

## TITRE II : NORMES D'HABITABILITE DES LOGEMENTS

### CHAPITRE 1<sup>er</sup> : GENERALITES

#### ARTICLE 1<sup>er</sup> – CHAMP D'APPLICATION

§ 1<sup>er</sup>. Le présent titre s'applique à tout le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale.

§ 2. Le présent titre s'applique :

- 1° aux actes soumis à permis de lotir en vertu de l'article 103 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire ;
- 2° aux actes et travaux soumis à permis d'urbanisme par l'article 98, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire ;
- 3° aux actes et travaux visés à l'article 98, § 3, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, pour lesquels un règlement d'urbanisme impose un permis ;
- 4° aux actes et travaux visés aux 1°, 2° et 3° qui font l'objet d'un certificat d'urbanisme conformément à l'article 198 du Code bruxellois d'aménagement du territoire ;
- 5° aux actes et travaux qui sont dispensés de l'obtention d'un permis d'urbanisme, visés aux articles 98, § 2 et 98, § 2/1, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

§ 3. Le présent titre s'applique :

- 1° aux actes et travaux relatifs à un immeuble neuf ;
- 2° aux actes et travaux relatifs à un immeuble existant dans la mesure où ceux-ci impliquent la construction d'une extension ou d'un étage supplémentaire, la création d'un logement neuf ou la modification du nombre de logements, la modification des destinations ou de leur répartition, ou la modification d'une caractéristique du logement réglementée par le présent titre.

Les actes et travaux visés au 2° peuvent être autorisés uniquement si l'immeuble existant peut les supporter techniquement eu égard à sa taille initiale, à sa structure et à sa configuration spatiale.

§ 4. Sont exclus de l'application du présent titre : les logements modulaires, l'habitat itinérant, les maisons de repos, les établissements hôteliers et les établissements d'hébergement collectif.

#### ARTICLE 2 – OBJECTIFS

Les objectifs poursuivis par les dispositions du présent titre sont les suivants :

- 1° établir des normes d'habitabilité des logements portant prioritairement sur les immeubles neufs, l'application de ces normes étant adaptée pour les immeubles existants ;
- 2° préserver la qualité des logements bruxellois, notamment quant à leur taille, et encadrer les divisions d'immeubles ;
- 3° fixer des règles concernant les normes minimales de superficies des logements, la hauteur sous plafond, les caractéristiques participant à l'hygiène ainsi que les équipements exigés ; des règles spécifiques sont également fixées pour les locaux de service obligatoires dans les immeubles à logements multiples ;
- 4° renforcer l'habitabilité du logement, notamment par l'évolution proportionnelle du nombre et de la superficie des locaux en fonction du nombre de chambres dans le logement ;
- 5° répondre à l'évolution des modes d'habitat, notamment les logements partagés ;
- 6° fixer des règles spécifiques pour les logements destinés à accueillir des étudiants.

### CHAPITRE 2 : REGLES APPLICABLES AUX LOGEMENTS, A L'EXCLUSION DES LOGEMENTS ETUDIANTS

#### SECTIONS 1<sup>ère</sup> : NORMES MINIMALES DE SUPERFICIE ET DE HAUTEUR

#### ARTICLE 3 – NORMES MINIMALES DE SUPERFICIE

§ 1<sup>er</sup>. Sans préjudice du § 2, les superficies de plancher nettes minimales des locaux d'un logement dans un immeuble neuf sont déterminées en fonction du nombre de chambre de ce logement et respectent les règles suivantes :

- 1° a) si la cuisine n'est pas intégrée à la pièce principale de séjour, la superficie de plancher nette minimale de cette dernière est de 20 m<sup>2</sup> pour un logement comportant une chambre ;  
b) si la cuisine est intégrée à la pièce principale de séjour, la superficie de plancher nette minimale de cette dernière est de 28 m<sup>2</sup> pour un logement comportant une chambre ;  
c) la superficie de plancher nette minimale visée aux a) et b) est majorée de 1 m<sup>2</sup> par chambre supplémentaire ;
- 2° si la cuisine n'est pas intégrée à la pièce principale de séjour, la superficie de plancher nette minimale de la cuisine est de 8 m<sup>2</sup> ;

|   |
|---|
| <p>3° a) dans les logements non partagés, la superficie de plancher nette minimale pour la première chambre est de 14 m<sup>2</sup> et de 9 m<sup>2</sup> pour les autres chambres ;</p> <p>b) dans les logements partagés, chaque ménage dispose d'une chambre d'une superficie de plancher nette minimale de 14 m<sup>2</sup> ; les autres chambres ont une superficie de plancher minimale de 12 m<sup>2</sup>.</p> <p>§ 2. Le logement comporte un espace ou un local privatif destiné au rangement ou au stockage. Sans préjudice de l'article 14, cet espace ou local a une superficie minimale de 1 m<sup>2</sup> et est libre de tout équipement. Il peut être associé à un autre espace de service.</p> <p>§ 3. Pour les logements neufs à locaux habitables non différenciés tels que les studios, situés dans un immeuble neuf ou existant, le local de séjour, cuisine comprise, a une superficie nette minimale de 22 m<sup>2</sup>.</p> <p>§ 4. Dans les immeubles existants :</p> <p>1° la construction d'une extension ou d'un étage supplémentaire respecte les normes des §§ 1<sup>er</sup> à 3 ;</p> <p>2° sans préjudice du 1°, les actes et travaux relatifs à la création d'un logement neuf ou à la modification du nombre de logements tendent au respect des §§ 1<sup>er</sup> à 3 ; si cette condition est respectée, ces actes et travaux ne requièrent aucune dérogation à la présente disposition ;</p> <p>3° les autres actes et travaux relatifs à un logement existant ont, lorsqu'ils ont une incidence sur la dimension des locaux, pour effet d'améliorer la conformité du logement aux normes des §§ 1<sup>er</sup> à 3 ; si cette condition est respectée, ces actes et travaux ne requièrent aucune dérogation à la présente disposition.</p> |
| <p><b>ARTICLE 4 – HAUTEUR SOUS PLAFOND</b></p> <p>§ 1<sup>er</sup>. A l'exception des mezzanines visées par l'article 5, la hauteur sous plafond des locaux habitables d'un logement situé dans un immeuble neuf respecte les conditions cumulatives suivantes :</p> <p>1° la hauteur minimale sous plafond des locaux habitables, à l'exception des combles, est de 2,50 m ; cette hauteur est mesurée libre de plancher à plafond ;</p> <p>2° la hauteur minimale sous plafond des locaux habitables dans les combles est de 2,30 m sur au moins les deux tiers de la superficie de plancher nette des combles ;</p> <p>La hauteur minimale sous plafond des dégagements et locaux non habitables est de 2,20 m. Dans les combles non habitables, cette hauteur minimale est respectée sur au moins la moitié de la superficie de plancher nette des combles.</p> <p>§ 2. Dans les immeubles existants, les actes et travaux relatifs à un logement existant ou à un logement neuf :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ne peuvent porter la hauteur sous plafond des locaux sous les seuils minimum définis au § 1<sup>er</sup>, lorsque ces seuils sont déjà atteints ;</li> <li>- tendent au respect des seuils minimum définis au § 1<sup>er</sup>, lorsque la hauteur de plafond des locaux ne respecte pas les seuils minimum définis au § 1<sup>er</sup>.</li> </ul>   |
| <p><b>ARTICLE 5 – MEZZANINES</b></p> <p>Les mezzanines habitables respecte aux conditions cumulatives suivantes :</p> <p>1° la hauteur libre minimale sous la mezzanine est de 2,30 m ;</p> <p>2° la hauteur libre minimale au-dessus de la mezzanine est de 2,20 m sur au moins la moitié de la superficie nette de plancher au-dessus de la mezzanine ;</p> <p>3° la superficie de plancher nette de la mezzanine n'excède pas la moitié de la superficie de plancher nette de la pièce dans laquelle la mezzanine se trouve.</p>   |
| <p><b>ARTICLE 6 – PORTE D'ENTREE</b></p> <p>La porte d'entrée des logements situés dans un immeuble neuf présente un passage libre de 0,95 m minimum.</p>   |
| <p><b>SECTION 2 : CONFORT ET HYGIENE</b></p>  |
| <p><b>ARTICLE 7 – SALLE DE BAIN</b></p> <p>§ 1<sup>er</sup>. Tout logement comporte au moins une salle de bain équipée d'eau froide et d'eau chaude. Cette salle de bain a une superficie de plancher nette minimale de 3 m<sup>2</sup> et est équipée d'au moins une baignoire ou douche et d'un lavabo.</p> <p>§ 2. Au-delà de 3 chambres, le logement contient une salle de bain supplémentaire par tranche supplémentaire entamée de 3 chambres. Cette salle de bain répond aux mêmes conditions que celles visées au § 1<sup>er</sup>.</p>   |
| <p><b>ARTICLE 8 – WC</b></p> <p>§ 1<sup>er</sup>. Tout logement comporte au moins un WC :</p> <p>a) dans les logements partagés, le WC est dans une toilette séparée ;</p>  |

|  |
|--|
| <p>b) dans les logements non partagés, il est soit dans une toilette séparée, soit dans une salle de bain.</p> <p>Le local où est situé le WC respecte les conditions cumulatives suivantes :</p> <p>1° avoir des dimensions minimales de 0,80 m x 1,20 m ;</p> <p>2° ne pas communiquer directement avec le salon, la salle à manger ou la cuisine.</p> <p>§ 2. Au-delà de 3 chambres :</p> <p>a) le logement contient un WC supplémentaire par tranche supplémentaire entamée de 3 chambres ; ce WC répond aux mêmes conditions que celles visées au § 1<sup>er</sup> ;</p> <p>b) le logement non partagé contient au moins un WC dans une toilette séparée.</p>   |
| <p>ARTICLE 9 – CUISINE</p>   |
| <p>Tout logement comporte un local ou un espace destiné à la préparation des repas, qui respecte les conditions cumulatives suivantes :</p> <p>1° avoir au moins un évier équipé d'eau ;</p> <p>2° permettre le branchement d'au moins trois appareils électroménagers et d'un appareil de cuisson.</p>  |
| <p>ARTICLE 10 – ECLAIREMENT NATUREL</p>  |
| <p>Les locaux habitables sont éclairés naturellement.</p> <p>La superficie nette éclairante est de minimum 1/5<sup>e</sup> de la superficie de plancher nette.</p> <p>Pour les locaux habitables dont la surface éclairante est située dans le versant de la toiture, cette superficie nette éclairante est de minimum 1/8<sup>e</sup> de la superficie de plancher nette.</p>   |
| <p>ARTICLE 11 – VUES</p>   |
| <p>Tout logement comporte au minimum une fenêtre permettant, depuis la pièce principale de séjour, des vues directes et horizontales vers l'extérieur, libres de tout obstacle sur au moins 4 m. Ces vues se calculent à 1 m de hauteur du niveau plancher.</p>  |
| <p>ARTICLE 12 – VENTILATION</p>  |
| <p>Les cuisines, les salles de bain, les toilettes et les locaux destinés à entreposer des ordures ménagères sont équipés d'un dispositif de ventilation naturelle ou mécanique.</p>   |
| <p>ARTICLE 13 – ISOLATION ACOUSTIQUE</p>   |
| <p>§ 1<sup>er</sup>. La construction d'un immeuble neuf est conçue et réalisée de manière à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- limiter la propagation des bruits entre cet immeuble et les immeubles mitoyens et entre les logements de cet immeuble ;</li> <li>- assurer le confort acoustique dans le logement, en particulier dans les locaux habitables.</li> </ul> <p>§ 2. En cas de création d'un logement neuf ou de modification du nombre de logements dans un immeuble existant, les aménagements proposés optimisent le confort acoustique.</p>   |
| <p>SECTION 3 : EQUIPEMENTS</p>   |
| <p>ARTICLE 14 – RACCORDEMENT</p>   |
| <p>§ 1<sup>er</sup>. Tout logement neuf est raccordé aux réseaux de distribution d'eau, d'électricité et, le cas échéant, de gaz.</p> <p>L'installation électrique est capable de fournir au minimum une alimentation normale des équipements prévus dans le présent titre.</p> <p>Chaque local comporte au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un point lumineux ;</li> <li>- une prise d'électricité.</li> </ul> <p>Le WC et le local privatif destiné au rangement et au stockage situé sous le niveau du sol respectent uniquement la première condition visée à l'alinéa 2.</p> <p>Les compteurs sont individualisés par logement. L'accès aisé à ces compteurs est permanent.</p> <p>§ 2. Dans tout immeuble neuf à logements multiples, chaque logement est équipé d'un système de parlophone et d'ouvre-porte ou de tout autre dispositif permettant, sans avoir à se déplacer, à la fois de communiquer avec la personne se situant à l'entrée principale de l'immeuble et de donner accès à l'immeuble.</p> |
| <p>ARTICLE 15 – RESEAU D'EGOUTTAGE</p>   |
| <p>Tout logement est raccordé au réseau d'égouts public, s'il en existe un, pour l'évacuation de ses eaux usées.</p> <p>A défaut, les eaux usées sont traitées par un système d'épuration individuel installé sur le terrain concerné.</p>   |

|   |
|---|
| ARTICLE 16 – ASCENSEUR  |
| Tout immeuble neuf à logements multiples comprenant un rez-de-chaussée et quatre étages ou plus est équipé d'un ascenseur, répondant aux normes prévues au titre IV du présent règlement, sauf lorsque le 4 <sup>ème</sup> étage est accessible depuis un étage inférieur et est le complément d'un logement établi à l'étage inférieur.  |
| SECTION 4 : LOCAUX DE SERVICE OBLIGATOIRES DANS LES IMMEUBLES A LOGEMENTS MULTIPLES   |
| ARTICLE 17 – ORDURES MENAGERES  |
| <p>§ 1<sup>er</sup>. Tout immeuble neuf à logements multiples de plus de 3 logements comporte un local à l'intérieur de l'immeuble permettant d'entreposer les ordures ménagères.</p> <p>Par dérogation à l'alinéa 1<sup>er</sup>, les immeubles à logements multiples de 150 logements et plus peuvent comporter des containers enterrés tels que visés à l'article 11, § 2, alinéas 2 et 3, du titre 1 du présent règlement, en vue de l'entreposage des ordures ménagères.</p> <p>Les installations visées aux §§ 1<sup>er</sup> et 2 ont une capacité suffisante, compte tenu du nombre de logements dans l'immeuble, afin de permettre notamment le stockage sélectif des ordures.</p> <p>§ 2. Le local visé au § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup> respecte en outre les conditions cumulatives suivantes :</p> <p>1° pouvoir être fermé ;</p> <p>2° être aisément accessible par les habitants de l'immeuble ;</p> <p>3° répondre aux conditions de collecte des déchets définies par l'Agence Bruxelles Propreté (notamment en terme d'accessibilité).</p> <p>§ 3. Les actes et travaux relatifs à un immeuble existant à logements multiples ont, lorsqu'ils ont une incidence sur les parties communes de l'immeuble, pour effet d'améliorer la conformité de l'immeuble aux §§ 1<sup>er</sup> et 2. Si ces actes et travaux respectent cette condition, ils ne requièrent aucune dérogation à la présente disposition.</p> |
| ARTICLE 18 – LOCAL POUR RANGEMENT DU MATERIEL DE NETTOYAGE  |
| <p>§ 1<sup>er</sup>. Tout immeuble neuf à logements multiples de plus de 3 logements comporte un local permettant d'entreposer le matériel nécessaire au nettoyage des parties communes de l'immeuble et des trottoirs.</p> <p>Ce local respecte les conditions cumulatives suivantes :</p> <p>1° avoir une superficie de plancher nette minimale de 1 m<sup>2</sup> ;</p> <p>2° comporter au moins une prise d'eau et une évacuation à l'égout ;</p> <p>3° lorsqu'une citerne d'eau de pluie existe, comporter une seconde prise d'eau raccordée à cette citerne.</p> <p>§ 2. Dans les immeubles existants à logements multiples :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les actes et travaux relatifs à la création d'un logement neuf ou à la modification du nombre de logements tendent au respect de la règle énoncée au § 1<sup>er</sup> ; si ces actes et travaux respectent cette condition, ils ne requièrent aucune dérogation à la présente disposition ;</li> <li>- les autres actes et travaux ont, lorsqu'ils ont une incidence sur les parties communes de l'immeuble, pour effet d'améliorer la conformité de l'immeuble, conformément au § 1<sup>er</sup> ; si ces actes et travaux respectent cette condition, ils ne requièrent aucune dérogation à la présente disposition.</li> </ul>  |
| ARTICLE 19 – BOITES AUX LETTRES ET LIVRAISON DE COLIS   |
| <p>§ 1<sup>er</sup>. Tout logement dispose d'une boîte aux lettres.</p> <p>Par exception à l'alinéa 1<sup>er</sup>, dans un logement partagé, chaque ménage dispose d'une boîte aux lettres.</p> <p>§ 2. Tout immeuble de plus de 20 logements dispose d'au moins un dispositif destiné à la réception de colis.</p>  |
| CHAPITRE 3 : REGLES APPLICABLES AUX LOGEMENTS ETUDIANTS   |
| ARTICLE 20 – NORMES MINIMALES DE SUPERFICIE, DE CONFORT ET D'HYGIENE  |
| <p>§1<sup>er</sup>. Tout logement étudiant dans un immeuble neuf respecte les superficies de plancher nettes minimales suivantes :</p> <p>1° dans un logement destiné à un seul étudiant : 22 m<sup>2</sup> comprenant au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un espace destiné à la préparation des repas comportant un évier équipé d'eau et permettant de raccorder trois appareils électroménagers ainsi qu'un appareil de cuisson ;</li> <li>- une salle de bain ou de douche équipée d'eau froide et d'eau chaude, d'un lavabo et d'un WC ; si le WC est séparé de la salle de bain ou de douche, il a des dimensions minimales de 0,80 m x 1,20 m.</li> </ul> <p>2° dans un logement destiné à plusieurs étudiants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une pièce de séjour commune de 20 m<sup>2</sup> ; cette superficie est augmentée de 1 m<sup>2</sup> par chambre lorsque la pièce de séjour collective dessert plus de 4 chambres ;</li> </ul>   |

- 9 m<sup>2</sup> pour les chambres à coucher ;
- 16 m<sup>2</sup> pour les chambres à coucher qui comportent un espace destiné à la préparation des repas ;
- si toutes les chambres ne sont pas équipées d'un espace destiné à la préparation des repas, le logement est équipé d'au moins une cuisine collective de 8 m<sup>2</sup> ; cette superficie est augmentée de 1 m<sup>2</sup> par chambre lorsque la cuisine dessert plus de 4 chambres à coucher ;
- les locaux et espaces destinés à la préparation des repas comportent au minimum un évier équipé d'eau et permettent de brancher 3 appareils électroménagers ainsi qu'un appareil de cuisson ;
- le logement comporte au minimum, par tranche entamée de 3 chambres, un WC et une salle de bain ou de douche équipée d'eau froide et d'eau chaude ainsi que d'un lavabo ; au moins un WC est séparé de la salle de bain ou de douche, il a des dimensions minimales de 0,80 m x 1,20 m.

§ 2. Dans les immeubles existants :

1° la construction d'une extension ou d'un étage supplémentaire respecte les normes du § 1<sup>er</sup> ;

2° sans préjudice du 1°, les actes et travaux relatifs à la création d'un logement neuf ou à la modification du nombre de logements tendent au respect des normes du § 1<sup>er</sup> ; si cette condition est respectée, ces actes et travaux ne requièrent aucune dérogation à la présente disposition ;

3° les autres actes et travaux relatifs à un logement existant ont, lorsqu'ils ont une incidence sur l'organisation du logement, pour effet d'améliorer la conformité du logement aux normes du § 1<sup>er</sup> ; si cette condition est respectée, ces actes et travaux ne requièrent aucune dérogation à la présente disposition.

§ 3. Les immeubles comportant plus de 50 logements étudiants disposent d'au moins une conciergerie.

#### ARTICLE 21 – AUTRES REGLES APPLICABLES AUX LOGEMENTS ETUDIANTS

Les articles 4 à 6 et 10 à 19 sont applicables aux logements étudiants.