

Transformer un immeuble pour faire du logement



BRUXELLES DÉVELOPPEMENT URBAIN
SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

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**.
- > Toutes informations utiles relatives aux **PRIMES** peuvent être obtenues :
 - Au Centre Urbain
Halles Saint-Géry, Place Saint-Géry 1,
1000 Bruxelles
du mardi au vendredi de 10h à 17h,
samedi de 14h à 17h
 - Par téléphone: 02 219 40 60 du mardi
au vendredi de 10h à 12h et de 14h à 16h
 - Sur les sites: www.curbain.be ou
logement.brussels

**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

Transformer un immeuble pour faire du logement

Transformer en logement
des immeubles
de bureaux inoccupés
apparaît approprié
dans un contexte
de crise du logement
et de lutte contre
les immeubles vides.
Ainsi, transformer
ces immeubles de bureaux
en logement ou
reconvertir en logements
d'anciens bureaux
d'un immeuble
à appartements
est encouragé...
à condition de respecter
certaines règles...

Logement

Le logement est une construction destinée à l'habitation, qu'il s'agisse du lieu de résidence principale ou de résidence secondaire.

Quelles règles doit-on respecter ?

Compatibilité avec les plans d'affectation

Les affectations autorisées dépendent de la zone du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) dans laquelle se situe l'immeuble, qui est parfois complété par un Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS).

> Ainsi, le logement est **AUTORISÉ PARTOUT** en Région de Bruxelles-Capitale sauf dans quelques zones, comme la zone verte, la zone de parc, la zone forestière, les zones d'industries urbaines, les zones d'activités portuaires,...

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),...

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.

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

(*) 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 ^e de la superficie plancher
Locaux habitables sous comble	1/12 ^e 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

Pour la qualité de vie des logements, il y a lieu d'encourager les logements traversants donnant à la fois sur l'espace public et sur l'intérieur d'îlot.

DES PRIMES EXISTENT :

- > la Prime à l'embellissement des façades ;
- > la Prime à la rénovation de l'habitat ;
- > la Prime énergie.

Ces primes sont majorées dans les périmètres des Contrats de Quartier et dans les Espaces de Développement Renforcés du Logement et de la Rénovation (EDRLR).

Des informations peuvent être obtenues au Centre urbain, [www.curbain](http://www.curbain.brussels) ou sur le site **logement.brussels** du Service public régional de Bruxelles.

Faut-il un permis d'urbanisme ?

OUI, il faut avoir un permis pour modifier le nombre de logements au sein d'un immeuble afin de contrôler une découpe excessive d'un immeuble en petits logements peu habitables.

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 création irrégulière de logement ?

Créer ou supprimer un ou des 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.