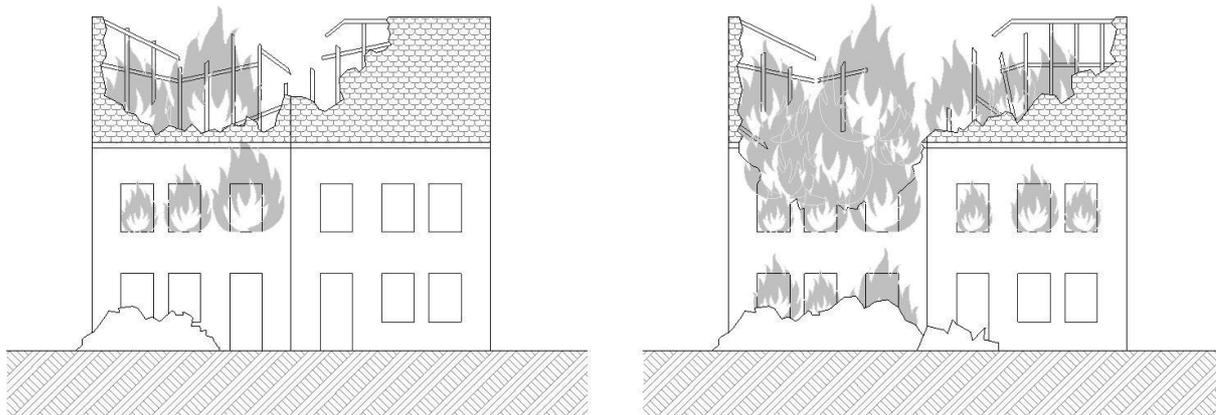
- Ce bâtiment est une maison unifamiliale car les personnes qui occupent les chambres d'hôtes peuvent partager des espaces de vie (salon, salle à manger, cuisine...) avec les autres occupants de la maison et il y a moins de 4 chambres d'hôtes et moins de 10 touristes qui peuvent être présents en même temps dans la maison (nombre de places dans les lits).



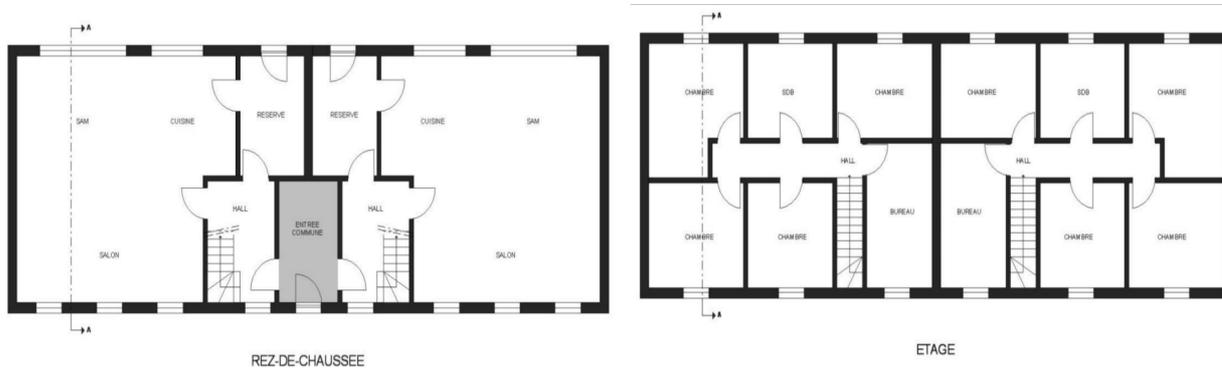
6. Exemples de bâtiments bas selon l'arrêté royal

Ci-dessous des exemples de bâtiments qui ne sont pas des maisons unifamiliales :

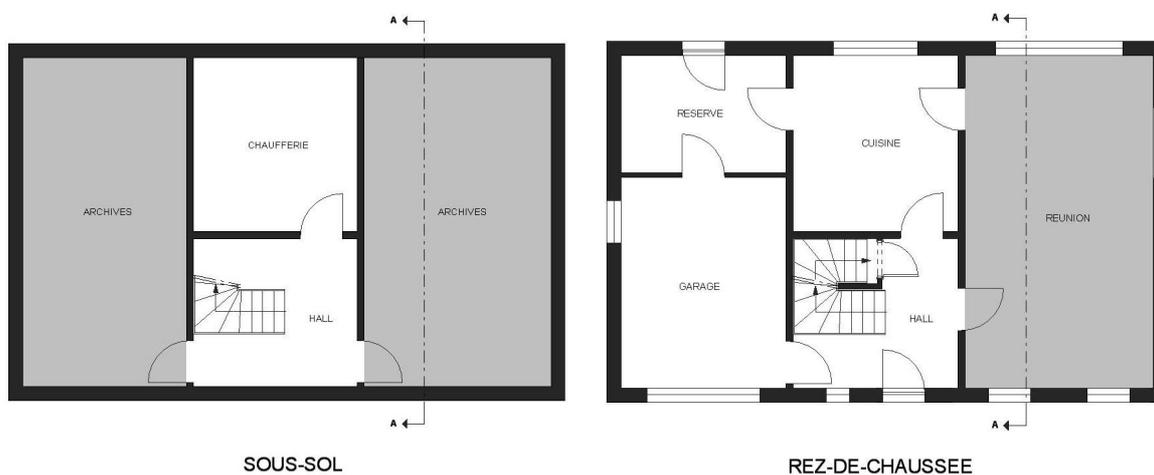
- Un exemple de deux maisons adjacentes dont le mur mitoyen ne reste pas intègre durant un temps suffisant. Dans la figure de gauche, même si l'incendie ne s'est pas encore propagé à la maison adjacente endéans d'une heure, l'effondrement d'une partie du mur mitoyen constitue un risque inacceptable pour la maison adjacente. Dans la figure de droite, l'effondrement d'une partie du mur mitoyen endéans d'une heure a favorisé la propagation de l'incendie à la maison adjacente, ce qui n'est évidemment pas acceptable. L'ensemble des deux maisons doit donc être considéré comme étant un seul bâtiment (bas).

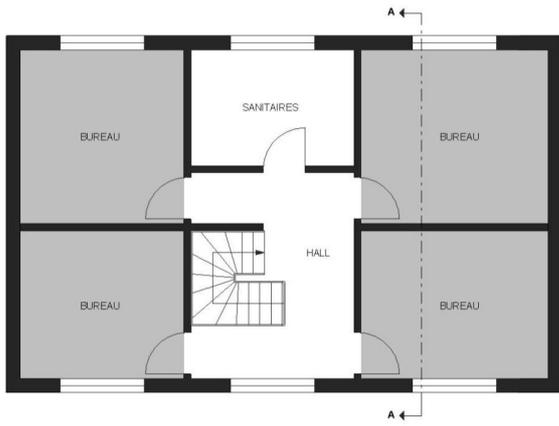


- Ci-dessous, un exemple d'un seul bâtiment qui contient deux unités de logement, il ne s'agit pas de deux maisons unifamiliales car les deux logements possèdent un hall d'entrée en commun.

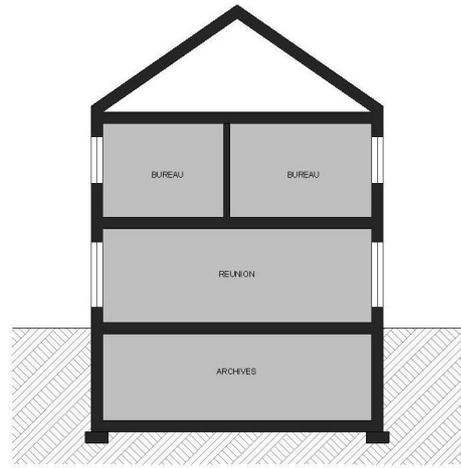


- Ci-dessous, un exemple d'immeuble de bureaux car son utilisation principale n'est pas le logement.



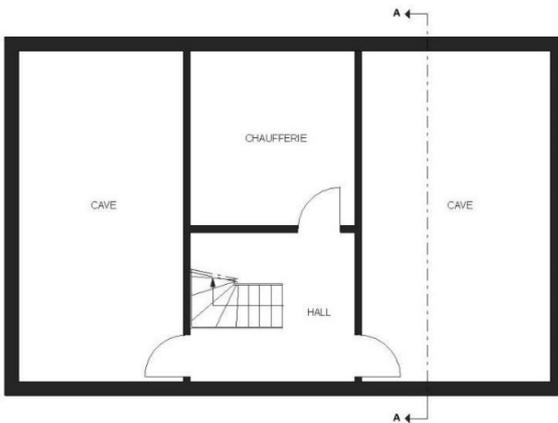


ETAGE

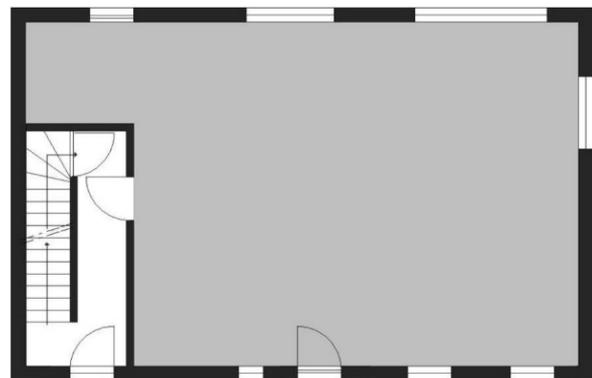


COUPE

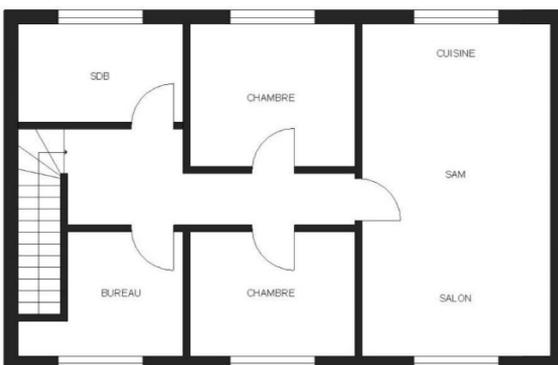
- Voici un exemple de bâtiment bas car même si la surface de la partie de la maison affectée au logement est supérieure à la surface de la partie affectée aux autres activités, ces exemples d'activités professionnelles représentés ci-dessous augmentent le risque d'incendie.



SOUS-SOL



REZ-DE-CHAUSSEE

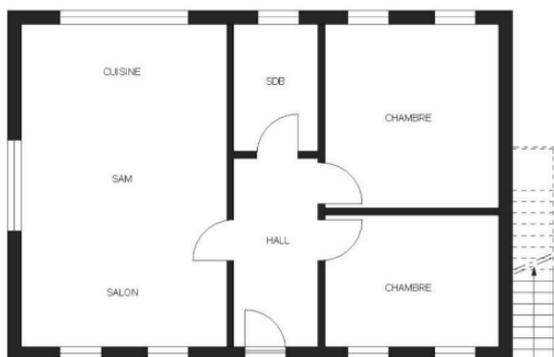


ETAGE

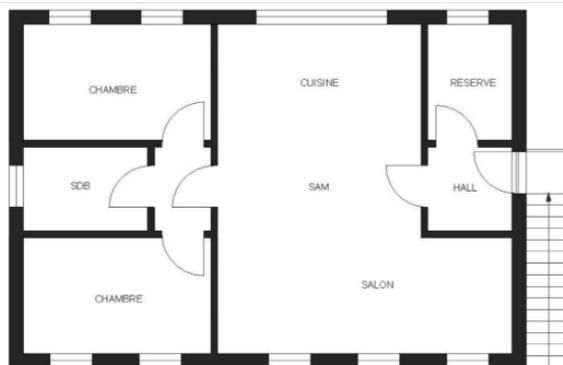




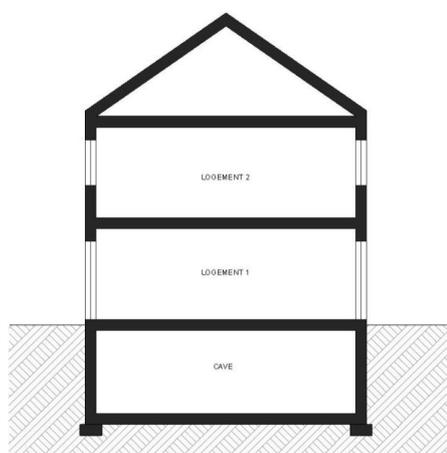
- L'exemple ci-dessous représente aussi un immeuble à appartement car même si les entrées des deux logements sont complètement séparées, ces logements sont superposés.



REZ-DE-CHAUSSEE

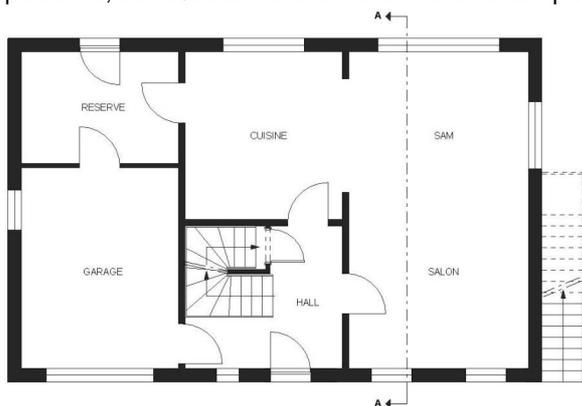


ETAGE

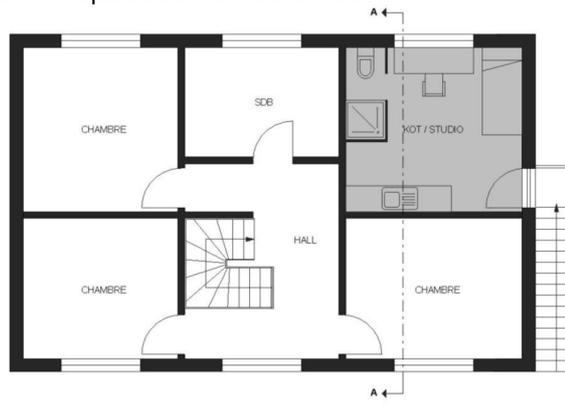


COUPE

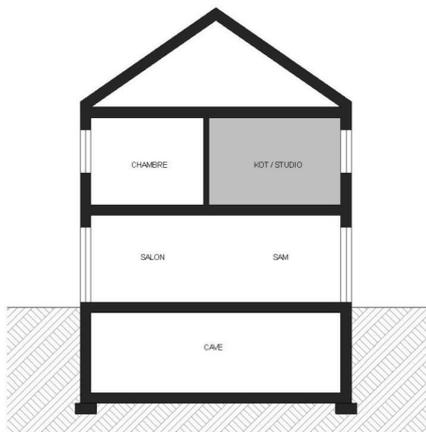
- L'exemple est une maison plurifamiliale car même si il n'y a qu'un kot/studio qui est occupé par une seule personne, ce kot/studio fonctionne de manière complètement séparée du reste de la maison.



REZ-DE-CHAUSSEE

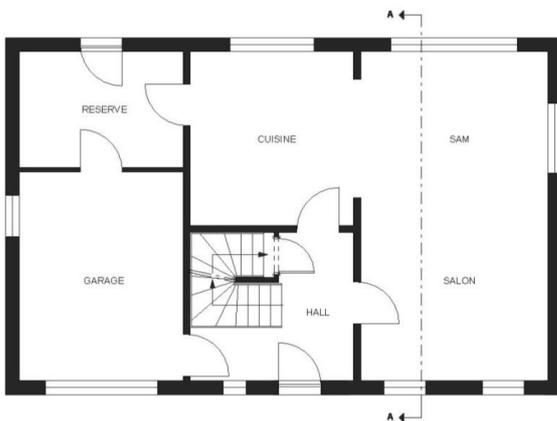


ETAGE

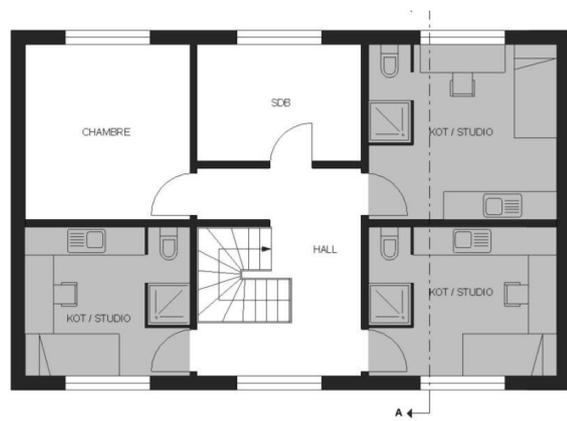


COUPE

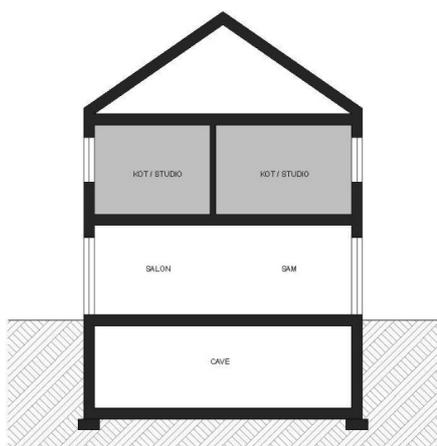
- Comme ce bâtiment comporte des kots/studios qui sont aménagés pour pouvoir vivre de manière totalement autonome (avec des sanitaires, un espace de cuisine et un lit propre à chaque kot/studio), il s'agit d'un immeuble à appartement même si chaque « appartement » ne comporte qu'une seule pièce. En effet les occupants de ces kots/studios sont considérés comme ne partageant pas des espaces de vie (salon, salle à manger, cuisine...) avec les personnes qui occupent le reste de la maison. Ce raisonnement est aussi valable si un seul kot/studio/... est aménagé de cette manière et pas les autres kots/studios/...



REZ-DE-CHAUSSEE



ETAGE



COUPE