



RÈGLEMENT RÉGIONAL D'URBANISME

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006.

## TITRE II

# NORMES D'HABITABILITE DES LOGEMENTS

INTRODUCTION GÉNÉRALE

CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

NORMES D'HABITABILITE DES LOGEMENTS

CHANTIERS

ACCESSIBILITE DES BATIMENTS PAR LES PERSONNES A MOBILITE REDUITE

ISOLATION THERMIQUE DES BATIMENTS

PUBLICITES ET ENSEIGNES

LA VOIRIE, SES ACCES ET SES ABORDS

LES NORMES DE STATIONNEMENT EN DEHORS DE LA VOIE PUBLIQUE



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

# NORMES D'HABITABILITE DES LOGEMENTS

## Table des matières

CHAPITRE I :	GENERALITES	5
CHAPITRE II :	NORMES MINIMALES DE SUPERFICIE ET DE VOLUME	9
CHAPITRE III :	CONFORT ET HYGIENE	12
CHAPITRE IV :	EQUIPEMENTS	14
CHAPITRE V :	LOCAUX DE SERVICE OBLIGATOIRES DANS LES IMMEUBLES A LOGEMENTS MULTIPLES	15
CHAPITRE VI :	DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES	18

Le présent texte accompagné de ses croquis réglementaires repris en annexe constitue la version officielle du règlement tel qu'arrêté par le Gouvernement le 21 novembre 2006. Les croquis sont numérotés et indiquent clairement l'article auquel ils se réfèrent.

Les commentaires encadrés et les illustrations insérés dans le texte n'ont qu'une valeur indicative. Ils éclairent le lecteur sur l'esprit du texte légal au travers de recommandations et références utiles.

Les textes légaux et réglementaires référencés dans le règlement sont susceptibles d'évoluer.

Le RRU est consultable sur le site [www.rru.irisnet.be](http://www.rru.irisnet.be)

## Objectifs

Le titre II définit les « normes d'habitabilité des logements » qui sont applicables aux logements neufs ainsi qu'aux logements existants lorsque les modifications portent sur leur habitabilité. Le Gouvernement est en effet de plus en plus confronté à des demandes de transformation de locaux existants en logements qui ne répondent pas à des normes d'habitabilité contemporaines.

Les normes édictées concernent les surfaces minimales des logements et les hauteurs sous plafond, les caractéristiques participant à l'hygiène des logements ainsi que les équipements. Des normes spécifiques concernent également les locaux de service obligatoires dans les immeubles de plus d'un logement (immeubles à logements multiples).

Nonobstant l'existence d'autres réglementations particulières qui concernent également la problématique des logements, mais qui poursuivent des finalités propres, il est apparu nécessaire de maintenir des normes d'habitabilité des logements qui concernent prioritairement les immeubles neufs. L'application de ces normes est modulée pour les immeubles existants.

## Champ d'application

Le titre II s'applique aux logements de longue durée, à l'exclusion des maisons de repos et établissements d'hébergement collectif (tels que pensionnats et chambres d'étudiants appartenant à une université). Il ne s'applique pas aux établissements hôteliers.

Les normes du titre II s'imposent dans le cas de nouvelle construction (logement neuf dans un immeuble neuf).

Pour les constructions existantes, le titre II s'applique aux actes et travaux qui impliquent la construction d'une extension ou d'un étage supplémentaire, la modification du nombre de logements, la modification des destinations ou de leur répartition, ou la modification de l'habitabilité du logement, que ces actes et travaux soient soumis ou non à permis d'urbanisme. On entend par modification de l'habitabilité la modification d'une caractéristique du logement réglementée par le présent titre. Les transformations relatives à l'habitabilité du logement doivent améliorer la conformité de celui-ci.

Lors de la création d'un nouveau logement dans un immeuble existant, celui-ci doit tendre au respect de la norme.

La conformité du présent titre ne dispense pas de répondre aux prescriptions d'autres lois, plans ou règlements. En effet, le logement est par ailleurs soumis à une série d'autres normes spécifiques issues d'autres réglementations. Ceci est la conséquence de la coexistence de polices administratives qui, si elles concernent également la matière des logements, poursuivent des finalités propres.

Il en va particulièrement ainsi du Code bruxellois du logement dans la mesure où celui-ci, s'il concerne autant les constructions existantes que les logements nouveaux, se focalise sur

l'accès au logement par l'édition de normes concernant l'hypothèse de la location (cfr les articles 5 à 16 du Code du Logement). Le RRU a un objectif différent en ce qu'il vise

prioritairement les constructions de logements neufs et ce quel que soit leur mode d'occupation (par le propriétaire ou par un locataire). Portant spécifiquement sur les constructions de logement il peut édicter, sur ce plan, des normes plus strictes que celles qu'édicte le Code du logement pour tous les logements (existants ou à construire) et partant cumulables avec les dispositions minimales du code du logement. Compte tenu de ces objectifs spécifiques et de ces champs d'application propres, le RRU et le Code du logement ont chacun leur pertinence. Il en va également des normes relatives au bruit. En matière de lutte contre les nuisances sonores, l'ordonnance du 17 juillet 1997 relative à la lutte contre le bruit en milieu urbain et ses arrêté d'application, définissent et appréhendent déjà la problématique des bruits de voisinage. En édictant, comme une obligation de résultat, des normes à l'immission limitant les émergences sonores pour l'ensemble des locaux de séjour, de repos ou de services, ces dispositions assurent une protection acoustique de l'ensemble des occupants de tout immeuble abritant une activité humaine, dont les immeubles à usage d'habitation et de logement.

#### Principes directeurs

Le titre II impose des dimensions minimales (surface des pièces, hauteur sous plafond et volume) pour les logements neufs situés dans des immeubles neufs ainsi que pour les extensions d'immeubles existants, impose de tendre vers les dimensions minimales dans le cas de logements neufs réalisés dans un immeuble existant et impose d'améliorer la conformité des logements à ces dimensions minimales lors de transformations de logements existants. La transformation d'un logement ne peut en aucun cas entraîner une dégradation de l'habitabilité de celui-ci.

Le titre II vise à donner un minimum de confort et d'hygiène aux logements. Ces normes imposent à tout logement, nouveau ou existant, la présence d'une salle d'eau, d'un WC et d'une cuisine ainsi qu'un éclairage naturel, une vue et une ventilation minimale.

En matière d'équipements, le titre II impose à tout logement d'être raccordé au réseau d'égouts, de distribution d'eau, d'électricité et le cas échéant, de gaz.

Les immeubles neufs à logements multiples doivent par ailleurs être équipés d'un système de parlophone et d'ouvre-porte et comporter des locaux de service obligatoires permettant de stocker de manière sélective les ordures ménagères, d'entreposer les véhicules deux-roues non motorisés et voitures d'enfants, et de ranger le matériel de nettoyage. La transformation des immeubles existants à logements multiples, lorsqu'elle a une incidence sur les parties communes de l'immeuble, doit améliorer la conformité de ceux-ci. Les immeubles neufs à logements multiples de 5 niveaux et plus doivent en outre être équipés d'un ascenseur accessible aux personnes à mobilité réduite.

# CHAPITRE 1 GENERALITES

## ARTICLE 1 **CHAMP D'APPLICATION**

§ 1. Le présent titre s'applique à tout le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale.

§ 2. Le présent titre concerne :

1° les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme par l'article 98, § 1er, alinéa 1er, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire ;

2° les actes et travaux qui, en raison de leur minime importance, sont dispensés de l'obtention d'un permis d'urbanisme, visés à l'article 98, § 2 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire ;

3° les 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.

Extrait du Code bruxellois de l'aménagement du territoire - Art. 98, § 1er, alinéa 1<sup>er</sup>.

§ 1<sup>er</sup>. Nul ne peut, sans un permis préalable, écrit et exprès du collège des bourgmestre et échevins :

1° construire, utiliser un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations fixes, en ce compris les dispositifs de publicité et les enseignes;

par construire et placer des installations fixes, on entend le fait d'ériger un bâtiment ou un ouvrage, ou de placer une installation, même en matériaux non durables, qui est incorporé au sol, ancré dans celui-ci ou dans une construction existante ou dont l'appui au sol assure la stabilité, et destiné à rester en place alors même qu'il peut être démonté ou déplacé;

2° apporter des transformations à une construction existante, à l'exception des travaux de conservation et d'entretien; par transformer, on entend la modification intérieure ou extérieure d'un bâtiment, ouvrage ou installation, notamment par l'adjonction ou la suppression d'un local, d'un toit, la modification de l'aspect de la construction ou l'emploi d'autres matériaux, même si ces travaux ne modifient pas le volume de la construction existante;

3° démolir une construction;

4° reconstruire;

5° modifier la destination de tout ou partie d'un bien même si cette modification ne nécessite pas de travaux;

modifier l'utilisation de tout ou partie d'un bien même si cette modification ne nécessite pas de travaux mais pour autant que cette modification figure sur une liste arrêtée par le Gouvernement.

On entend par :

a) « utilisation », l'utilisation existante de fait d'un bien non bâti ou d'un ou de plusieurs locaux d'un bien bâti;

b) « destination », la destination d'un bien non bâti ou d'un ou de plusieurs locaux d'un bien bâti, indiquée dans le permis de bâtir ou d'urbanisme, ou à défaut d'un tel permis ou de précision dans ce permis, l'affectation indiquée dans les plans d'affectation du sol; (...)

Extrait du Code bruxellois de l'aménagement du territoire - Art. 98, § 2

§ 2. Le Gouvernement peut arrêter la liste des travaux et actes qui, en raison de leur minime importance, ne requièrent pas un permis. Cette liste n'est pas applicable aux actes et travaux qui portent sur un bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé ou en cours d'inscription ou de classement.

La liste des actes et travaux dispensés du permis d'urbanisme a été fixée par le Gouvernement au sein de l' « Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune ou de la Commission Royale des Monuments et des Sites ou de l'intervention d'un architecte. »

§ 3 . Le présent titre s'applique :

1° aux actes et travaux relatifs à un immeuble neuf ;

2° aux actes et travaux relatifs à une construction existante dans la mesure où ceux-ci ne visent pas au maintien de cette construction mais impliquent la construction d'une extension ou d'un étage supplémentaire, 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.

L'objectif du Titre II est de veiller au respect des normes d'habitabilité des logements. Il s'applique cependant de manière modulable aux immeubles existants dans la mesure où il peut ne pas être possible pour tous les actes et travaux apportés à un immeuble existant de respecter les normes prescrites.

Il s'applique lorsque les actes et travaux ont pour conséquence que l'immeuble ne correspond plus aux caractéristiques essentielles de ce qui avait été autorisé à l'origine (lors de la construction d'une extension ou d'un étage supplémentaire, la modification du nombre de logements ou encore la modification des destinations ou de leur répartition) ou une modification de l'habitabilité.

Cette prescription permet aux autorités délivrantes d'apprécier l'impact des travaux sur le patrimoine existant et de moduler, le cas échéant, leurs exigences, notamment de manière à sauvegarder les éléments importants du patrimoine.

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

Les maisons de repos, établissements hôteliers et autres établissements d'hébergement collectif sont exclus du champ d'application dans la mesure où ceux-ci, de par leur caractère collectif et/ou d'accueil temporaire, ne correspondent pas nécessairement à l'unité de résidence telle que visée par le présent titre et ne nécessitent dès lors pas l'ensemble des caractéristiques qu'il prescrit.

Le présent titre s'applique au logement étudiant. En effet, celui-ci ne constitue pas, au regard du RRU, une catégorie spéciale et doit donc se conformer aux prescriptions du règlement, en particulier en ce qui concerne les normes minimales de superficie des locaux habitables prévues à l'article 3, §§1 et 2. Il n'apparaît en effet pas opportun de créer une catégorie spécifique, fondée sur une destination ou une utilisation particulière de logements, ce qui aurait pour effet de promouvoir la construction de logements spécifiques, non susceptibles d'être reconvertis à des fins résidentielles ordinaires. Toutefois, en application de l'article 2, 6°, les chambres d'étudiant qui s'inscrivent dans un établissement d'hébergement collectif appartenant à une personne morale de droit public ou d'intérêt public telle qu'une université sont exclus du champ d'application du présent titre.

## ARTICLE 2 DEFINITIONS

Au sens du présent titre, on entend par :

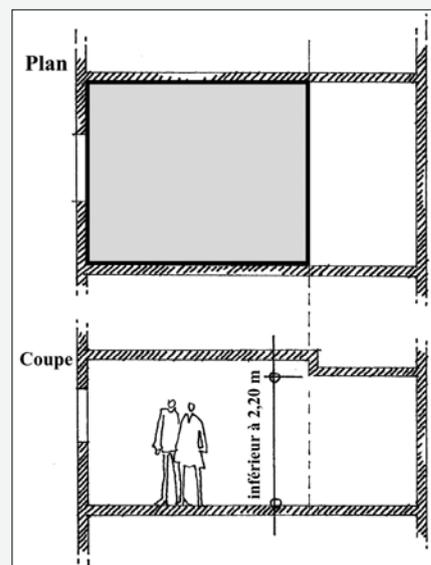
**1° local habitable** : local destiné au séjour prolongé des personnes, tel que salon, salle à manger, cuisine ou chambre à coucher ;

**2° local non habitable** : local destiné au séjour temporaire des personnes, tel que couloir, dégagement, salle de bain, toilette ou garage ;

**3° logement** : ensemble de locaux destinés à l'habitation et formant une unité de résidence ;

**4° superficie de plancher nette :** totalité des planchers à l'exclusion :

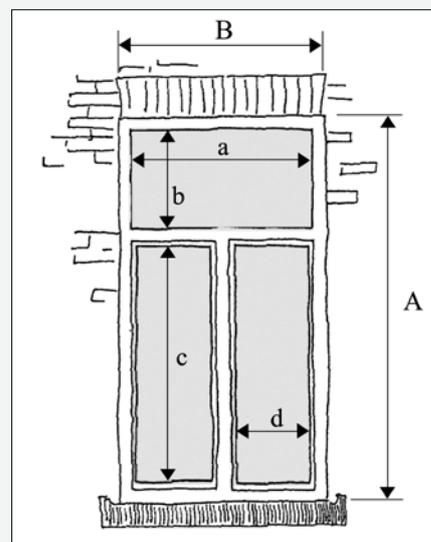
- des locaux offrant une hauteur libre de moins de 2,20 mètres ;
- des locaux affectés au parcage ;
- des locaux situés sous le niveau du sol et qui sont affectés aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts. Les dimensions des planchers sont mesurées entre le nu des murs intérieurs.



Superficie plancher nette des locaux habitables (art. 2, 4°). Voir également art. 3 §1, alinéa 2 pour la superficie plancher nette dans les combles.

**5° superficie nette éclairante :** somme des superficies des vitrages laissant pénétrer la lumière extérieure, non comptées les parties non éclairantes de la baie telles que châssis, parties pleines, etc.

**6° établissement d'hébergement collectif :** locaux appartenant à une personne morale de droit public ou d'intérêt public et offrant des possibilités de séjour collectif, tels que les pensionnats et chambres d'étudiants appartenant à une université.



Surface de la baie ( $S_b$ ) =  $AB$  surface nette éclairante ( $S_n$ ) :  $ab+2dc$

Dans un exemple courant,  $S_b = 1.24 \text{ m}^2$

$S_n = 0.75 \text{ m}^2$

On constate que la différence est non négligeable puisque la surface nette éclairante ne représente que 61% de la surface de la baie.

## CHAPITRE 2 NORMES MINIMALES DE SUPERFICIE ET DE VOLUME

### ARTICLE 3 NORMES MINIMALES DE SUPERFICIE

§ 1. Sans préjudice du § 2, tout logement dans un immeuble neuf respecte les superficies minimales de plancher nettes suivantes :

- 1° pour la pièce principale de séjour, 20 m<sup>2</sup> ;
- 2° pour la cuisine, 8 m<sup>2</sup> ;
- 3° si la cuisine est intégrée à la pièce principale de séjour, cette dernière doit avoir 28 m<sup>2</sup> ;
- 4° pour la première chambre à coucher, 14 m<sup>2</sup>, et pour les autres chambres à coucher, 9 m<sup>2</sup>.

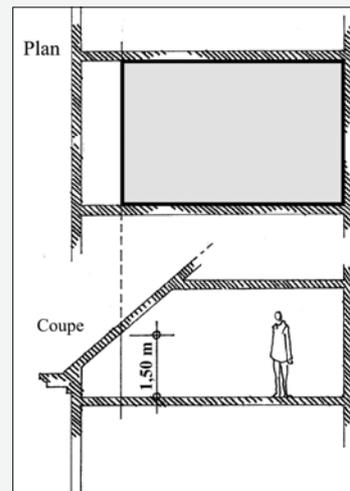
La superficie de plancher nette prise en compte pour les surfaces minimales des locaux habitables dans les combles est celle qui correspond à une hauteur sous plafond de minimum 1,50 mètre.

Le logement comporte un espace privatif destiné au rangement ou au stockage.

§ 2. 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>.

§ 3. 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, doivent tendre au respect des normes du § 1<sup>er</sup> ;
- 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 et 2.



Superficie plancher des locaux habitables dans les combles (voir art. 3 §1 alinéa 2).

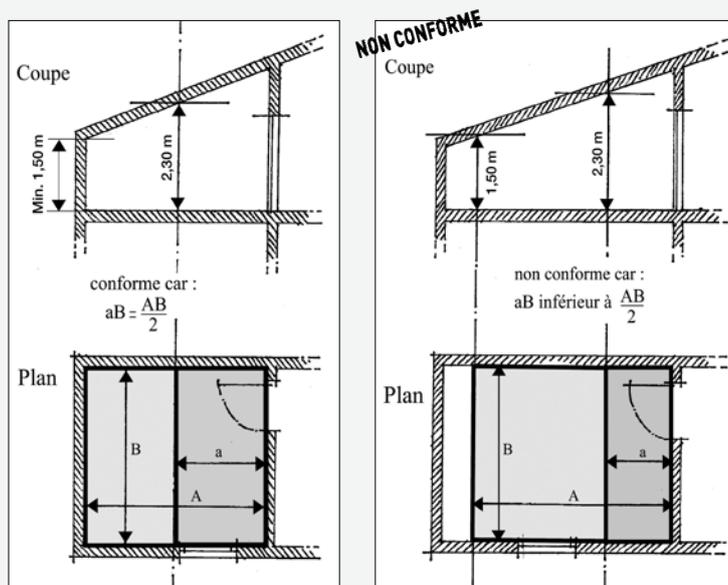
L'application des normes minimales de superficie est modulée pour les immeubles existants. Ceci, dans la mesure où il n'est pas souhaitable d'imposer une application générale et univoque de superficies minimales compte tenu de la diversité des situations susceptibles de se présenter. Le but est de permettre des reconversions d'immeubles ou des réadaptations, en tenant compte des situations existantes, tout en veillant à ne pas aggraver la situation par rapport au respect des normes. Ainsi, dans un logement existant, la modification de la superficie des locaux non conformes à l'article 3 ne peut aboutir à une réduction des superficies prescrites.

#### ARTICLE 4 HAUTEUR SOUS PLAFOND

§ 1. Dans tout logement situé dans un immeuble neuf, la hauteur sous plafond des locaux habitables est au moins de 2,50 mètres. Cette hauteur est mesurée libre de plancher à plafond.

La hauteur minimum sous plafond des locaux habitables dans les combles est de 2,30 mètres. Elle porte au moins sur la moitié de la superficie de plancher.

Hauteur minimale sous plafond des locaux habitables dans les combles (voir art. 4 §1 alinéa 2).



La hauteur sous plafond des dégagements et locaux non habitables est au moins de 2,20 mètres.

Tableau récapitulatif des hauteurs sous plafond minimales :

1. local habitable (salon, salle à manger, cuisine, chambre à coucher, etc.)	2.50 m
2. local habitable dans les combles	2.30 m (sur au moins la moitié de la superficie du local)
3. dégagements et locaux non habitables (couloir, salle de bain, toilette, garage, etc.)	2.20 m

§ 2. Dans les immeubles existants, les actes et travaux relatifs à un logement existant ou à un logement neuf, ne peuvent porter la hauteur sous plafond des locaux sous les seuils minimum définis au § 1<sup>er</sup>.

Dans un immeuble existant, on ne peut diminuer la hauteur sous plafond en dessous des seuils minimum.

## ARTICLE 5 **MEZZANINES**

Les mezzanines habitables répondent aux conditions suivantes :

- 1° la hauteur libre minimale sous la mezzanine est de 2,10 mètres ;
- 2° le volume total du local est égal ou supérieur à la somme des m<sup>2</sup> de plancher du local et de la mezzanine, multipliés de 2,50 mètres.

Le présent article est illustré par le croquis en annexe 1 du présent titre.

## ARTICLE 6 **PORTE D'ENTREE**

La porte d'entrée des logements situés dans un immeuble neuf présente un passage libre de 0,95 mètre minimum.

**Cette norme correspond à celle imposée au titre IV relatif à l'accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite. Elle permet l'accès des logements aux personnes se déplaçant en chaise roulante.**

## CHAPITRE 3 CONFORT ET HYGIENE

### ARTICLE 7 **SALLE DE BAIN OU DE DOUCHE**

Tout logement comporte au minimum une salle de bain ou de douche équipée d'eau froide et d'eau chaude.

### ARTICLE 8 **WC**

Tout logement comporte au minimum un WC, soit dans une toilette, soit dans une salle de bain ou de douche.

La toilette a des dimensions au moins égales à 0,80 mètre x 1,20 mètre.

**Le WC doit se trouver dans une pièce qui lui est propre ou dans une salle de bain ou de douche. Il doit donc être intégré à l'intérieur du logement.**

La pièce où se situe le WC ne donne pas directement sur le salon, la salle à manger ou la cuisine, sauf dans le cas d'un logement visé à l'article 3, § 2.

**Un sas avec deux portes doit donc séparer le WC des locaux habitables (sauf la chambre), à moins qu'il ne s'agisse d'un logement à locaux habitables non différenciés tel qu'un studio (application de l'article 3 §2).**

### ARTICLE 9 **CUISINE**

Tout logement comporte un local ou un espace pouvant servir à la préparation des denrées alimentaires qui réunit les conditions suivantes :

- 1° avoir au minimum un évier équipé d'eau ;
- 2° permettre le branchement d'au moins trois appareils électroménagers et d'un appareil de cuisson.

### ARTICLE 10 **ECLAIREMENT NATUREL**

Les locaux habitables sont, à l'exclusion des cuisines, éclairés naturellement.

La superficie nette éclairante est de minimum 1/5ème de la superficie plancher. Pour les locaux habitables dont la surface éclairante est située dans le versant de la toiture, cette superficie nette éclairante est fixée à minimum 1/12ème de la superficie plancher.

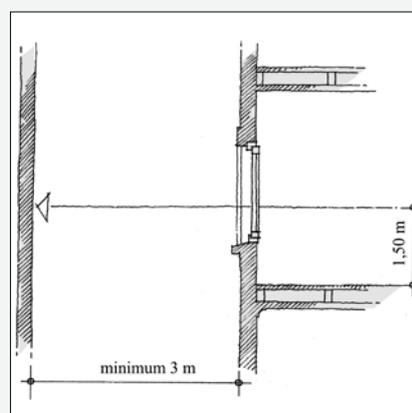
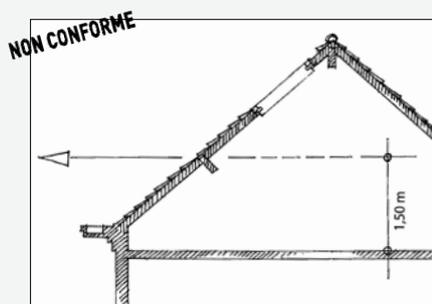
**La superficie nette éclairante est définie à l'article 2, 5°.**

## ARTICLE 11 VUES

Tout logement comporte au minimum une fenêtre permettant des vues directes et horizontales vers l'extérieur, libres de tout obstacle sur au moins 3m. Ces vues se calculent à 1,50mètre de hauteur du niveau plancher.

## ARTICLE 12 VENTILATION

Les cuisines, les salles de bain ou de douche, les toilettes et les locaux destinés à entreposer des ordures ménagères sont équipés d'un dispositif de ventilation qu'il s'agisse de ventilation naturelle ou mécanique.



Vue directe et horizontale (voir art. 11).

Le placement d'appareils à combustion, de chauffage et de production d'eau chaude, ainsi que l'équipement des locaux dans lesquels ils se trouvent sont soumis à des normes techniques précises qui doivent être respectées dans un souci de sécurité. Ces locaux doivent non seulement être équipés d'un dispositif adéquat pour l'évacuation des gaz brûlés mais doivent également être pourvus, dans le cas où un appareil autre qu'à « ventouse » est utilisé, d'un orifice d'amenée d'air servant à la combustion. Les caractéristiques techniques de ces dispositifs d'évacuation des gaz brûlés et d'amenée d'air (hauteur, longueur maximale, raccordement, section, etc.) varient en fonction du type de combustible (gaz ou mazout) et du modèle d'appareil.

## CHAPITRE 4 EQUIPEMENTS

### ARTICLE 13 RACCORDEMENTS

§ 1. Tout logement neuf est raccordé aux réseaux de distribution d'eau, d'électricité et, le cas échéant, de gaz.

L'installation électrique est capable de fournir au minimum une alimentation normale des équipements prévus dans le présent titre. Chaque local habitable comporte au moins un point lumineux et une prise d'électricité.

Les compteurs sont individualisés par logement. L'accès aisé à ces compteurs est permanent.

**L'article 13, §1 s'applique à tout logement neuf, qu'il soit situé dans un immeuble neuf ou existant.**

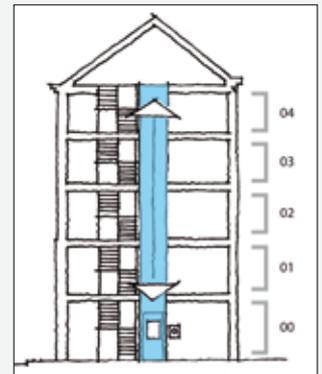
§ 2. Dans tout immeuble neuf à logements multiples, chaque logement est équipé d'un système de parlophone et d'ouvre-porte ou de tout autre dispositif permettant, sans avoir à se déplacer, à la fois de communiquer avec la personne se situant à l'entrée principale de l'immeuble et de donner accès à l'immeuble.

### ARTICLE 14 RESEAU D'EGOUTTAGE

Tout logement est raccordé au réseau d'égouts.

L'application de cet article ne dispense pas de la conformité aux autres impositions en vigueur s'appliquant au raccordement aux égouts, notamment à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 mars 1994 relatif au traitement des eaux urbaines résiduaires.

Pour rappel, les constructions doivent également se conformer au titre I du RRU portant sur les caractéristiques des constructions et de leurs abords et notamment à l'article 16 qui impose la réalisation d'une citerne dans le cas de nouvelles constructions. Les eaux pluviales doivent y être dirigées ou, le cas échéant, vers un terrain d'épandage.

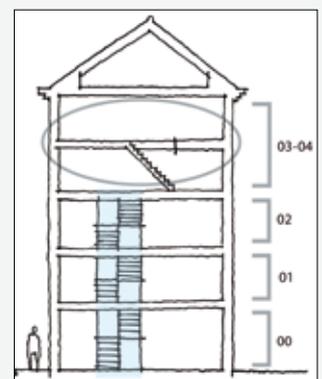


Immeuble à logements multiples R+4 équipé d'un ascenseur (voir art. 15).

### ARTICLE 15 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 de ce règlement, sauf lorsque le 4ème étage est accessible depuis un étage inférieur et est le complément d'un logement établi à l'étage inférieur.

Le titre IV porte sur l'accessibilité des bâtiments aux personnes à mobilité réduite. Son article 11 réglemente notamment les conditions à remplir pour qu'un ascenseur soit adapté aux personnes à mobilité réduite.



Immeuble à logements multiples R+4 dont le quatrième est le complément d'un logement établi au troisième étage (voir art. 15).

## CHAPITRE 5 LOCAUX DE SERVICE OBLIGATOIRES DANS LES IMMEUBLES A LOGEMENTS MULTIPLES

Si les immeubles sont neufs ou équipés d'un ascenseur, les parties communes de ces immeubles doivent être conformes au titre IV qui porte sur l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

On ne peut imposer la réalisation de travaux relatifs aux parties communes d'un immeuble existant dans le cadre de travaux réalisés au sein d'un logement privé, même si ce logement se situe dans un immeuble à logements multiples.

Dans un immeuble existant, les modifications ayant une incidence sur les parties communes de l'immeuble ne peuvent aboutir à une détérioration de la conformité des locaux de services tels que visés aux articles 16, 17 et 18.

Les articles 16, 17 et 18 relatifs aux locaux de service dans les immeubles à logements multiples s'appliquent selon 2 modalités, selon que l'immeuble soit neuf ou existant :

1. Immeuble neuf	les locaux collectifs s'imposent (voir art. 16 §1, art. 17 §1 et art. 18 §1)
2. Immeuble existant	améliorer la conformité de l'immeuble (voir art. 16 §2, art. 17 §2 et art. 18§2)

### ARTICLE 16 **ORDURES MENAGERES**

§ 1. Tout immeuble neuf à logements multiples comporte un local permettant d'entreposer les ordures ménagères.

Ce local réunit les conditions suivantes :

- 1° pouvoir être fermé ;
- 2° être aisément accessible par les habitants de l'immeuble ;
- 3° permettre aisément le déplacement des ordures ménagères vers la voie publique ;
- 4° avoir une capacité suffisante, compte tenu du nombre de logements, afin de permettre notamment le stockage sélectif des ordures ménagères.

§ 2. Les 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, conformément au §1.

L'article 16, §1, 4° ne détermine volontairement pas la dimension du local à prévoir pour l'entreposage des ordures ménagères. Ce local doit avoir une capacité suffisante compte tenu du nombre de logements. Cette prescription laisse au maître d'ouvrage et à l'autorité délivrante le soin de déterminer l'importance à donner à ce local en fonction de la construction envisagée.

Ce local doit toutefois permettre le stockage sélectif. Cela signifie qu'il doit permettre d'entreposer au minimum 4 poubelles : une pour le papier, une pour le verre, une pour les PMC (emballages recyclables) et une pour le tout venant, et à permettre le déplacement des conteneurs. La capacité moyenne de stockage par logement (2 personnes) peut être estimée à 75 litres de déchets recyclables et 75 litres de déchets tout venants.

A titre indicatif, la collecte de déchets est assurée par Bruxelles-Propreté 2 fois par semaine pour les déchets tout venant et 1 fois par semaine pour les déchets recyclables (PMC, papier et verre) sur l'ensemble du territoire régional. Les conteneurs sur roulette mis à disposition par Bruxelles-propreté (mais non obligatoires) ont une dimension minimale (conteneurs de 240 litres) de : 58 cm (largeur) sur 74 cm (profondeur) et 110 cm (hauteur).

Il faut par ailleurs attirer l'attention sur les normes d'incendie qui imposent un compartimentage résistance au feu du local.

#### ARTICLE 17 **LOCAL POUR VEHICULES DEUX-ROUES ET VOITURES D'ENFANTS**

§ 1. Tout immeuble neuf à logements multiples comporte un local permettant d'entreposer des véhicules deux-roues non motorisés et des voitures d'enfants.

Ce local réunit les conditions suivantes:

- 1° être à disposition de l'ensemble des habitants de l'immeuble ;
- 2° avoir des dimensions compatibles avec la fonction prévue, compte tenu du nombre de logements, avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- 3° être d'accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements ;
- 4° être indépendant des parkings.

§ 2. Les travaux relatifs à un immeuble existant à logements multiples sont, lorsqu'ils ont une incidence sur les parties communes de l'immeuble, pour effet d'améliorer la conformité de l'immeuble, conformément au § 1.

L'article 17 ne détermine pas les dimensions à apporter au local destiné aux deux-roues non motorisés et aux voitures d'enfants, celles-ci étant fonction du nombre de logements présents dans l'immeuble. Elles sont donc laissées à l'appréciation du maître d'ouvrage et de l'autorité délivrante.

Ce local ayant pour objectif d'encourager l'utilisation de moyens de déplacement alternatifs en Région de Bruxelles-Capitale, sa dimension doit toutefois permettre un confort d'usage, soit un accès aisé à chaque véhicule deux roues et/ou poussette, ainsi que l'espace de manœuvre nécessaire à son déplacement. A titre indicatif, un vélo, d'accès aisé, occupe une place au sol d'environ 1.20 m<sup>2</sup> (0.60m x 2m). Les espaces de manœuvre minimaux entre vélos et obstacles fixes (murs, etc.) à considérer sont de 1.50 m.

#### ARTICLE 18 **LOCAL POUR LE RANGEMENT DU MATÉRIEL DE NETTOYAGE**

§ 1. Tout immeuble neuf à logements multiples comporte un local permettant d'entreposer le matériel nécessaire au nettoyage des parties communes de l'immeuble et des trottoirs.

Ce local réunit les conditions suivantes:

- 1° avoir une superficie minimale de 1 m<sup>2</sup> ;
- 2° comporter au moins une prise d'eau et une évacuation à l'égout ;
- 3° lorsqu'une citerne d'eau de pluie existe, comporter une seconde prise d'eau raccordée à cette citerne.

§ 2. Les travaux relatifs à un immeuble existant à logements multiples sont, lorsqu'ils ont une incidence sur les parties communes de l'immeuble, pour effet d'améliorer la conformité de l'immeuble, conformément au § 1.

## CHAPITRE 6 DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

### ARTICLE 19 **CONFORMITE D'UN PROJET AU PRESENT REGLEMENT**

La conformité d'un projet au présent règlement ne permet pas de préjuger ni de sa conformité au bon aménagement des lieux, apprécié par l'autorité compétente pour délivrer le permis d'urbanisme, ni de sa conformité aux autres lois et règlements applicables.

La conformité au présent titre est une condition nécessaire mais non suffisante pour assurer la conformité d'un logement. Elle ne dispense pas de la conformité aux autres impositions en vigueur qui concernent également la matière des logements et poursuivent des finalités propres (code du logement, logement social, ...). Il s'agit là de polices complémentaires qui doivent toutes être respectées.

### ARTICLE 20 **APPLICATION DANS LE TEMPS**

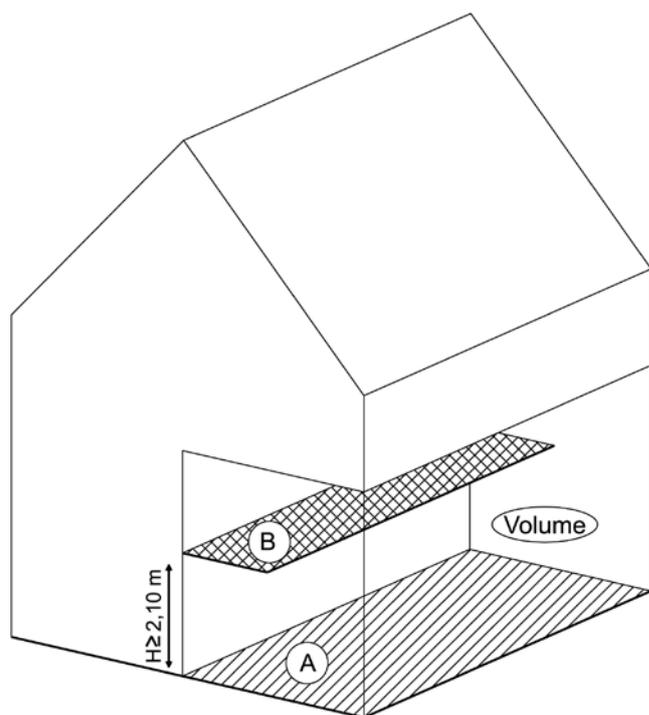
Le présent titre s'applique aux demandes de permis et de certificats d'urbanisme qui sont introduites après son entrée en vigueur.

Il s'applique également aux actes et travaux visés à l'article 1er, dispensés en raison de leur minime importance de l'obtention d'un permis d'urbanisme, dont l'exécution est entamée après son entrée en vigueur.

Le RRU a été publié au Moniteur belge du 19.12.2006 et est entré en vigueur en date du 03.01.2007.

## ANNEXE 1

### Article 5 - Mezzanines



Volume  $\geq$  (superficie A + superficie B) x 2.5m.

**Editeur responsable :** Jacques Van Grimbergen

Directeur général de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement.

**Graphisme :** Tarmak

**Photographie :** Marcel Vanhulst

**Dépôt légal :** D/2007/9210/1



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

**Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale**  
**Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement**

CCN, rue du Progrès 80, bte 1  
1035 Bruxelles

Pour plus d'informations :  
[www.rru.irisnet.be](http://www.rru.irisnet.be)