

VILLE DE BRUXELLES

Recommandations du 9 octobre 2008 relatives à la division d'un logement unifamilial.

1. Champ d'application :

Les présentes recommandations s'appliquent au territoire de la Ville de Bruxelles en dehors des liserés de noyau commercial au sens Plan Régional d'Affectation du Sol, sans préjudice d'une part, des plans et règlements en vigueur et d'autre part, du bon aménagement des lieux.

2. Définitions :

- Logement unifamilial

Par logement unifamilial, on entend :

- soit une maison unifamiliale existante ;
- soit un bâtiment initialement conçu comme maison unifamiliale, même s'il a fait l'objet d'une division en plusieurs unités de logement ou qu'il a reçu une autre destination ;
- soit une unité de logement occupant plus de 50 % de la superficie de plancher d'un bâtiment dont le solde comporte une autre destination.

- Superficie de plancher

Totalité des planchers mis à couvert et offrant une hauteur libre d'au moins 2,20 m dans tous les locaux, à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parcage, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts.

Les dimensions des planchers sont mesurées au nu extérieur des murs des façades, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de leur interruption par les cloisons et murs intérieurs, par les gaines, cages d'escaliers et d'ascenseurs.

- Unité de logement

Ensemble de locaux destinés à l'habitation et formant une unité autonome disposant d'un accès et d'une circulation interne indépendants.

3. Mode de calcul :

Les présentes recommandations portent sur la superficie de plancher existante du logement unifamilial, tel que défini au point 2.

4. Conditions :

La division d'un logement unifamilial en plusieurs unités de logement répond aux conditions suivantes :

4.1. Conditions générales :

- Les caves ou le niveau semi enterré d'un bâtiment ne peuvent constituer à eux seuls une unité de logement.

- Le(s) niveau(x) sous combles d'un bâtiment ne peu(ven)t constituer à (lui)(eux) seul(s) une unité de logement sauf si la superficie de plancher d(u)(es) niveau(x) sous combles est supérieure à 50 m².
- La division prend en compte les qualités architecturales, esthétiques, historiques et patrimoniales du bâtiment.

4.2. Conditions spécifiques :

- Le logement unifamilial ne peut être divisé en plusieurs unités de logement lorsque la superficie de plancher est inférieure ou égale à 160 m².
- Au-delà de 160 m², la division d'un logement unifamilial préserve une unité de logement comportant au minimum 3 chambres et disposant de la jouissance privative d'un espace extérieur (cour et/ou jardin). La superficie de plancher restante comporte une mixité d'unités de logement de tailles diverses.

5. Entrée en vigueur :

Les présentes recommandations s'appliquent aux demandes de permis d'urbanisme introduites après leur entrée en vigueur, le 10 octobre 2008.