

Diviser un immeuble de logement



LES FEUILLETS DE L'URBANISME

sont des dépliants indicatifs qui ont pour but de diffuser une information de base sur la matière de l'urbanisme. Pour une information plus complète sur la situation de votre bien ou votre projet d'aménagement, il est vivement conseillé de vous renseigner auprès des services compétents.

Où se renseigner ?

- > Toutes informations utiles relatives à l'urbanisme peuvent être consultées sur le site web www.urbanisme.brussels
- > Le Service Urbanisme de votre **commune** vous renseigne sur les règles en vigueur. Vous pouvez également vous informer auprès de la Direction de l'Urbanisme du **Service public régional de Bruxelles**.

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES BRUXELLES DÉVELOPPEMENT URBAIN - BDU

Direction de l'Urbanisme
CCN, rue du Progrès, 80 boîte 1
1035 Bruxelles
tél. 02 204 23 77 - fax 02 204 15 23
www.urbanisme.brussels
developpement-urbain@sprb.brussels
www.developpement-urbain.brussels

Diviser un immeuble de logement

Diviser un logement est une situation rencontrée assez fréquemment en Région bruxelloise. En effet, l'évolution de la structure familiale ou encore l'évolution du prix de l'immobilier poussent à la division des logements. Par le passé, les divisions ont trop souvent abouti à de petits logements dépourvus de confort. C'est pourquoi la Région a édicté des règles à suivre et impose l'obtention d'un permis d'urbanisme pour diviser un logement.



Diviser un immeuble de logement

C'est modifier le nombre ou la répartition des unités de logement au sein d'un immeuble d'habitation. Le logement est une construction destinée à l'habitation, qu'il s'agisse du lieu de résidence principale ou de résidence secondaire (kot, appartement d'agrément, villa...).

Quelles règles doit-on respecter ?

Respect des normes d'habitabilité définies par le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)

Pour garantir la qualité et le confort des logements, le RRU définit des normes **MINIMALES** d'habitabilité à respecter. Ces normes ne concernent pas uniquement des surfaces minimales pour les pièces d'habitation. Il s'agit de veiller également :

- > à la hauteur sous plafond ;
- > à l'éclairage naturel et à la ventilation des locaux ;
- > aux vues directes ;
- > aux équipements du logement, soit la présence d'au moins :
 - une salle d'eau (bain ou douche) ;
 - un WC ;
 - une cuisine ;
- > à l'obligation de raccorder le logement aux différents réseaux (égouts, électricité et eau),...

SUPERFICIES MINIMALES DES PIÈCES

LOGEMENTS CLASSIQUES

Pièce principale (*)	20 m ²
Cuisine (*)	8 m ²
Première chambre	14 m ²
Autres chambres	9 m ²

STUDIOS

Pièce d'habitation	22 m ²
--------------------	-------------------

(*) Si la cuisine est intégrée au séjour, la superficie minimale de l'ensemble est de 28 m².

HAUTEUR MINIMALE SOUS PLAFOND

Locaux habitables	2,5 m
Locaux habitables sous comble (**)	2,3 m
Locaux non-habitables	2,2 m

(**) Cette hauteur doit être atteinte sur au moins la moitié de la superficie de plancher.

SUPERFICIES MINIMALES DES VITRAGES (HORS CHÂSSIS)

Locaux habitables	1/5 ^{ème} de la superficie plancher
Locaux habitables sous comble	1/12 ^{ème} de la superficie plancher
Locaux non-habitables	/

AU MINIMUM UNE FENÊTRE AVEC VUES DIRECTES

Horizontales
Sans obstacles sur au moins 3 m
Calculées à 1,5 m du plancher

Une commune peut imposer des prescriptions locales particulières. C'est le cas du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU), des Plans Particuliers d'Affectation du Sol (PPAS) et des Permis de Lotir (PL). Renseignez-vous auprès du Service Urbanisme de votre commune.

Par exemple, certains PPAS ou PL peuvent imposer la construction de maisons unifamiliales dans certaines zones. Dès lors, dans ces zones, la division des logements n'est pas permise.

LE CODE DU LOGEMENT

La Région de Bruxelles-Capitale a fixé des règles garantissant les qualités nécessaires pour qu'un logement puisse être **mis en location** (sécurité, salubrité et degré d'équipement). Consultez le Code bruxellois du Logement sur le site logement.brussels.

Les normes du Code du Logement sont à cumuler avec celles du RRU.

ATTENTION : Dans une perspective de bien-être commun, la surdensification des logements n'est pas souhaitée. La division d'un immeuble n'est pas toujours adéquate. Elle est dès lors fortement encadrée, voire souvent limitée.



La division d'un immeuble de logement afin d'y installer son activité professionnelle ou d'ouvrir un commerce au rez-de-chaussée est soumise à certaines règles. Consultez les feuillets de l'urbanisme "*Installer son activité professionnelle dans un immeuble de logements*" et "*Installer un commerce dans un immeuble de logements*".

LA COPROPRIÉTÉ

Dans le cas d'immeubles à appartements, l'accord des autres propriétaires est nécessaire pour diviser un immeuble de logements. Faites attention au régime de la copropriété forcée organisée par le Code civil. Vérifiez l'acte de base et renseignez-vous auprès d'un professionnel de l'immobilier (syndic, notaire, architecte, géomètre ou agent immobilier).

Faut-il un permis d'urbanisme ?

OUI, toujours, même si cela ne nécessite pas de travaux.

Faut-il un architecte ?

OUI, si les travaux portent atteinte à la stabilité ou à la structure portante du bâtiment.

Quelles sont les conséquences de la division irrégulière d'un immeuble de logement ?

Diviser un immeuble de logements sans permis constitue une infraction urbanistique.

La commune et la Région sont habilitées à dresser un procès-verbal d'infraction avec pour conséquence des sanctions pénales ou des amendes administratives.

La commune, ou éventuellement la Région, invite le contrevenant à régulariser la situation, soit par une remise en état des lieux, soit par l'obtention d'un permis d'urbanisme.