

## REGLEMENT REGIONAL D'URBANISME

**TITRE II. — Normes d'habitabilité des logements**

## Table des matières

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

CHAPITRE II : NORMES MINIMALES DE SUPERFICIE ET DE VOLUME

CHAPITRE III : CONFORT ET HYGIENE

CHAPITRE IV : EQUIPEMENTS

CHAPITRE V : LOCAUX DE SERVICE OBLIGATOIRES DANS LES IMMEUBLES NEUFS A LOGEMENTS MULTIPLES

CHAPITRE VI : INTERDICTIONS

CHAPITRE VII : DISPOSITIONS TRANSITOIRES

CHAPITRE 1<sup>er</sup> : *Généralités*

## Champ d'application

Article 1<sup>er</sup>. § 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 et travaux visés à l'article 84, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme;

2° aux actes et travaux qui, en raison de leur minime importance, sont dispensés de l'obtention d'un permis d'urbanisme, visés à l'article 84 § 2 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme.

§ 3. Le présent titre ne s'applique pas aux actes et travaux relatifs à une construction existante dans la mesure où ceux-ci visent au maintien de cette construction et n'apportent pas de modification majeure à celle-ci.

§ 4. Sont exclus de l'application du présent règlement, les résidences pour personnes âgées, les meublés, les établissements hôteliers et autres logements collectifs tels que les pensionnats.

## Définitions

Art. 2. Au sens du présent règlement, on entend par :

1° local habitable : local destiné au séjour prolongé des personnes, tels que notamment 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, WC ou garage,

3° logement : maison, appartement ou ensemble de locaux, destinés à l'habitation et formant une unité de résidence,

4° superficie de plancher nette : superficie totale des planchers mesurée entre le nu des murs intérieurs.

CHAPITRE II. — *Normes minimales de superficie et de volume*

## Normes minimales de superficie

Art. 3. § 1<sup>er</sup>. Tout logement 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>.

§ 2. Dans les logements neufs à locaux habitables non différenciés tels que les studios, le local de séjour, cuisine comprise, a une superficie nette minimale de 22 m<sup>2</sup>.

§ 3. Tout logement neuf comporte un espace privatif destiné au rangement ou au stockage.

§ 4. Les travaux relatifs à un logement existant, non visés par l'article 1, § 3 ont, lorsqu'ils ont une incidence sur la dimension des locaux, pour effet d'améliorer la conformité du logement, conformément aux §§ 1 à 3.

## Hauteur sous plafond

Art. 4. § 1<sup>er</sup>. Dans tout logement 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 mansardés porte sur la moitié de la superficie de plancher.

## GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING

**TITEL II. — Bewoonbaarheidsnormen voor woningen**

## Inhoudsopgave

HOOFDSTUK I : ALGEMEEN

HOOFDSTUK II : MINIMUMNORMEN VOOR OPPERVLAKTE EN VOLUME

HOOFDSTUK III : COMFORT EN HYGIENE

HOOFDSTUK IV : VOORZIENINGEN

HOOFDSTUK V : VERPLICHTE DIENSTLOKALEN IN NIEUWE GEBOUWEN MET MEERDERE WONINGEN

HOOFDSTUK VI : VERBODSBEPALINGEN

HOOFDSTUK VII : OVERGANGSBEPALINGEN

HOOFDSTUK I. — *Algemeen*

## Toepassingsgebied

Artikel 1. § 1. Deze titel is van toepassing op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

§ 2. Deze verordening is van toepassing op :

1° de handelingen en werken zoals bedoeld in artikel 84, § 1, eerste lid, van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw;

2° de handelingen en werken die, omwille van hun geringe omvang, vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning, zoals bedoeld in artikel 84, § 2, van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw.

§ 3. Deze titel is niet van toepassing op de handelingen en werken aan een bestaand bouwwerk in zoverre zij gebeuren met het oog op het behoud van dat bouwwerk en in zoverre zij dit niet aanzienlijk wijzigen.

§ 4. Deze verordening is niet van toepassing op de verblijven voor bejaarden, gemeubileerde verhuurde woningen, hotelinrichtingen en andere collectieve woningvormen zoals kostscholen.

## Definities

Art. 2. In deze verordening wordt verstaan onder :

1° bewoonbaar lokaal : lokaal bestemd voor een verblijf van langere duur van personen, zoals een salon, eetkamer, keuken of slaapkamer,

2° niet-bewoonbaar lokaal : lokaal bestemd voor een voorlopig verblijf van personen, zoals een gang, overloop, badkamer, WC of garage,

3° woning : huis, appartement of geheel van lokalen bestemd voor bewoning en die een wooneenheid vormen,

4° netto-vloeroppervlakte : totale vloeroppervlakte gemeten tussen de kale binnenmuren.

HOOFDSTUK II. — *Minimumnormen voor oppervlakte en volume*

## Minimumoppervlakenormen

Art. 3. § 1. Voor elke nieuwe woning bedraagt de netto- minimum-vloeroppervlakte :

1° 20 m<sup>2</sup> voor het hoofdvertrek,

2° 8 m<sup>2</sup> voor de keuken,

3° indien de keuken opgenomen is in het hoofdvertrek beslaat dit laatste 28 m<sup>2</sup>,

4° 14 m<sup>2</sup> voor de grootste slaapkamer en 9 m<sup>2</sup> voor de andere.

§ 2. In nieuwe woningen met niet-afgescheiden bewoonbare lokalen, zoals studio's, heeft de woonkamer, met inbegrip van de keuken, een minimum nettovloeroppervlakte van 22 m<sup>2</sup>.

§ 3. Elke nieuwe woning heeft een privé-ruimte voor berging en opslag.

§ 4. De werken aan een bestaande woning die niet bedoeld zijn in artikel 1, § 3 brengen de woning in overeenstemming met §§ 1 tot 3 als zij gevolgd hebben voor de afmeting van de lokalen.

## Hoogte onder het plafond

Art. 4. § 1. In elke nieuwe woning bedraagt de hoogte onder het plafond van de bewoonbare lokalen minstens 2,50 meter Deze hoogte wordt vrij gemeten van vloer tot plafond.

De minimumhoogte onder het plafond van de bewoonbare daklokale geldt voor de helft van de vloeroppervlakte.

§ 2. Dans tout logement neuf, la hauteur sous plafond des dégagements et locaux non habitables est au moins de 2,10 mètres.

§ 3. Les travaux relatifs à un logement existant non visés par l'article 1, § 3, ne peuvent porter la hauteur sous plafond des locaux sous les seuils minimum définis aux §§ 1 et 2.

#### Mezzanines

Art. 5. 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, multipliée par 2,50 mètres

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

#### Porte d'entrée

Art. 6. Sans préjudice du titre IV de ce règlement, la porte d'entrée des logements présente un passage libre de 0,83 mètre minimum.

### CHAPITRE III. — Hygiène

#### Salle de bain ou de douche

Art. 7. Tout logement comporte au minimum une salle de bain ou de douche équipée d'eau froide et d'eau chaude.

#### WC.

Art. 8. 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.

Dans les logements neufs, le local muni du WC fait partie intégrante du volume constructible.

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.

#### Cuisine

Art. 9. 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 conformément aux normes en vigueur.

#### Article 1<sup>er</sup>. Chauffage

Art. 10. Lorsqu'il n'y a pas de zone de recul, aucun conduit de fumée d'un logement ne débouche sur l'espace public.

#### Eclairage

Art. 11. Les locaux habitables sont, à l'exclusion des cuisines, éclairés naturellement.

La superficie nette éclairante est minimum de :

- 1° 1/5e de la superficie plancher pour les locaux habitables;
- 2° 1/12e de la superficie plancher pour les locaux habitables dont la surface éclairante est dans le versant de la toiture.

#### Ventilation - Evacuation

Art. 12. Les appareils à combustion de chauffage et de production d'eau chaude ainsi que les locaux dans lesquels ils se trouvent sont munis d'une évacuation vers l'extérieur du bâtiment.

### CHAPITRE IV. — Equipements

#### Raccordements

Art. 13. § 1<sup>er</sup>. Tout logement neuf est raccordé aux réseaux de distribution d'eau, d'électricité et/ou de gaz.

L'installation électrique est capable de fournir au minimum une alimentation normale des équipements prévus dans le présent règlement.

§ 2. Tout logement neuf est muni de tubages avec fil de tirage en attente pour un éventuel raccordement au téléphone ou à la télédistribution.

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.

§ 2. In elke nieuwe woning bedraagt de hoogte onder het plafond van overlopen en niet-bewoonbare lokalen minstens 2,10 meter.

§ 3. De werken aan een bestaande woning die niet zijn bedoeld in artikel 1, § 3 mogen de hoogte onder plafond van de lokalen niet onder de minimumdrempels vermeld in §§ 1 en 2 brengen.

#### Tussenverdiepingen

Art. 5. De bewoonbare tussenverdiepingen voldoen aan de volgende voorwaarden :

- 1° de vrije hoogte van de tussenverdieping bedraagt minstens 2,10 meter;
- 2° het totale volume van het lokaal is gelijk aan of groter dan de som van het aantal m<sup>2</sup> vloeroppervlakte van het lokaal en van de tussenverdieping, vermenigvuldigd met 2,50 meter.

Dit artikel wordt geïllustreerd aan de hand van de schets die is gevoegd in bijlage 1 van deze titel.

#### Toegangsdeur

Art. 6. Onverminderd Titel IV van deze vordering heeft de toegangsdeur van de woningen een vrije doorgang van minstens 0,83 meter.

### HOOFDSTUK III. — Hygiene

#### Bad- of douchemkamer

Art. 7. Elke woning heeft minstens een bad- of douchemkamer met warm en koud water.

#### WC

Art. 8. Elke woning heeft minstens een WC, hetzij in een toilet, hetzij in een bad- of douchemkamer.

De afmetingen van het toilet bedragen minstens 0,80 m x 1,20 meter.

In de nieuwe woningen maakt het lokaal waarin de WC zich bevindt, deel uit van het bouwvolume.

Het vertrek waarin de WC zich bevindt, mag niet rechtstreeks uitgeven op het salon, de eetkamer of de keuken, behalve wanneer het gaat om een woning bedoeld in artikel 3 § 2.

#### Keuken

Art. 9. Elke woning heeft een lokaal of ruimte die kan dienen voor de bereiding van levensmiddelen en die voldoet aan de volgende voorwaarden :

- 1° minstens een met water uitgeruste gootsteen hebben;
- 2° de aansluiting van minstens drie elektrische huishoudapparaten en een kooktoestel overeenkomstig de geldende normen.

#### Verwarming

Art. 10. Wanneer er geen inspringstrook is, mag geen enkele schoorsteen van een woning uitgeven op de openbare ruimte.

#### Verlichting

Art. 11. De bewoonbare lokalen zijn natuurlijk verlicht, met uitzondering van de keuken.

De verlichte netto-oppervlakte bedraagt minstens :

- 1° 1/5 van de vloeroppervlakte voor bewoonbare lokalen;
- 2° 1/12 van de vloeroppervlakte voor de bewoonbare lokalen waarvan de licht doorlatende oppervlakte zich in het dakschild bevindt.

#### Ventilatie - Afvoer

Art. 12. De verbrandingstoestellen voor verwarming en warm water alsook de lokalen waarin deze zich bevinden, zijn voorzien van een afvoer naar buiten.

### HOOFDSTUK IV. — Voorzieningen

#### Aansluitingen

Art. 13. § 1. Elke nieuwe woning is aangesloten op de distributienetten voor water, electriciteit en/of gas.

De elektrische installatie levert een minimum aan normale voeding voor de uitrustingen die bij deze verordening zijn bepaald.

§ 2. Elke nieuwe woning is voorzien van wachtbuizen met trekdraad voor een eventuele televisie- of telefoonaansluiting.

In elke nieuw gebouw met meerdere woningen is elke woning uitgerust met een parlofoon en deuropener of een ander apparaat waarmee men, zonder zich te verplaatsen, zowel kan spreken met de persoon aan de hoofdingang van het gebouw als toegang tot het gebouw verlenen.

## Réseau d'égouttage

Art. 14. Tout logement est raccordé au réseau d'égouttage.

## Ascenseur

Art. 15. 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.

CHAPITRE V. — *Locaux de service obligatoires dans les immeubles neufs à logements multiples.*

## Ordures ménagères

Art. 16. Tout immeuble neuf comporte un local permettant d'entreposer les ordures ménagères.

Ce local réunit les conditions suivantes :

- 1° pouvoir être fermé et être muni d'une porte Rf 1/2h avec un ferme-porte et de parois Rf 1h;
- 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 pour permettre le stockage sélectif des ordures ménagères.

## Local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants

Art. 17. Tout immeuble neuf 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;
- 3° être d'accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements;
- 4° être indépendant des parkings.

## Local pour le rangement du matériel de nettoyage

Art. 18. Tout immeuble neuf 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.

CHAPITRE VI. — *Interdictions*

## Interdictions

Art. 19. Sont interdits :

- 1° Les gaines collectives pour évacuation des ordures ménagères ou "vide-ordures".
- 2° Les canalisations d'eau en plomb.

CHAPITRE VII. — *Dispositions transitoires et finales*

## Conformité d'un projet au présent règlement

Art. 20. La conformité d'un projet de construction 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.

## Application dans le temps

Art. 21. Le présent titre s'applique aux demandes de permis d'urbanisme qui sont introduites plus de deux mois après son entrée en vigueur.

Il s'applique aux actes et travaux visés à l'article 1<sup>er</sup>, dispensés en raison de leur minime importance de l'obtention d'un permis d'urbanisme, dont l'exécution est entamée après le sixième mois qui suit son entrée en vigueur.

## Rioleringsnet

Art. 14. Elke woning is aangesloten op het rioleringsnet.

## Lift

Art. 15. Elke nieuw gebouw met meerdere woningen die een benedenverdieping en vier of meerdere bovenverdiepingen omvat, is uitgerust met een lift die voldoet aan de normen zoals voorzien in titel IV van deze verordening.

HOOFDSTUK V. — *Verplichte dienstlokalen in nieuwe gebouwen met meerdere woningen*

## Huisvuil

Art. 16. Elke nieuwbouw omvat een lokaal voor de opslag van huisvuil.

Dit lokaal voldoet aan de volgende voorwaarden :

- 1° afgesloten kunnen worden en voorzien zijn van een deur met een Rf 1/2h met een deursluis en van een wand met een Rf 1h;
- 2° gemakkelijk bereikbaar zijn voor de bewoners van het gebouw;
- 3° de verplaatsing van het huisvuil naar de openbare weg probleemloos mogelijk maken;
- 4° voldoende capaciteit hebben voor de selectieve opslag van huisvuil.

## Lokaal voor tweewielers en kinderwagens

Art. 17. Elke nieuwbouw omvat een lokaal voor het stallen van niet-gemotoriseerde tweewielers en van kinderwagens.

Dit lokaal voldoet aan de volgende voorwaarden :

- 1° ter beschikking zijn van alle inwoners van het gebouw;
- 2° afmetingen hebben die verenigbaar zijn met de voorziene functie, rekening houdend met het aantal woningen;
- 3° gemakkelijk bereikbaar zijn vanaf de openbare weg en de woningen;
- 4° los staan van de parkeerplaatsen.

## Lokaal voor de berging van schoonmaakmateriaal

Art. 18. Elke nieuwbouw omvat een lokaal voor de berging van het materiaal voor de schoonmaak van de gemeenschappelijke delen van het gebouw en van de voetpaden.

Dit lokaal voldoet aan de volgende voorwaarden :

- 1° een minimumoppervlakte van 1 m<sup>2</sup> hebben;
- 2° minstens een waterkraan en een afvoer naar de riolering omvatten;
- 3° wanneer een regenwatertank aanwezig is, voorzien zijn van een tweede waterkraan die aangesloten is op deze watertank.

HOOFDSTUK VI. — *Verbodsbepalingen*

## Verbodsbepalingen

Art. 19. Zijn verboden :

- 1° Verzamelkokers voor de afvoer van huisvuil of « vuilniskokers ».
- 2° Loden waterleidingbuizen.

HOOFDSTUK VII. — *Overgangs- en slotbepalingen*

## Overeenstemming van een project met deze verordening

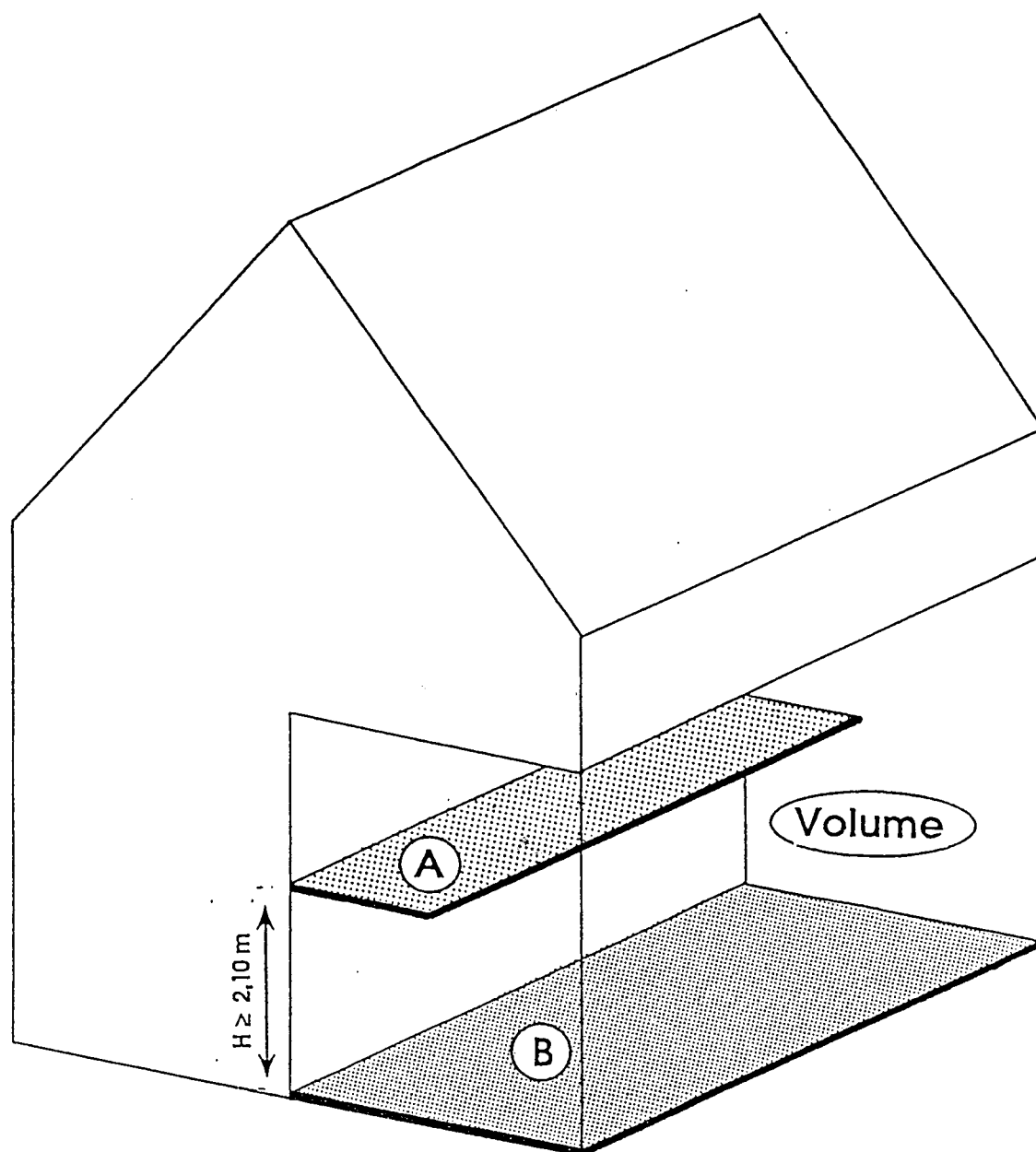
Art. 20. De overeenstemming van een bouwproject met deze verordening houdt niet in dat het strookt met de goede ruimtelijke ordening, die beoordeeld wordt door de overheid, bevoegd voor de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning, noch met de andere geldende wetten en verordeningen

## Toepassing in de tijd

Art. 21. Deze titel is van toepassing op de stedenbouwkundige vergunningsaanvragen die worden ingediend twee maanden na de inwerkingtreding ervan.

Hij is van toepassing op de handelingen en werken bedoeld in artikel 1 die, omwille van hun geringe omvang, vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning en waarmee begonnen wordt na de zesde maand volgend op de inwerkingtreding ervan.

## Annexe 1 — Bijlage 1

**ART. 5**MEZZANINES  
TUSSENVERDIEPINGENVOLUME :  $V \text{ m}^3 \geq (A \text{ m}^2 + B \text{ m}^2) \times 2.6$ 

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juin 1999, adoptant les Titres I à VII du Règlement régional d'urbanisme.

Ch. PICQUE,

Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et Ministre des Pouvoirs locaux, de l'Emploi, du Logement et des Monuments et Sites

J. CHABERT,

Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé de l'Economie, des Finances, du Budget, de l'Energie et des Relations extérieures

H. HASQUIN,

Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé de l'Aménagement du Territoire, des Travaux publics et du Transport

R. GRIJP,

Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de la Fonction publique, du Commerce extérieur, de la Recherche scientifique de la Lutte contre l'Incendie et de l'Aide médicale urgente

D. GOSUIN,

Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'Environnement et de la Politique de l'Eau, de la Rénovation, de la Conservation de la Nature et de la Propreté publique

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 3 juni 1999 tot goedkeuring van Titels I tot VII van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening.

Ch. PICQUE,

Minister-Voorzitter van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering en Minister van Plaatselijke Besturen, Tewerkstelling, Huisvesting en Monumenten en Landschappen

J. CHABERT,

Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, bevoegd voor Economie, Financiën, Begroting, Energie en Externe Betrekkingen

H. HASQUIN,

Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, bevoegd voor Ruimtelijke Ordening, Openbare Werken en Vervoer

R. GRIJP,

Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, bevoegd voor Openbaar Ambt, Buitenlandse Handel, Wetenschappelijk Onderzoek, Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp

D. GOSUIN,

Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, bevoegd voor Leefmilieu en Waterbeleid, Renovatie, Natuurbehoud en Openbare Netheid