



Recommandations relatives aux projets d'immeubles incluant du logement

Champ d'application :

Les présentes recommandations s'appliquent sur le territoire de la Commune d'Anderlecht, pour toute demande de permis d'urbanisme relative à un projet de (re)construction d'immeubles incluant du logement, sans préjudice des plans et règlements en vigueur et du bon aménagement des lieux.

Elles ne s'appliquent pas aux établissements d'hébergement collectif qui sont propriété d'une personne morale de droit public ou d'intérêt public (universités, hautes écoles).

Glossaire :

Unité de logement : unité d'habitation au sein d'un immeuble qui est utilisée en tant qu'entité privative, séparée et indépendante de l'ensemble.

Unité d'habitat partagé : unité d'habitation qui comprend des espaces mutualisés et des espaces privatifs de jouissance exclusive ; tels que coliving, colocation, kots étudiants, ...

Principe - Exigence de mixité :

Tous les projets d'immeubles incluant du logement présenteront, par immeuble et par projet, une mixité dans la typologie des logements proposés, en respectant au moins les proportions suivantes :

- Un minimum de 20% (en nombre d'unités) de logements de trois chambres et plus ;
- Un maximum de 20% (en nombre d'unités) de logements dont la superficie est inférieure ou égale à 60 m².

Le principe de mixité qui précède s'applique à toutes les utilisations et tous les types de logement, y compris les unités d'habitat partagé, les studios destinés à des étudiants, ... qui sont considérés comme une unité de logement.



Principe – Qualité et intégration :

Pour tous les projets d'immeubles incluant du logement, il sera veillé, dès la conception du projet, à proposer des logements de qualité.

Dans cette perspective, le nombre de chambres privatives au sein d'une unité d'habitat partagé est limité à 7 chambres maximum.

Pour toutes les unités de logement, la surface habitable des pièces de vie doit être rendue proportionnelle au nombre de chambres et au nombre d'occupants.

Pour les unités d'habitat partagé, les surfaces habitables des pièces mutualisées doivent être rendues proportionnelles au nombre d'espaces privatifs et au nombre d'occupants.

Les espaces communs destinés à la préparation des repas et au séjour doivent respecter au moins les minimums suivants :

- de 2 à 4 espaces privatifs : 28 m² minimum ;
- de 5 à 7 espaces privatifs : 4 m² supplémentaires par espace privatif - soit 32m², 36m² et 40m².

Les espaces communs destinés à la toilette doivent respecter au moins les minimums suivants :

- de 2 à 3 espaces privatifs : 1 douche et 1 wc minimum ;
- de 4 à 5 espaces privatifs : 2 douches et 2 wc minimum, dont au moins 1 wc doit se trouver dans un local qui lui est propre ;
- de 6 à 7 espaces privatifs : 3 douches et 3 wc minimum, dont au moins 1 wc doit se trouver dans un local qui lui est propre.

Gestion de la délivrance des permis d'urbanisme :

Après la délivrance du permis d'urbanisme (PU), tout changement d'utilisation du bien, toute modification du nombre d'unités de logement ou encore de la répartition spatiale, feront l'objet d'une nouvelle demande de permis.

Abrogation des « Recommandations relatives aux logements pour étudiants » :

Les présentes recommandations abrogent et remplacent, à partir du 1^{er} mars 2022, les « Recommandations relatives aux logements pour étudiants » approuvées par le Collège communal le 17 juillet 2018.