

TITRE III : HABITABILITÉ

OBJECTIFS <i>Que vise-t-on ?</i> → A-t-on besoin d'une règle ?	REGLE DE DROIT <i>Comment formuler la règle ?</i> → Limiter au strict nécessaire. → Formuler en termes d'objectifs plutôt que de moyens chaque fois que c'est possible.	EXPLICATION <i>Comment rendre la règle compréhensible par tous?</i> → Illustrations, textes non juridique, exemples, renvois au glossaire...
	CHAPITRE 1^{ER} : GÉNÉRALITÉS	Ce titre intègre les prescriptions relatives à l'organisation des immeubles afin d'y assurer une bonne qualité de vie, tant pour les logements que pour d'autres types de fonctions (bureaux, équipements, parkings...). La mise en place de critères communs d'habitabilité vise à faciliter la reconversion des immeubles dans le temps d'une fonction à une autre.
	Article 1^{er} – Objectifs	
	Les dispositions du présent titre poursuivent les objectifs suivants : <ul style="list-style-type: none"> - assurer la qualité de vie et la flexibilité d'usage au sein des immeubles ; - assurer l'adaptabilité dans le temps des constructions et des modes d'habiter ; - garantir et encourager la diversité des logements ; - favoriser la qualité des espaces communs au sein des immeubles collectifs et promouvoir les interactions, la rencontre et la convivialité ; - favoriser la mixité fonctionnelle des bâtiment et minimiser les conflits entre usages ; - garantir une inclusion optimale dans la société de toutes les personnes ; 	

	<ul style="list-style-type: none"> - améliorer la sécurité, le confort et l'accessibilité de l'environnement physique moyennant des aménagements de qualité réalisés dans le respect du cadre urbain environnant et des qualités architecturales des constructions ; - rationaliser et mutualiser l'usage des parkings ; - favoriser la mobilité active. 	
	<p>Article 2 – Champ d'application</p>	
	<p>§ 1^{er}. Sans préjudice des dispositions qui limitent leur champ d'application aux constructions existantes, le présent titre s'applique à toute construction nouvelle.</p> <p>Le présent titre s'applique aux actes et travaux relatifs aux constructions existantes dans les cas suivants :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. lorsque ces actes et travaux portent sur la construction d'une extension ou d'un étage supplémentaire, une modification de la destination de tout ou partie de la construction ou une modification du nombre d'unités d'occupation ; 2. lorsque et dans la mesure où ces actes et travaux modifient une caractéristique de la construction existante réglementée par le présent titre. <p>Toutefois, l'article 8, § 2, ne s'applique aux actes et travaux relatifs aux constructions existantes que lorsque celles-ci font l'objet de travaux de rénovation de grande ampleur.</p> <p>§ 2. Les actes et travaux relatifs à des constructions existantes ne peuvent pas entraîner une détérioration de la situation existante au regard des exigences fixées par les dispositions du présent titre.</p> <p>§ 3. Sont exclus de l'application du présent titre, les installations mobiles et fixes, de type modulaire et/ou légères, pouvant être utilisées pour l'habitation permanente et non récréative, ainsi que les projets d'hébergement temporaire à caractère social.</p>	

	Sont exclus de l'application du chapitre 3, les maisons de repos et les établissements d'hébergement collectif.	
	CHAPITRE 2 : RÈGLES APPLICABLES A TOUTES LES UNITES D'OCCUPATION	
	Article 3 – Dimensions et éclairement	
<ul style="list-style-type: none"> - Assurer la qualité de vie et la flexibilité d'usage au sein des immeubles ; - Assurer l'adaptabilité dans le temps des constructions et des modes d'habiter. 	<p>§ 1^{er}. Toute unité d'occupation dispose de minimum un local habitable accessible à l'ensemble des occupants de cette unité d'occupation.</p> <p>Tout local habitable est séparé des autres locaux contigus, habitables ou non, et dispose au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1° d'une superficie de plancher nette minimale de 8 m², à l'exception des chambres qui ont une superficie de plancher nette minimale de 9 m² ; 2° d'une largeur minimale de 2,2 m ; 3° d'une hauteur sous plafond minimale de 2,7 m ; 4° d'une baie permettant une vue directe vers l'extérieur ; 5° d'un éclairage naturel fourni par une baie d'une superficie nette éclairante de minimum 1/5^e de la superficie de plancher nette du local. Pour les locaux habitables situés dans le versant de la toiture, cette superficie nette éclairante est de minimum 1/8^e de la superficie de plancher nette. <p>Le 5° ne s'applique cependant pas à la cuisine.</p> <p>§ 2. Dans les locaux non habitables, la hauteur sous plafond minimale des espaces accessibles aux occupants est de 2 m.</p> <p>§ 3. Dans les constructions existantes, la hauteur sous plafond minimale des locaux habitables est de 2,4 m.</p>	<p>Remarque : La notion de vue vers l'extérieur pour les logements est encadrée par l'article 14 du présent titre.</p> <p>Remarque : La notion de local habitable est comprise ici comme une pièce qui offre les qualités suffisantes en termes de surface et d'éclairage naturel pour permettre le séjour prolongé des personnes. Elle ne se limite pas au logement, mais peut également être appliquée aux espaces de travail ou aux équipements.</p> <p>Dans les immeubles comprenant plusieurs unités d'occupation affectées au logement ou au bureau, par exemple, chaque unité d'occupation doit comporter au moins un local habitable afin d'offrir un confort minimum à l'unité.</p>
	Article 4 – Circulation commune au sein des immeubles collectifs	

<ul style="list-style-type: none"> - Assurer la qualité de vie et la flexibilité d'usage au sein des immeubles - Favoriser la qualité des espaces communs au sein des immeubles collectifs et promouvoir les interactions, la rencontre et la convivialité - Garantir une inclusion optimale dans la société de toutes les personnes - Améliorer la sécurité, le confort et l'accessibilité de l'environnement physique moyennant des aménagements de qualité réalisés dans le respect du cadre urbain environnant et des qualités architecturales des constructions. 	<p>§ 1^{er}. La circulation verticale et horizontale commune au sein d'un immeuble collectif est aménagée de manière à favoriser la rencontre et la convivialité.</p> <p>Elle permet, en outre, la circulation aisée de tous, en ce compris les personnes à mobilité réduite, depuis l'espace ouvert jusqu'à l'ensemble des unités d'occupation de l'immeuble.</p> <p>A cette fin, elle respecte les conditions minimales suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1° la porte d'entrée principale de l'immeuble, les portes intérieures accessibles au public, les sorties de secours sont accessibles aux personnes à mobilité réduite ; 2° les couloirs ont une largeur minimale de 1,50 m. Cette largeur peut être réduite si les conditions visées à l'article 12 de l'annexe du présent règlement sont respectées ; 3° les niveaux d'un bâtiment accessible au public qui comportent des locaux ouverts au public sont accessibles par au moins un ascenseur adapté aux personnes à mobilité réduite ou un élévateur plate-forme, tels que définis à l'article 6 de l'annexe du présent règlement. <p>Les conditions visées à l'alinéa 3 ne s'appliquent pas aux circulations situées aux étages si l'immeuble est dépourvu d'un ascenseur.</p> <p>§ 2. Les immeubles collectifs comportant plus de 4 niveaux disposent d'un ascenseur.</p> <p>§ 3. Au moins un hall d'entrée respecte les conditions visées à l'article 3, § 1^{er}, al. 2, du présent titre.</p> <p>§ 4. La circulation verticale commune est placée contre une façade extérieure de l'immeuble et offre un apport de lumière naturelle au moins un niveau sur deux.</p>	<p>Explication : Le traitement qualitatif des espaces de circulation est important dans les immeubles collectifs. L'éclairage naturel des couloirs et des cages d'escalier permet de créer des espaces de qualité qui offrent une connexion avec l'extérieur et facilite généralement l'orientation. La convivialité et le respect de ces espaces par les occupants s'en trouvent améliorés.</p> <p>Remarque : Les normes d'accessibilité des bâtiments accessibles au public par les personnes à mobilité réduite sont définies dans l'annexe du présent règlement.</p>

	<p>Lorsque la configuration spécifique du terrain ne permet pas le respect de l'alinéa 1^{er}, l'apport de lumière naturelle peut être organisé en toiture, moyennant le respect des conditions suivantes :</p> <p>1° la surface de l'ouverture permettant l'apport de lumière naturelle atteint au moins 2/3 de la superficie de plancher nette de la circulation verticale au niveau du rez-de-chaussée ;</p> <p>2° la configuration de la cage d'escalier permet la diffusion de la lumière naturelle aux étages inférieurs.</p> <p>§ 5. Lorsqu'une circulation verticale commune dessert plus de trois unités d'occupation situées sur un même niveau, la circulation horizontale commune de ce niveau bénéficie de lumière naturelle.</p>	
	Article 5 – Accès à un espace extérieur	
<ul style="list-style-type: none"> - Assurer la qualité de vie et la flexibilité d'usage au sein des immeubles ; - Favoriser la qualité des espaces communs au sein des immeubles collectifs et promouvoir les interactions, la rencontre et la convivialité ; - Assurer l'adaptabilité dans le temps des constructions et des modes d'habiter. 	<p>Toute unité d'occupation dispose d'un espace extérieur dédié à la détente, qui a une surface représentant au moins 10% de la superficie de plancher nette de l'unité d'occupation.</p> <p>Cet espace peut être partagé avec d'autres unités d'occupation. Cependant, dans ce cas, l'espace extérieur partagé a une surface représentant au moins 10 % de la somme des superficies de plancher nettes des unités d'occupation qui se partagent cet espace.</p>	<p>L'accès à un espace extérieur est une condition essentielle d'habitabilité des immeubles. Cet espace extérieur peut être aménagé sur le terrain au sein des espaces ouverts ou en toiture.</p> <p>Cet espace extérieur n'est pas nécessairement privatif. Il peut être commun à plusieurs unités d'occupation. Dans cette hypothèse, il est cependant exigé que la surface de l'espace commun représente au moins 10% de la somme des superficies de plancher nettes des unités d'occupation partageant le même espace extérieur.</p> <p>A titre d'exemple, dans un immeuble comportant 3 unités d'occupation ayant chacune une superficie de plancher nette de 100 m², l'espace extérieur aménagé pour la détente devra avoir une surface d'au moins 30 m².</p>
	Article 6 – Confort acoustique	

<ul style="list-style-type: none"> - Assurer la qualité de vie et la flexibilité d'usage au sein des immeubles ; - Assurer l'adaptabilité dans le temps des constructions et des modes d'habiter. 	<p>Toute unité d'occupation est conçue et réalisée de manière à :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1° limiter la propagation des bruits entre cette unité d'occupation et les unités d'occupations voisines et l'extérieur; 2° assurer le confort acoustique dans l'unité d'occupation, en particulier dans les locaux habitables. 	<p>Explication : Le confort acoustique a une influence positive sur la qualité de vie et sur les relations de voisinage. Il contribue au bien-être physique, psychique et social de l'individu et, dans les lieux d'apprentissage ou de travail, il a un effet direct sur la concentration et la production. A contrario, un mauvais confort acoustique génère des effets négatifs sur la santé.</p> <p>L'isolation acoustique entre unités d'occupations est essentielle pour assurer confort et qualité de vie. La limitation de la propagation des bruits passe par des solutions techniques d'isolation (double mur, parois acoustiques, planchers acoustiques, chapes flottantes...) mais le confort acoustique est aussi assuré par une réflexion sur la disposition dans l'immeuble :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des différentes fonctions (logement, bureau, horeca, équipements...); - des pièces (superposition verticale des pièces de jour et de nuit, chambres et living); - des équipements techniques générateurs de bruit (pompes à chaleur, ventilation...). <p>Remarque : En matière acoustique, il existe une norme NBN S01-400-1 qui définit les critères acoustiques pour tous les immeubles d'habitation (maisons et appartements). Elle détermine les exigences auxquelles le bâtiment fini doit satisfaire aussi bien sur le plan de l'isolation aux bruits aériens et d'impact, qu'en ce qui concerne les niveaux sonores produits par les installations techniques et la maîtrise de la réverbération dans certains espaces spécifiques. Le respect de cette norme est hautement recommandé.</p>
	<p>Article 7 – Équipements intérieurs accessibles au public</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Garantir une inclusion optimale dans la société de toutes les personnes ; 	<p>§ 1^{er}. Dans les bâtiments accessibles au public, sont adaptés aux personnes à mobilité réduite :</p>	<p>Remarque : Les normes d'accessibilité des bâtiments accessibles au public par les personnes à mobilité réduite sont définies dans l'annexe du présent règlement.</p>

<p>- Améliorer la sécurité, le confort et l'accessibilité de l'environnement physique moyennant des aménagements de qualité réalisés dans le respect du cadre urbain environnant et des qualités architecturales des constructions.</p>	<p>1° au moins une toilette par tranche entamée de 20 toilettes ; 2° au moins une salle de bain ou cabine de douche par tranche entamée de 20 salles de bain ou cabines de douche ; 3° au moins une chambre ou cabine d'essayage ou de vestiaire par tranche entamée de 20 chambres ou cabines d'essayage ou de vestiaire ; 4° au moins un des équipements publics à disposition des occupants ou usagers, tels que du mobilier de service, une boîte aux lettres ou un appareil permettant le libre-service, le paiement ou l'accès à l'information par des moyens électroniques ; 5° au moins un guichet ou comptoir par tranche entamée de 10 guichets ou comptoirs ; 6° lorsque des sièges fixes sont mis à disposition, au moins un emplacement et un emplacement supplémentaire par tranche entamée de 50 sièges. Lorsqu'il existe différentes zones dans un local, telles que des gradins ou des parterres, chaque zone respecte les conditions visées par le présent article.</p>	
	<p>Article 8 – Raccordement</p>	
	<p>§ 1^{er}. Toute unité d'occupation est raccordée aux réseaux de distribution d'eau et d'électricité.</p> <p>§ 2. Toute unité d'occupation est équipée, au niveau des locaux de l'utilisateur final, y compris les éléments de ceux-ci en copropriété, d'une infrastructure physique adaptée au haut débit située à l'intérieur de la construction jusqu'aux points de raccordement du réseau.</p> <p>Tout immeuble collectif est équipé d'un point d'accès.</p> <p>Les unités d'occupation sont dispensées des obligations prévues par le présent paragraphe lorsque :</p> <p>1° ces obligations impliquent des contraintes disproportionnées liées ; a. soit au fait que la construction concernée est :</p>	

	<p>i. inscrite sur la liste de sauvegarde, classée ou fait l'objet d'une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde ou de classement ;</p> <p>ii. un bâtiment militaire ou est utilisée à des fins de sécurité nationale ;</p> <p>b. soit aux coûts manifestement disproportionnés que ces obligations engendrent au regard de l'ampleur du projet pour les propriétaires individuels ou les copropriétaires ;</p> <p>2° en cas de travaux qui ne sont pas en lien direct avec les locaux où devrait se situer l'infrastructure physique adaptée au haut-débit.</p> <p>§ 3. Toute unité d'occupation est raccordée 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 individuelle installé sur le terrain concerné.</p>	
	Article 9 – Locaux accessoires	
- Assurer la qualité de vie et la flexibilité d'usage au sein des immeubles.	<p>Tout immeuble collectif comprend :</p> <p>1° un ou plusieurs espaces permettant le stockage, la manipulation et le tri des déchets (y compris les déchets alimentaire et verts) ou l'accès à un système de conteneurs semi-enterrés ou enterrés ;</p> <p>2° un espace permettant le stockage du matériel de nettoyage des locaux communs.</p> <p>La superficie de ces espaces est déterminée en fonction du nombre potentiel d'occupants de l'immeuble. Ils sont aisément accessibles par l'ensemble de ces occupants.</p>	Remarque : Le local de stockage et de tri des déchets est situé de manière telle à assurer l'évacuation aisée des déchets ménagers vers la voie publique. Il est soit collectif pour l'immeuble, soit individuel dans chaque unité d'occupation.
	Article 10 – Aléa d'inondation	
- assurer la qualité de vie et la flexibilité d'usage au sein des immeubles ;	Toute nouvelle construction situé dans une zone d'aléa d'inondation limite son impact sur l'écoulement des eaux en sous-sol. Elle est conçue de manière à éviter la pénétration des eaux pluviales dans le bâtiment, y compris en cas de ruissellement important :	Remarque : La carte d'aléa est consultable sur le lien suivant : https://geodata.leefmilieu.brussels/client/view/1a3cae6b-dd04-4b28-a3e2-

<ul style="list-style-type: none"> - assurer l'adaptabilité dans le temps des constructions et des modes d'habiter ; 	<p>1° Le seuil des baies est relevé en fonction de l'intensité de l'aléa d'inondation ;</p> <p>2° Aucun local habitable n'est situé sous le niveau du sol ;</p> <p>3° les installations sensibles ne sont pas situées au sous-sol ;</p>	c432dc83e24f?_ga=2.239625348.620471848.1656339711-663977515.1650294606
	<p>CHAPITRE 3 : LOGEMENT</p>	
	<p>Section 1^{ère} – Règles applicables à tous les logements</p>	
	<p>Article 11 – Superficie de plancher nette minimale</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Assurer la qualité de vie et la flexibilité d'usage au sein des immeubles ; - Assurer l'adaptabilité dans le temps des constructions et des modes d'habiter ; - Garantir et encourager la diversité des logements. 	<p>§ 1^{er}. La superficie de plancher nette minimale d'un logement est de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 35 m² pour un studio ; - 55 m² pour un logement 1 chambre ; - 70 m² pour un logement 2 chambres ; - 85 m² pour un logement 3 chambres ; - 100 m² pour un logement 4 chambres ; - 120 m² pour un logement 5 chambres ; - 160 m² pour un logement 6 chambres ; - 180 m² pour un logement 7 chambres ; - 200 m² pour un logement 8 chambres ; - 220 m² pour un logement 9 chambres ; - 260 m² pour un logement 10 chambres ; - 280 m² pour un logement 11 chambres ; - 300 m² pour un logement 12 chambres ; - 320 m² pour un logement 13 chambres ; - 340 m² pour un logement 14 chambres ; - 360 m² pour un logement 15 chambres. <p>Un logement ne peut pas comporter plus de 15 chambres.</p> <p>§ 2. Au sein d'un logement, la superficie de plancher nette des locaux habitables occupe au moins :</p>	<p>Explication : Le présent règlement fixe la taille minimale d'un logement en fonction du nombre de chambres. Dans le précédent règlement régional d'urbanisme, seules certaines pièces devaient disposer d'une taille minimale. Le fait de considérer le logement dans son ensemble permet d'offrir plus de flexibilité dans l'organisation interne du logement sans pour autant diminuer la qualité et la dimension d'ensemble de celui-ci.</p> <p>L'augmentation de la taille du logement est plus importante au-delà de 5 chambres et au-delà de 9 chambres car l'augmentation du nombre d'occupants nécessite l'ajout de pièces, espaces collectifs ou superficies supplémentaires.</p> <p>Les superficies reprises ici sont des superficies de plancher nettes, c'est-à-dire mesurées entre le nu des murs intérieurs. Ces superficies nettes ne doivent pas être confondues avec les superficies de plancher brutes généralement utilisées lors des ventes ou mises en location.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - pour les logements jusqu'à 5 chambres : 75% de la superficie de plancher nette minimale du logement telle que visée au paragraphe 1^{er} ; - pour les logements au-delà de 5 chambres : 80% de la superficie de plancher nette minimale du logement telle que visée au paragraphe 1^{er}. <p>§ 3. Les locaux sont proportionnés au nombre d'occupants et agencés de manière à assurer la qualité de vie et l'intimité de chaque occupant.</p>	<p>Explication : Les locaux habitables doivent représenter l'essentiel des superficies du logement afin d'offrir des conditions de vie et un éclairage naturel suffisants.</p>
	<p>Article 12 – Cuisine, locaux sanitaires et de rangement</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Assurer la qualité de vie et la flexibilité d'usage au sein des immeubles. 	<p>§ 1^{er}. La superficie de plancher nette et les équipements de la cuisine permettent la préparation de repas pour un nombre de personnes en rapport avec le nombre de chambres dont dispose le logement.</p> <p>§ 2. Le logement est équipé d'au moins une salle d'eau et, à partir de 2 chambres, d'au moins une toilette séparée de la salle d'eau.</p> <p>Le logement de plus de 4 chambres comporte au moins une salle d'eau et une toilette séparée de la salle d'eau par tranche entamée de 3 chambres.</p> <p>§ 3. Le logement dispose d'un espace de rangement privatif d'une surface minimale de 2 m² qui est intégré au logement et facile d'accès.</p> <p>La superficie de cet espace de rangement est augmenté de 1 m² par chambre au-delà de la 2^e chambre. Le cas échéant, la superficie supplémentaire résultant de l'application du présent alinéa peut être située en-dehors du logement.</p>	<p>Remarque : La cuisine est une pièce de vie importante et est, à ce titre, considérée comme un local habitable. Toutefois, afin d'offrir plus de flexibilité dans l'agencement du logement, l'éclairage naturel de la cuisine ne doit pas respecter l'article 3, § 1^{er}, al. 2, 5°. Les baies peuvent être plus petites ou la pièce peut être située en second jour.</p> <p>Explication (§ 2) : A titre d'exemple, un logement comportant 1 chambre doit disposer d'une salle d'eau et d'une toilette qui peut être située dans la salle d'eau. Un logement de 3 chambres doit disposer d'au moins une salle d'eau et une toilette séparée. Un logement de 6 chambres doit disposer d'au moins 2 salles d'eau et 2 toilettes séparées.</p> <p>Explication (§ 3) : A titre d'exemple, un logement comportant 1 chambre devra disposer de 2 m² d'espace de rangement au sein du logement. Un logement comportant 4 chambres devra disposer de 4 m² d'espace de rangement qui pourra être réparti entre minimum 2 m² à l'intérieur du logement et 2m² en cave ou au grenier.</p>

		Remarque : Les superficies des espaces de rangements sont calculées hors éléments techniques, tels que chaudière ou compteurs.
	Article 13 – Espaces extérieurs	
<ul style="list-style-type: none"> - Assurer la qualité de vie et la flexibilité d'usage au sein des immeubles ; - Assurer l'adaptabilité dans le temps des constructions et des modes d'habiter ; - Favoriser la qualité des espaces communs au sein des immeubles collectifs et promouvoir les interactions, la rencontre et la convivialité. 	<p>§ 1. Sans préjudice de l'article 5, tout logement dispose d'un espace extérieur privatif d'une superficie minimale de 4 m² augmentée de minimum 2 m² par chambre au-delà de la première chambre.</p> <p>Cet espace extérieur dispose d'une profondeur minimale de 1,5 m.</p> <p>§ 2. Sans préjudice de l'article 5, tout immeuble collectif comportant plus de dix logements dispose d'un espace extérieur partagé aménagé pour permettre la rencontre et la convivialité.</p>	<p>Explication : Le paragraphe 1^{er} prévoit qu'un logement doit nécessairement disposer d'un espace privatif dont la superficie et la profondeur minimales sont fixées par ce paragraphe.</p> <p>Si l'espace extérieur créé pour ce logement en application de l'article 5 est privatif et a une profondeur minimale de 1,5 m, la surface de l'espace extérieur créé en application de l'article 5 peut être comptée dans l'espace extérieur à créer en vertu du présent paragraphe 1^{er}.</p> <p>Le paragraphe 2 prévoit qu'un immeuble collectif comportant plus de dix logements doit disposer d'un espace extérieur partagé.</p> <p>Si un ou plusieurs des espaces extérieurs créés en application de l'article 5 est partagé par l'ensemble des logements de l'immeuble collectif, il ne sera pas nécessaire de créer un nouvel espace extérieur en application du présent paragraphe 2.</p> <p>Remarque : La réalisation de terrasses doit, en outre, respecter les règles du Code civil (art. 3.132 du Livre III). Dans l'usage des terrasses, il y a lieu de veiller à la tranquillité. Ces questions dépassent toutefois l'urbanisme et relèvent de relations de bon voisinage. Elles sont réglées notamment par le Code civil et les règlements de police visant notamment à lutter contre les nuisances sonores.</p>
	Article 14 – Orientation et éclairage naturel	

<ul style="list-style-type: none"> - Assurer la qualité de vie et la flexibilité d'usage au sein des immeubles - Prévoir l'adaptabilité dans le temps des constructions et des modes d'habiter ; 	<p>§ 1^{er}. Tout logement comportant 2 chambres ou plus dispose d'au moins une double orientation.</p> <p>§ 2. Le logement mono-orienté est interdit dans les cas suivants :</p> <p>1° lorsqu'il est situé au rez-de-chaussée et que son éclairage naturel est fourni par une baie pratiquée dans une façade située à l'alignement ;</p> <p>2° lorsque le plan de la façade d'où provient l'éclairage naturel est orienté :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. vers le nord entre 330°W et 30°E b. vers le sud-ouest entre 210°S et 270°W 	<p>Explication : La double orientation permet d'offrir un éclairage naturel, mais aussi des vues diversifiées dans le logement. Il y a donc lieu d'en favoriser la mise en place autant que possible. La règle le rend d'ailleurs obligatoire pour les logements neufs à partir de 2 chambres.</p> <p>Il existe par ailleurs des situations où, pour des raisons tenant à l'habitabilité de ceux-ci, les logements mono-orientés sont proscrits.</p>
	<p>Article 15 – Vue</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Assurer la qualité de vie et la flexibilité d'usage au sein des immeubles ; - Assurer l'adaptabilité dans le temps des constructions et des modes d'habiter. 	<p>Tout logement comporte au moins une baie permettant une vue directe vers l'extérieur, libre de tout obstacle sur au moins 4 m depuis la pièce principale de séjour.</p> <p>Cette baie offre, à une hauteur de 1,2 m à partir du niveau du plancher, une vue droite sur au moins deux des trois éléments suivants : le sol, le paysage et le ciel.</p>	
	<p>Article 16 – Logements adaptables</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Garantir et encourager la diversité des logements ; - Garantir une inclusion optimale dans la société de toutes les personnes - Améliorer la sécurité, le confort et l'accessibilité de l'environnement physique moyennant des aménagements de qualité réalisés dans le respect du cadre urbain environnant et 	<p>Tout immeuble à logements multiples dont la superficie de plancher brute est supérieure à 1.000 m² comporte au moins 10% de logements adaptables ou adaptés aux personnes à mobilité réduite qui disposent d'un accès aisé aux espaces de vie collective de l'immeuble.</p>	

des qualités architecturales des constructions.		
	Article 17 – Mixité de typologie de logement	
- Garantir et encourager la diversité des logements.	Tout immeuble à logements multiples prévoit une répartition équilibrée en matière de typologie de logements.	Explication : Cette disposition vise à offrir une diversité de logements dans les immeubles d'une certaine taille et à garantir par exemple la réalisation d'un minimum de logements de 3 chambres ou plus adaptés aux familles ou à éviter des immeubles ne comportant que des logements ne disposant que d'une seule chambre
	Article 18 – Division d'un logement existant	
- Garantir et encourager la diversité des logements ; - Garantir une inclusion optimale dans la société de toutes les personnes.	La division d'un logement existant en plusieurs logements est autorisable si un des logements issus de la division comporte au moins 3 chambres.	Explication : Avec l'évolution des modes de vies qui s'accompagne d'une réduction de la taille moyenne des ménages, de nombreuses maisons unifamiliales sont converties en appartements. La disposition vise à encadrer ces divisions et à garantir que lorsqu'elles ont lieu, elles préservent malgré tout au moins un logement adapté aux familles. Remarque : En cas de division d'une maison en deux logements, ces deux nouvelles unités sont considérées comme des nouveaux logements et doivent être conformes aux dispositions du présent titre, notamment en termes de taille, d'éclairage naturel, d'espaces extérieurs, de confort acoustique, etc.
	Section 2 : Règles spécifiques aux logements étudiants	
	Article 19 – Application limitée des dispositions de la section 1.	

	Les logements étudiants se voient appliquer exclusivement les articles 13 à 15 de la section 1.	Les logements étudiants constituent une catégorie particulière de logements. Ils ne se voient dès lors pas appliquer toutes les dispositions de la section 1, mais uniquement les articles 13 à 15. Ces logements étudiants se voient, en revanche, appliquer les dispositions de la présente section 2 qui sont plus adaptées à ce type de logement.
	Article 20 – Logement étudiant individuel	
	Tout logement étudiant individuel présente une superficie de plancher nette minimale de 24 m ² .	
	Article 21 – Logement étudiant collectif	
- Assurer la qualité de vie et la flexibilité d'usage au sein des immeubles.	<p>Tout logement étudiant collectif comporte au maximum 8 chambres.</p> <p>Les chambres de ce logement ont une superficie de plancher nette minimale de 12 m², salle d'eau non comprise, et sont équipées d'un lavabo.</p> <p>L'espace commun de séjour et la cuisine disposent ensemble d'une superficie de plancher nette minimale de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 28 m² pour un logement étudiant collectif de 2 à 5 chambres ; - 32 m² pour un logement étudiant collectif de 6 à 8 chambres. <p>Le logement étudiant collectif comporte au minimum une salle d'eau et une toilette séparée de la salle d'eau par tranche entamée de 3 chambres.</p>	
	Article 22 – Logements étudiants adaptables	

<ul style="list-style-type: none"> - Garantir et encourager la diversité des logements ; - Garantir une inclusion optimale dans la société de toutes les personnes - Améliorer la sécurité, le confort et l'accessibilité de l'environnement physique moyennant des aménagements de qualité réalisés dans le respect du cadre urbain environnant et des qualités architecturales des constructions. 	<p>Tout immeuble comportant des logements étudiants sur une superficie de plancher brute supérieure à 1.000 m² comporte au moins 10% de logements étudiants adaptables ou adaptés aux personnes à mobilité réduite qui disposent d'un accès aisé aux espaces de vie collective de l'immeuble.</p>	
	<p>Article 23 – Mixité de typologie de logement étudiant</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Garantir et encourager la diversité des logements. 	<p>Tout immeuble comportant des logements étudiants prévoit une répartition équilibrée entre le nombre de logements étudiants individuels et collectifs.</p>	<p>Explication : Cette disposition vise à offrir une diversité de logements dans les immeubles d'une certaine taille et à garantir une offre variée et répondant aux besoins en logements étudiants.</p>
	<p>Article 24 – Conciergerie</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Assurer la qualité de vie et la flexibilité d'usage au sein des immeubles. 	<p>Tout immeuble comprenant au moins 50 chambres de logements étudiants est équipé d'une conciergerie et d'un foyer de détente dont la superficie de plancher nette est adaptée au nombre d'étudiants. La conciergerie est située près de l'entrée de l'immeuble et respecte les règles et dimensions du logement telles que décrites à la section 1 du présent chapitre.</p>	
	<p>CHAPITRE 4 : STATIONNEMENT ET LIVRAISON</p>	
	<p>Article 25 – Emplacements de parcage pour vélos</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Rationaliser et mutualiser l'usage des parkings ; - Favoriser la mobilité active. 		

	<p>§ 1^{er}. Tout immeuble affecté en tout ou en partie au logement dispose d'un espace sécurisé et protégé des intempéries comportant au minimum un emplacement pour vélo par logement augmenté d'un emplacement par chambre.</p> <p>Toutefois, tout immeuble affecté aux logements publics dispose d'un espace sécurisé comportant au minimum un emplacement pour vélo par logement.</p> <p>Le nombre d'emplacements déterminé par l'application des alinéas 1^{er} et 2 est augmenté de 25% pour les immeubles à logements multiples qui ont une superficie de plancher brute supérieure à 1.000 m².</p> <p>§ 2. Tout immeuble affecté en tout ou en partie au bureau, aux activités de haute technologie, aux activités de production de biens immatériels ou aux services intégrés aux entreprises comporte :</p> <p>1° des emplacements de parcage pour vélos pour les occupants de l'immeuble dont le nombre minimum est fixé comme suit : un emplacement par tranche entamée de 60 m² de superficie de plancher brute, avec un minimum de deux emplacements de parcage par immeuble ;</p> <p>2° Le nombre d'emplacements résultant du 1° est augmenté de 25%, arrondi à l'unité supérieure pour les visiteurs ;</p> <p>3° un local avec des douches et des casiers à proximité des emplacements de parcage pour vélos si la superficie de plancher brute de l'immeuble est supérieure à 1.000 m².</p> <p>§ 3. Tout immeuble affecté aux activités artisanales, industrielles, logistiques ou de production de services matériels, aux commerces, aux commerces de gros, aux grands commerces spécialisés, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux établissements hôteliers comporte :</p> <p>1° des emplacements de parcage pour vélos pour les occupants et visiteurs de l'immeuble dont le nombre est fixé sur la base d'une proposition motivée du demandeur. Il est justifié sur la base des critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'accessibilité en transports en commun ; 	<p>Explication : A titre d'exemple un immeuble affecté à hauteur de 610m² au bureau devra intégrer au moins 10 emplacements auxquels s'ajoutent 3 emplacements destinés aux visiteurs.</p>
--	---	---

	<ul style="list-style-type: none"> - le profil de mobilité des occupants et visiteurs ; - la nature de l'activité ; - les disponibilités alternatives de mobilité partagée ou de stationnement hors voirie dans le quartier ; - les mesures mises en œuvre dans le projet en vue de promouvoir une mobilité durable. <p>2° un local avec des douches et des casiers à proximité des emplacements de parcage pour vélos si la superficie de plancher brute de l'immeuble est supérieure à 1.000 m².</p> <p>§ 4. Les emplacements de parcage pour vélos créés en vertu du présent article respectent les conditions suivantes :</p> <p>1° ils sont à disposition de l'ensemble des occupants de l'immeuble, à l'exception des emplacements supplémentaires visés au paragraphe 1^{er}, al. 3, qui sont mis également à disposition des riverains ;</p> <p>2° ils se trouvent dans un espace de plain-pied, couvert, sécurisé et séparé des emplacements de parcage pour véhicules automobiles ;</p> <p>3° ils disposent d'un accès aisé depuis et vers la voirie publique. Si des emplacements de parcage pour vélos sont situés au 1^{er} sous-sol, la rampe d'accès au rez-de-chaussée comporte un cheminement garantissant la sécurité des usagers ;</p> <p>4° ils disposent d'une aire de manœuvre dont la superficie est proportionnée au nombre et au type de vélos à stationner ;</p> <p>5° 10% des emplacements sont adaptés au parcage des vélos cargos et autres vélos particuliers ;</p> <p>6° ils disposent de dispositifs d'accrochage adéquats et de points de recharge électrique.</p>	<p>Remarque : Un accès est considéré comme aisé s'il est proche de la voirie, sans double porte espacée de moins de 3 m l'une de l'autre et sans marche. Le couloir a une largeur minimum de 1,5m et est sans obstacle ni angle droit. Si l'accès se fait par ascenseur celui-ci à une profondeur minimum de 2,5m pour accueillir les vélos cargos.</p> <p>Remarque : une aire de manœuvre est considérée comme proportionnée lorsqu'elle permet un accès et le parcage aisés du vélo. Les aménagements des emplacements de parcage pour vélos doivent être de qualité. Un espace de 2m² par emplacement vélo, aire de manœuvre comprise (qui peut être partagée avec d'autres vélos) est une référence de qualité.</p>
	<p>Article 26 – Emplacements de parcage pour véhicules automobiles</p>	

<ul style="list-style-type: none"> - Rationaliser et mutualiser l'usage des parkings ; - Favoriser la mobilité active. 	<p>§ 1^{er}. Le nombre d'emplacements de parcage pour véhicules automobiles pour les immeubles affectés au logement est justifié sur la base des critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1° l'accessibilité en transports en commun ; 2° le profil de mobilité des occupants ; 3° les dispositifs alternatifs de mobilité partagée ou de stationnement hors voirie dans le quartier ; 4° les mesures mises en œuvre dans le projet en vue de promouvoir une mobilité durable. <p>Le nombre d'emplacements déterminé sur la base de l'alinéa 1^{er} peut être augmenté pour créer des emplacement de parcage mutualisés ou à disposition du quartier.</p> <p>Parmi les emplacements autorisés en application des alinéas 1^{er} et 2, sont adaptés aux personnes à mobilité réduite au moins 2 emplacements de parcage par immeuble augmenté, d'une part, d'un emplacement par logement adaptable ou adapté et, d'autre part, d'un emplacement par tranche entamée de 50 emplacements.</p> <p>§ 2. Le nombre d'emplacements de parcage pour véhicules automobiles pour les occupants et visiteurs des immeubles ou partie d'immeuble ayant une autre affectation que le logement est justifié sur la base des critères suivants :</p>	<p>Remarque : Concernant l'accessibilité en transport en commun, la carte d'accessibilité en transport en commun du COBRACE peut servir de référence.</p> <p>les chiffres suivants sont donné à titre indicatif et servent de référence pour évaluer le nombre d'emplacements nécessaires pour une unité d'occupation de logement :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) 0,3 emplacement/logement pour les studios et les logements d'une chambre ; b) 0,5 emplacement/logement pour les logements de deux chambres ; c) 0.75 emplacement/logement pour les logements de trois à cinq chambres ; d) 1 emplacement/logement pour les logements de six chambres à plus ; <p>Remarque : Le nombre d'emplacement peut être réduit jusqu'à à zéro pour les logements publics , dans le cadre de la réalisation des objectifs et plans régionaux relatifs à l'offre de logements de gestion publique et à finalité sociale ;</p> <p>Exemple : A titre d'exemple, en vertu du §1, un immeuble de 8 logements comportant 4 emplacements de stationnement devra prévoir qu'au moins 3 de ces emplacements sont adaptés aux PMR (2 emplacements par immeuble + 1 par tranche entamée de 50).</p> <p>Un immeuble de logement comprenant 110 places et 5 logements adaptés devra pour sa part prévoir 10 emplacements adaptés (2+3+5=10).</p> <p>Le nombre de référence d'emplacements pour les logements pour étudiants est 0,1 emplacement par chambre.</p> <p>Les emplacements prévus à disposition du voisinage sont comptabilisés en surplus.</p> <p>Remarque : Le nombre de places de parking des immeubles de bureaux situées hors-voirie sont également encadrées par le volet « stationnement » du Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la maîtrise de l'Energie (COBRACE) :</p>
--	---	---

	<p>1° l'accessibilité en transports en commun ; 2° le profil de mobilité des occupants et visiteurs ; 3° la nature de l'activité ; 4° les disponibilités alternatives de mobilité partagée ou de stationnement hors voirie dans le quartier ; 5° les mesures mises en œuvre dans le projet en vue de promouvoir une mobilité durable.</p> <p>Le nombre d'emplacements déterminé sur la base de l'alinéa 1^{er} peut être augmenté pour créer des emplacements de parcage mutualisés ou à disposition du quartier.</p> <p>Parmi les emplacements autorisés en application des alinéas 1^{er} et 2, sont adaptés aux personnes à mobilité réduite au moins 2 emplacements de parcage par immeuble augmenté d'un emplacement par tranche entamée de 50 emplacements.</p> <p>§ 3. Tout parking créé en vertu du présent article respecte les conditions suivantes :</p> <p>1° la rampe d'accès au parking est intégrée à la construction et présente une pente maximale de 5% sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ; 2° les parkings de plus de 10 emplacements de parcage pour véhicules automobiles comportent des accès directs et indépendants des circulations des parties privatives de l'immeuble ; 3° les emplacements de parcage pour véhicules automobiles disposent de l'infrastructure nécessaire au placement de bornes de rechargement pour véhicules électriques. Les bornes sont accessibles aux personnes à mobilité réduite.</p>	<p>1° pour les immeubles situés en zone A ; 2 emplacements de parcage pour la première tranche de 250 m² de superficie de plancher brute entamée et 1 emplacement de parcage par tranche supplémentaire entamée de 200 m² de superficie de plancher brute ; 2° pour les immeubles situés en zone B : 1 emplacement de parcage par tranche de 100 m² de superficie de plancher brute ; 3° pour les immeubles situés en zone C : 1 emplacement de parcage par tranche de 60 m² de superficie de plancher brute.</p> <p>Le nombre d'emplacements de parcage est arrondi à l'unité supérieure.</p> <p>Remarque : L'accès direct et indépendant permet la mutualisation du parking avec des personnes externes au bâtiment.</p> <p>Remarque : pour les emplacements réservés aux PMR, les normes sont édictées dans l'annexe du présent règlement.</p>
	Article 27 – Livraison	
<ul style="list-style-type: none"> - Assurer la qualité de vie et la flexibilité d'usage au sein des immeubles - assurer l'adaptabilité dans le temps des constructions 	<p>§ 1^{er}. Les unités d'occupation suivantes comportent au minimum une aire de livraison hors voirie couverte, accessible aux camionnettes et dont la hauteur libre est de minimum 3 m :</p>	<p>Explication : Les espaces de livraison doivent autant que possible être situés hors-voirie afin de libérer l'espace public.</p>

	<p>1° les unités affectées aux bureaux, aux activités de haute technologie aux activités de production de biens immatériels ou aux services intégrés aux entreprises dont la superficie de plancher brute est comprise entre 1.000 m² et 10.000 m² ;</p> <p>2° les unités affectées aux activités artisanales, industrielles, logistiques ou de production de services matériels, aux commerces, aux commerces de gros, aux grands commerces spécialisés, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ou aux établissements hôteliers dont la superficie de plancher brute est comprise entre 500 m² et 2.000 m².</p> <p>§ 2. Les unités d'occupation suivantes comportent au minimum une aire de livraison hors voirie couverte, accessible aux camions et dont la hauteur libre est de minimum 4,30 m :</p> <p>1° les unités affectées aux bureaux, aux activités de haute technologie, aux activités de production de biens immatériels ou aux services intégrés aux entreprises dont la superficie de plancher brute est supérieure à 10.000 m² ;</p> <p>2° les unités affectées aux activités artisanales, industrielles, logistiques ou de production de services matériels, aux commerces, aux commerces de gros, aux grands commerces spécialisés, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ou aux établissements hôteliers dont la superficie de plancher brute est supérieure à 2.000 m².</p> <p>§ 3. L'aire de livraison a une superficie et un nombre de quais adaptés à la superficie de l'immeuble ou des immeubles qu'elle dessert et au type d'activité exercées.</p> <p>Elle est conçue de manière à limiter la propagation des bruits vers les autres unités d'occupation et le voisinage.</p>	
--	---	--