
Fiche d'information : Diviser une maison unifamiliale, subdiviser un immeuble de rapport, transformer un arrière-bâtiment en logement

Quels critères prendre en compte ?

Depuis plusieurs années, on observe une augmentation des demandes de permis pour diviser des maisons unifamiliales ou créer de nouveaux logements dans des espaces réservés à d'autres fonctions.

Souvent l'augmentation du nombre de logements dans un bâtiment existant s'accompagne d'une dégradation de la qualité de l'habitat: mauvaises conditions d'habitabilité des logements (par exemple, logements en cave sans fenêtre), atteintes au patrimoine, construction de volumes non autorisés, saturation du stationnement dans le quartier, nuisances acoustiques, ...

Toutefois, quelques principes simples peuvent être pris en compte afin de satisfaire la volonté des propriétaires et des habitants de rénover et rentabiliser leur bien tout en prenant en compte l'amélioration du cadre de vie de chacun.

Les objectifs de la ligne de conduite sont donc d'accompagner le demandeur et le concepteur au démarrage de son projet afin de

- Garantir une **mixité** de type de logements (petits, moyens et grands logements)
- Maintenir une offre de **logements de grande taille** (en préservant des maisons unifamiliales) qui répondent aux besoins et aux attentes des familles.
- Garantir la **qualité de l'habitat** dans les immeubles et viser l'amélioration des conditions d'habitabilité et la mise aux normes des logements existants notamment par rapport au SIAMU
- Préserver la **qualité de vie** dans les quartiers par la lutte contre la surdensification et l'amélioration du cadre bâti (en limitant le déficit en place de parking, en maintenant des terrasses, balcons, jardinet, ... pour chaque logement, ...)
- Contribuer au respect et à la préservation du **patrimoine bâti** de qualité, en informant sur les possibilités de primes à la rénovation et à l'embellissement de façades, en visant l'amélioration visuelle du cadre bâti à rue et en intérieur d'îlot
- Permettre la délivrance plus rapide des autorisations

Il est essentiel de vérifier dès le démarrage du projet l'adéquation entre le programme envisagé et la réglementation.

Dès l'établissement de l'avant-projet, le service de l'urbanisme est disponible pour analyser l'esquisse proposée et vérifier si les fonctions et les gabarits envisagés correspondent aux normes et prescriptions applicables au projet.

Le Service de l'Urbanisme propose, le lundi après-midi, sur rendez-vous, une permanence technique où vous pouvez présenter votre projet et poser toutes vos questions.

Cette permanence technique se déroule au guichet de l'Urbanisme - rue du Comte de Flandre, 20 à 1080 Bruxelles

Vous serez accueilli par un architecte – technicien du Service de l'Urbanisme.



Quelles sont les lignes de conduites à suivre ? Étude de différents cas :

La transformation d'un **arrière-bâtiment** en logement

Les actes et travaux en intérieur d'îlot sont soumis à enquête publique et à l'avis de la Commission de Concertation pour le motif d'enquête : *'actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot'* c'est-à-dire la prescription 0.6 du PRAS. De manière générale il est à noter qu'un entrepôt ou atelier existant n'est pas conçu pour être aménagé en logement. De lourdes modifications sont donc indispensables et certaines transformations ne sont pas acceptables au vu du règlement en vigueur.

- Envisager le projet de logement en intérieur d'îlot uniquement s'il s'agit d'un bâtiment possédant des **qualités architecturales** justifiant son maintien (et dès lors sa réaffectation) et démolir les bâtiments annexes sans intérêt.
- Envisager le projet en veillant en priorité à **dédensifier** la parcelle (démolir au minimum les bâtiments annexes et appentis¹). Le projet doit apporter une amélioration globale de l'intérieur d'îlot (et répondre en cela à la prescription 0.6 du PRAS qui impose que *'les actes et travaux en intérieur d'îlot améliorent en priorité les qualités végétales, ensuite minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlot et y favorisent le maintien ou la création de surfaces de plaines terre'*)
- Avant de densifier en intérieur d'îlot, veiller à ce que les **gabarits à rue** soient conformes au RRU. Si le bâtiment à rue est anormalement bas, privilégier un rehaussement du bâtiment avant pour s'inscrire dans les gabarits voisins, conformément au RRU, plutôt qu'une réaffectation en logements de l'atelier arrière.
- Evaluer la **distance** entre l'arrière-bâtiment et le bâtiment principal. Appliquer, par exemple, la règle des 45° (distance entre bâtiment au minimum égale à la hauteur du bâtiment) entre le bâtiment avant et arrière pour assurer un ensoleillement et un apport de lumière naturelle suffisant ainsi que des vis-à-vis acceptable.
- Veiller à répondre aux exigences du **SIAMU** en matière d'accessibilité
- Prendre en considération les **vues** sur les autres bâtiments et les **vis-à-vis** au sein de la parcelle et par rapport aux voisins ; Le projet doit être conforme au Code Civil et ne pas provoquer de vues gênantes
- Prévoir la possibilité de disposer d'un **espace extérieur** privatif (jardin, cour, patio ou terrasse) non dépendant de servitudes
- Limiter de préférence le nombre de logement à **1 seul logement** afin de permettre de limiter les nuisances de voisinage pour les logements à rue.
- Concevoir un logement strictement conforme au **Titre II du RRU**.
- L'apport de lumière naturelle via des fenêtres dans le mitoyen ne doit pas être considéré comme une solution pour atteindre les prescriptions du titre II du RRU en matière d'éclairage naturel.

Pour améliorer plus spécifiquement les **qualités végétales** de l'intérieur d'îlot :

- Respecter le titre I du RRU en maintenant minimum 1/8 de la parcelle en **surface perméable** et créer des **toitures vertes**
- Veiller à diminuer la hauteur du mitoyen dès que possible (en accord avec les propriétaires voisins)
- Supprimer les parkings à ciel ouvert
- Si nécessaire, conserver le passage carrossable au niveau de la cour ou du jardin, à ciel ouvert en le limitant physiquement selon l'affectation du rez-de-chaussée (potelets, haie) et en prévoyant des dalles engazonnées pour le passage carrossable.
- Préciser l'aménagement paysagé sur les plans (arbres à hautes tiges, zone gazonnée, arbustes).

¹ Petit toit à une seule pente appuyé contre un mur.



L'ajout de logements dans un immeuble existant

soit par l'aménagement d'espaces auparavant non exploités en logement (grenier par exemple), soit par l'augmentation du volume bâti, soit par l'affectation en logement d'espaces affectés à d'autres activités (commerce, bureau,...).

- Concevoir le(s) logement(s) strictement conforme(s) au **Titre II du RRU**.
- Evaluer d'abord si les conditions d'habitabilité des logements existants, avant la modification, sont satisfaisantes. Si ce n'est pas le cas, alors l'espace aménagé ou créé devra être affecté prioritairement à **l'amélioration des logements existants** (tel que la création de locaux communs ou la réalisation de duplex avec les combles).
- Proposer une **mixité** de type de logements, permettant d'accueillir aussi des familles nombreuses.
- Cas particulier des surfaces commerciales : si le bâtiment présente une **vitrine commerciale** de qualité et/ou est situé en zone de liseré de noyau commercial, préférer le maintien d'un commerce à la création d'un logement supplémentaire au rez-de-chaussée, afin notamment de maintenir les qualités esthétiques des vitrines d'origine et la mixité de fonction présente dans le bâtiment
- Veiller à répondre aux exigences du **SIAMU**, notamment pour la création de logements dans d'anciens greniers.

La division de maisons unifamiliales

Pour la transformation d'une maison unifamiliale en plusieurs logements, on tiendra d'abord compte de la superficie de la maison. Ainsi, on évitera de subdiviser les maisons présentant une **superficie habitable inférieure à 200m²** (surface hors sous-sol, niveau à demi-enterré et combles).

Toutefois, une division de maison ne peut être envisagée qu'en tenant compte des points suivants :

- Garantir une **mixité** de type de logements. Les petits logements (studios et appartements une chambre de moins de 60 m²) doivent représenter moins de la moitié de la superficie habitable de l'immeuble, de manière à garantir une offre diversifiée de type de logements.
- maintenir au moins un **grand logement** de plusieurs chambres profitant, si l'immeuble en offre la possibilité, d'un espace extérieur (jardin ou terrasse).
- Prévoir la **séparation des circulations privatives** des différents logements. (la circulation des duplex doit être interne au logement)
- Garantir un **éclairage naturel** des pièces de vie conforme au titre II du RRU ; prévoir si nécessaire la modification des baies de la façade arrière pour viser le respect des normes.
- Prévoir un **espace commun** pour le rangement des vélos et poussettes, un local 'poubelles' ainsi qu'un accès aisé aux **compteurs** depuis les parties communes.
- Respecter la **structure d'origine** du bien pour les maisons bruxelloises traditionnelles. La maison bruxelloise type avec 3 pièces en enfilade et une cage d'escalier latérale permet aisément un aménagement contemporain disposant de larges apports de lumière naturelle
- Pour les maisons de qualités et de caractère, prendre en compte que la division en plusieurs logements entraînent des **modifications imposées par le SIAMU** : compartimentage de la cage d'escalier, remplacement des portes, suppression des corps de cheminée et des plafonds moulurés ... qui porte atteinte au petit patrimoine. Dans ce cas : conserver prioritairement une maison unifamiliale.

En outre toute demande de permis d'urbanisme doit viser l'amélioration de l'**habitabilité des logements**

- Prendre en compte que la taille du **séjour** doit être en rapport avec le nombre de chambres du logement. Un séjour de 20m² pour un logement de plus de 3 chambres est insuffisant, même si c'est conforme au RRU, pour répondre au bon aménagement des lieux et apporter des conditions d'habitabilité de qualité.
- dans le cas de construction existante, conserver ou rouvrir les terrasses pour offrir à chaque logement un **espace extérieur** et si nécessaire améliorer l'accessibilité au jardin pour le logement du rez-de-chaussée
- préférer les logements **traversants** (permettant un bon ensoleillement)
- ne pas créer de salle de bain avec accès par la cuisine.
- Le **sous-sol** sera prioritairement destiné à l'aménagement de caves privatives et à la création de locaux communs. L'aménagement du sous-sol en logement n'est pas une solution à envisager.
- Conserver ou créer une **entrée 'logements' séparée** des autres affectations (commerce, atelier, bureau...) lorsque cela s'avère nécessaire.



Cas spécifique des « logements étudiants » :

Les logements « étudiants » sont considérés à part entière comme du logement. Ceux-ci seront acceptés uniquement si la demande est introduite en association avec une université ou une haute école. Le titre II du RRU doit être appliqué.

Parkings

Tout projet doit respecter le RRU à savoir prévoir **1 emplacement par logement**.

Pour les immeubles existants : il convient de limiter le nombre de logements dans l'immeuble pour limiter l'impact de la surdensification sur l'offre de stationnement du quartier et en cas d'absence de parking veiller à offrir un large local 'vélos et poussettes' facilement accessible et qui tient compte du nombre d'habitants dans l'immeuble.

Supprimer le garage d'une maison d'habitation pour en changer l'affectation n'est pas une solution envisageable puisque cela va à l'encontre des prescriptions du RRU.

Performance énergétique des bâtiments

Les travaux envisagés doivent respecter les exigences actuelles d'isolation et de ventilation et répondre aux critères de la peb.

Il est conseillé de penser le projet dans son ensemble en veillant à améliorer les qualités thermiques des logements : isolation des façades arrières et des toitures, intégration de système de ventilation, ... en respectant les qualités architecturales du bien.

Obligation légale

Toute modification du nombre de logement dans une construction existante nécessite, conformément à l'article 98 du **Cobat** (Code bruxellois de l'aménagement du territoire), l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme mais aussi la mise en conformité de l'immeuble aux conditions imposées par le **SIAMU** (Service d'incendie et d'aide médicale urgente) notamment en ce qui concerne la résistance au feu des parois.

De plus, outre l'infraction urbanistique que cela induit, il est utile de rappeler que le **règlement communal** prévoit de **taxer tout logement supplémentaire réalisé sans autorisation préalable**.

En l'absence d'un ancien permis d'urbanisme, et suite à l'arrêté du Gouvernement daté du 11.01.1996 qui définit les actes nécessitant permis, le service de l'urbanisme définit le nombre de logements effectifs d'un bien **sur base de preuve de l'existence de ces-dits logements avant le 11/01/1996**.

La demande de confirmation du nombre de logement se fait via le formulaire ad hoc disponible au guichet.

Toutes les infos sur **les primes à la rénovation** se trouvent sur le site www.logement.irisnet.be

logement.brussels 
tout sur le logement en région de bruxelles-capitale



La réglementation :

Toute demande de permis d'urbanisme doit répondre aux prescriptions du PRAS (Plan régional d'affectation du sol), du RRU (règlement régional d'urbanisme), ainsi qu'éventuellement si le bien se situe dans des limites particulières, aux prescriptions d'un PPAS (plan particulier d'affectation du sol) et d'un Permis de lotir

Le **PRAS** démographique détaille entre autres les surfaces autorisables pour chaque affectation selon la zone où il se trouve : commerce, équipement, bureau, ... Le PRAS indique des maxima qu'il n'y a pas moyen de dépasser.

Le **RRU** développe en différents chapitres les caractéristiques des constructions et de leurs abords, les normes d'habitabilités des logements, les normes de stationnements, etc.

Le RRU et le PRAS sont entièrement consultable en ligne sur <http://www.urbanisme.irisnet.be>

Si l'immeuble est situé en **Z.I.C.H.E.E.** (Zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS (Plan Régional d'Affectation du Sol), la modification de la situation existante de fait des gabarits ou de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité de l'architecture des constructions et des installations à ériger.

Si le bien se situe dans les limites du **P.P.A.S.** (plan particulier d'affectation du sol) ou dans le périmètre d'un **permis de lotir**, il est nécessaire de vérifier les prescriptions précises auprès du service de l'urbanisme. Les prescriptions sont consultables au guichet du service tous les jours ouvrables, sans prise de rendez-vous préalable.

