

RECOMMANDATIONS RELATIVES AUX (SUB)DIVISIONS D'IMMEUBLES EN VUE DE CRÉER DES ENTITÉS DE LOGEMENT SUPPLÉMENTAIRES

CHAMP D'APPLICATION

Les présentes recommandations s'appliquent sur le territoire de la commune d'Anderlecht aux demandes de permis d'urbanisme relatives aux (sub)divisions d'immeubles existants, sans préjudice des plans et règlements en vigueur ni du bon aménagement des lieux.

L'augmentation du nombre d'entités de logement ne peut s'accompagner d'une dégradation de la qualité de l'habitat.

GLOSSAIRE

On entend par :

- **SUPERFICIE PLANCHER DES IMMEUBLES :**

Les superficies sont calculées selon la définition du glossaire du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :

« Totalité des planchers mis à couvert et offrant une hauteur libre d'au moins 2,20m dans tous les locaux, à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parcage, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts. Les dimensions des planchers sont mesurées au nu extérieur des murs des façades, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de leur interruption par les cloisons et murs intérieurs, par les gaines, cage d'escaliers et d'ascenseur. »

- **SUPERFICIE HABITABLE DES LOGEMENTS :**

La superficie habitable des logements est égale à la superficie plancher dont la superficie des communs est déduite (couloirs, cages d'escaliers, combles).

Seuls les locaux ayant une hauteur conforme au Titre II du RRU sont pris en compte.

A. MAISONS UNIFAMILIALES

La division d'une maison unifamiliale en plusieurs logements ne peut être autorisée qu'à certaines conditions. Les biens qui ne peuvent y répondre devront être maintenus en habitation unifamiliale.

A.1. Superficie et nombre de logements

Toute maison présentant une superficie habitable **inférieure à 200m²** ne peut être divisée.

Toute maison présentant une superficie habitable **inférieure à 275m²** peut être divisée en maximum 2 entités

de logement – la plus grande ayant la jouissance privative de l'espace extérieur (si le bien en offre la possibilité).

Toute division de maison présentant une superficie habitable **supérieure à 275m²** est envisageable à condition de répondre aux critères suivants :

- maintenir au moins 1 grand logement de plusieurs chambres (minimum 3), qui a la jouissance privative de l'espace extérieur au rez-de-chaussée (si le bien en offre la possibilité);
- veiller à la mixité de types de logement en garantissant une offre diversifiée;
- offrir à chaque logement un espace extérieur;
- limiter les petits logements (studio et appartement 1 chambre inférieur à 60m²) à une seule unité.

La construction d'annexes qui serait nécessaire pour permettre un accroissement du nombre de logements doit respecter les prescriptions du Titre I du RRU, concernant l'implantation et le gabarit.

A.2. Normes d'habitabilité et aménagement des lieux

En outre, les conditions suivantes sont également à prendre en compte :

- les normes d'habitabilité (Titre II du RRU) sont respectées pour toutes les entités de logement;
- les logements sont traversants (permettant un bon ensoleillement);
- les circulations des différents logements sont privatives; la circulation des duplex doit être interne au logement ou doit être privatisée au niveau des derniers étages (via une séparation physique de la cage d'escaliers);
- la structure d'origine du bien, dans le cas de maisons bruxelloises traditionnelles (type 2 ou 3 pièces en enfilades avec cage d'escalier latérale), est respectée – celle-ci permettant un aménagement contemporain avec de larges apports de lumière naturelle;
- les modifications imposées par le SIAMU (compartimentage de la cage d'escalier, remplacement des portes, suppression des corps de cheminée et des plafonds moulurés, ...) ne peuvent porter atteinte au petit patrimoine – dans ce cas, il est préférable de conserver prioritairement le bien en tant que maison unifamiliale;
- le sous-sol sera prioritairement destiné à l'aménagement de caves privatives et à la création de locaux communs;
- l'accès aux compteurs (eau/gaz/électricité) est aisé et desservi depuis les parties communes;
- l'accès aux logements est distinct des autres affectations (commerce, atelier, bureau, ...);
- la suppression du garage, pour en changer l'affectation, n'est pas une solution envisageable.

B. CRÉATION DE LOGEMENTS SUPPLÉMENTAIRES

La subdivision d'un immeuble existant en vue de créer des unités de logement supplémentaires

- soit par l'aménagement d'espaces pas encore utilisés en tant que logement (combles, étages de chambres de bonnes, ...);
- soit par l'augmentation du volume bâti;
- soit par la réaffectation en logement d'espaces affectés initialement à d'autres activités (commerce, bureau, atelier, ...);

ne peut être envisagée que si :

- tous les logements sont conformes au Titre II du RRU;
- les conditions d'habitabilité des logements existants, avant modifications, sont satisfaisantes;
- une mixité de type de logements est proposée afin de garantir une offre diversifiée de logements (adaptée aux familles nombreuses);
- les studios et appartements 1 chambre (inférieurs à 60m²) représentent maximum 25% de la superficie habitable de l'immeuble;
- l'impact de la surdensification sur l'offre de stationnement est limité, d'éventuelles alternatives de mobilité douce sont proposées;
- le projet répond aux exigences du SIAMU.

Dans le cas contraire, l'espace aménagé ou créé devra être affecté prioritairement à l'amélioration des logements existants.

Les éventuelles dérogations au Titre I du RRU, ou à ses principes, ne sont envisageables que si elles concourent véritablement à un meilleur aménagement des lieux.

Si le bâtiment présente une vitrine commerciale de qualité et/ou est situé en zone de liseré de noyau commercial, il y a lieu de préférer préserver le commerce plutôt que de créer un logement supplémentaire. Ceci afin de maintenir les qualités esthétiques des vitrines d'origine et de garantir la mixité de fonctions.

C. TRANSFORMATION D'ARRIERE-BATIMENTS

De manière générale, ce type d'immeuble n'étant pas conçu pour être aménagé en logement, de lourdes modifications seront souvent indispensables.

C.1. Amélioration globale du cadre de vie

Il y a lieu de prendre en considération les critères suivants :

- l'arrière-bâtiment doit présenter une valeur patrimoniale et/ou un intérêt architectural justifiant son maintien;
- la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle des qualités de l'intérieur de l'îlot (cf. prescription générale 0.6 du PRAS);
- avant de densifier, vérifier le gabarit à rue – si celui-ci est anormalement bas, privilégier un rehaussement du bâtiment plutôt qu'une réaffectation de l'immeuble arrière en logements;
- la distance entre l'arrière-bâtiment et le bâtiment à rue est suffisante, voire augmentée, afin d'assurer un ensoleillement et un apport de lumière naturelle suffisant ainsi que des vis-à-vis acceptables;
- les vues ne pouvant porter préjudice aux tiers, le projet respecte le code civil en matière de servitude de vues;
- l'impact de la surdensification sur l'offre de stationnement est limité et/ou des alternatives de mobilité douce sont proposées.

Les éventuelles dérogations au Titre I du RRU, ou à ses principes, ne sont envisageables que si elles concourent véritablement à un meilleur aménagement des lieux.

C.2. Bon aménagement des lieux

- respecter les normes d'habitabilité pour tous les logements;
- prévoir la possibilité de disposer d'un espace extérieur privatif (jardin, cour ou terrasse) non dépendant de servitude;

- limiter de préférence le nombre de logement à **1 seul logement** afin de réduire les nuisances de voisinage pour les logements à rue;
- plafonner l'aménagement de studios et appartements 1 chambre (<60m²) à maximum 25% de la superficie habitable de l'immeuble;
- répondre aux exigences du SIAMU.

C.3. Amélioration des qualités végétales de l'intérieur d'îlot

- respecter l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable;
- préconiser la diminution des hauteurs de mitoyens (en accord avec les propriétaires voisins);
- supprimer les parkings à ciel ouvert;
- faire figurer sur plans l'aménagement paysager (arbres à hautes tiges, zone gazonnée, arbustes, ...).

Dans un souci de bon aménagement des lieux et de gestion responsable du territoire, des situations particulières pourraient justifier de s'écarter quelque peu de ces dispositions; que toute proposition en ce sens sera signalée et dûment motivée.