

DIVISION DE MAISONS UNIFAMILIALES

LIGNES DIRECTRICES

Approuvées le 16.03.2024 par le
Collège des bourgmestre et échevins



LIGNES DIRECTRICES

CHAMP D'APPLICATION

Les présentes lignes directrices s'appliquent au territoire de la commune de Woluwe-Saint-Lambert, **en dehors des liserés de noyau commercial** au sens du PRAS, sans préjudice d'une part, des plans et règlements en vigueur et, d'autre part, du bon aménagement des lieux.

CONDITIONS

a) Les maisons unifamiliales présentant une superficie de plancher inférieure à 230 m²

Ces immeubles ne peuvent être divisés.

b) Les maisons unifamiliales présentant une superficie de plancher supérieure à 230 m²

Ces immeubles peuvent être divisés moyennant le respect des conditions suivantes :

- Le maintien au sein de l'immeuble d'au moins **un logement** répondant aux critères cumulatifs suivants :
 - disposer de minimum 3 chambres,
 - avoir une superficie de minimum 100 m²,
 - avoir la jouissance privative d'un espace extérieur situé au niveau du jardin ou cour privative en cas d'absence d'un jardin.
- Les caves ou le niveau **semi-enterré** d'un immeuble ne peuvent constituer à eux seuls une unité de logement.
- Le(s) niveau(x) **sous combles** d'un immeuble ne peu(ven)t constituer à (lui) (eux) seul(s) un logement sauf si la superficie de plancher en situation existante d(u)(es) niveau(x) sous combles est supérieure à 50 m².
- Chaque logement doit respecter les **normes d'habitabilité** prévues dans le règlement régional en vigueur ou dans d'autres réglementations urbanistiques en vigueur au moment de la demande de permis d'urbanisme ;
- Le projet doit respecter ou renforcer des **caractéristiques architecturales et/ou patrimoniales** de l'immeuble ;
- Le projet doit prévoir l'aménagement de **locaux vélos/poussettes** facilement accessibles, avec une taille suffisante par rapport au nombre de futurs habitants au sein de l'immeuble.

Maison unifamiliale : Immeuble qui comporte dans sa situation de droit un seul logement et qui est caractérisé par un accès indépendant depuis la rue.

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

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

Les recommandations portent sur la superficie de plancher en situation de droit de la maison unifamiliale.

Superficie utile d'un logement : Surface mesurée entre nus intérieurs des murs extérieurs, offrant une hauteur libre d'au moins 2,20 m.

Elle comprend les surfaces occupées par les cloisons, murs intérieurs du logement, corps de cheminée, etc. Elle comprend également la surface des chambres mansardées et celle des annexes attenantes, lorsque celles-ci communiquent directement avec l'intérieur de l'habitation. Toutefois, sous appentis ou toiture, toute surface sous plafond à moins de 1,50 m n'est pas à prendre en considération.

Elle exclut les gaines et trémies techniques, les surfaces des cages d'escaliers communes, les dégagements et locaux communs, les cages d'ascenseurs, ainsi que les surfaces occupées par les murs séparant ces communs des logements et la surface des balcons et des terrasses.

PERMIS D'URBANISME

SERVICE URBANISME COMMUNAL

Pour connaître la procédure d'obtention d'un permis d'urbanisme ou la nécessité de travailler avec un architecte : renseignez-vous au préalable auprès du service de l'urbanisme.

Chaussée de Stockel, 80
Tél. : 02 761 28 14
urb.sted@woluwe1200.be

Guichet :

- sans rendez-vous : mercredi de 9h à 12h
- avec rendez-vous : lundi et vendredi matin, de 9h à 12h

INSTANCE RÉGIONALE

Aide à l'élaboration d'un dossier de demande de permis sans architecte : renseignez-vous auprès de HOMEGRADE, le centre de conseil et d'accompagnement sur le logement privé en Région de Bruxelles-Capitale

www.homegrade.brussels

PRIMES

Primes octroyées par la commune de **Woluwe-Saint-Lambert** :

<https://www.woluwe1200.be/demarches/connaitre-les-primess-octroyees-par-la-commune>

Primes octroyées par la **région** : Homegrade vous informe sur les incitatifs financiers à l'achat et à la rénovation des logements en Région de Bruxelles-Capitale, dont les Primes RENOLUTION, la prime petit patrimoine, la subvention bien classé et les crédits ECORENO.