

NOTE EXPLICATIVE

Rue Beeckman de Crayloo 5 à Anderlecht 1070

1. OBJET DE LA DEMANDE

La présente demande de permis d'urbanisme vise à la transformation des combles d'un immeuble de 3 logements pour créer 1 appartement de 1 chambre supplémentaire.

Dans la dernière situation de droit reconnue par vos services, l'immeuble est composé aux différents étages de :

- Sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment
- Rez-de-chaussée : 1 logement
- Etage 1 à 2 : 1 logement par étage
- Combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment

Dans la situation projetée, les combles sont occupés par un logement 1 chambre.

2. DEROGATION DEMANDEE

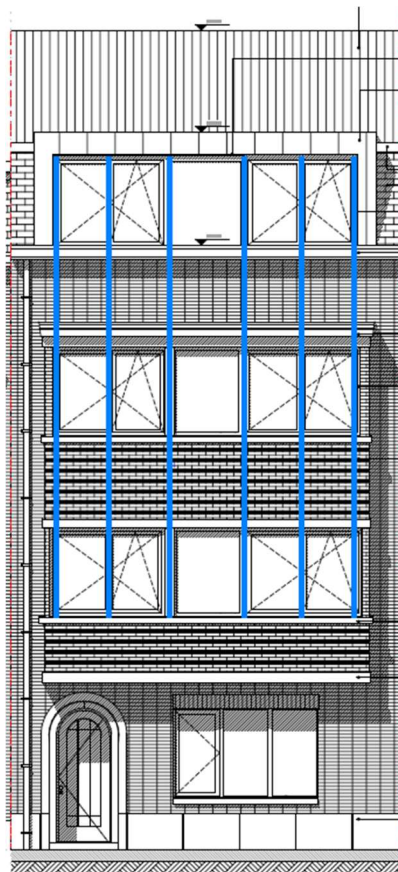
RRU ARTICLE 6 LA TOITURE

- La largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade.

Dérogation chien assis à rue : + de 2/3 de la largeur de façade

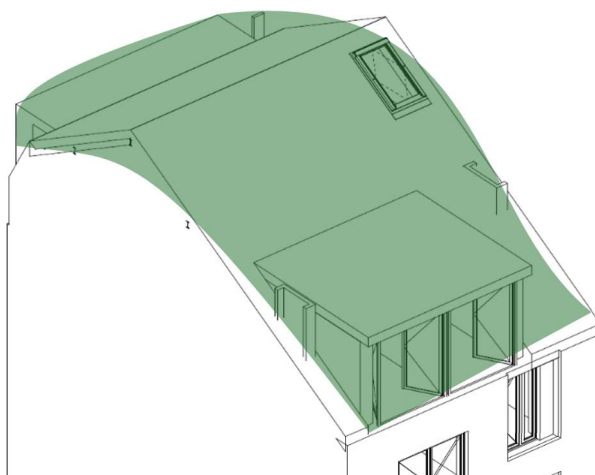
➔ Motivation :

La lucarne à rue déroge au RRU concernant la largeur totale qui ne peut dépasser 2/3 de la façade. Le dépassement permet d'aligner les châssis de la lucarne avec les châssis des étages inférieurs. Si la largeur était limitée au 2/3, il aurait fallu dessiner des châssis avec une trame qui ne s'intégrerait pas avec les châssis existants. C'est également le seul moyen qui permet d'obtenir les 1/5 de surfaces d'éclairage du séjour (+6M² de vitrage car 28m² de surfaces). Le chien assis s'aligne sur la trame des bow windows existants afin de limiter son impact visuel à rue.



3. AMELIORATION GLOBALE DU CADRE DE VIE

L'isolation des combles par le projet va améliorer sensiblement les conditions thermiques des logements existants comme les déperditions ont lieu principalement par la toiture (25% des déperditions totales).



Nouvelle toiture isolée et limitation des déperditions thermiques existantes

La création de logements supplémentaires ne doit pas amener à une sur-densification des parties habitées. Il est donc prévu :

- La mise à disposition d'un local commun vélo/poussettes
- Chaque nouveau logement possède également sa propre cave – répartition à définir par les locataires.

Le local d'entrée est également spacieux et permet de laisser ses poussettes et vélos à disposition.

Les normes d'éclairages sont respectées pour les espaces de vies.

Pièce	Surface	Normes	Surface vitrée
Séjour + cuisine	28.37	$28.37/5=5,67$	6,48 -> OK
Chambre	18.15	$18.15/5=3.63$	6,52-> OK

4. AMBITIONS ARCHITECTURALES

Dans la situation existante, le bâtiment n°5 présente des similarités et différences au bâtiment voisin n°7 : matériaux identiques mais avec une mise en œuvre différente sur quelques points. La porte d'entrée est différente, l'arc est cintré au n°5, les briques jaunes sont maçonnées avec un interligne au n°5, ...

*A gauche le n°7 et à droite le n°5
(objet de la demande)*



Dans la situation projetée, les combles sont transformés principalement par la création de deux chien assis. L'extension à rue s'aligne avec les bow-windows existants et prend appui sur la structure existante pour créer une belle ouverture sur la rue et avec une possibilité de voir les arbres du Parc de Scheutveld.



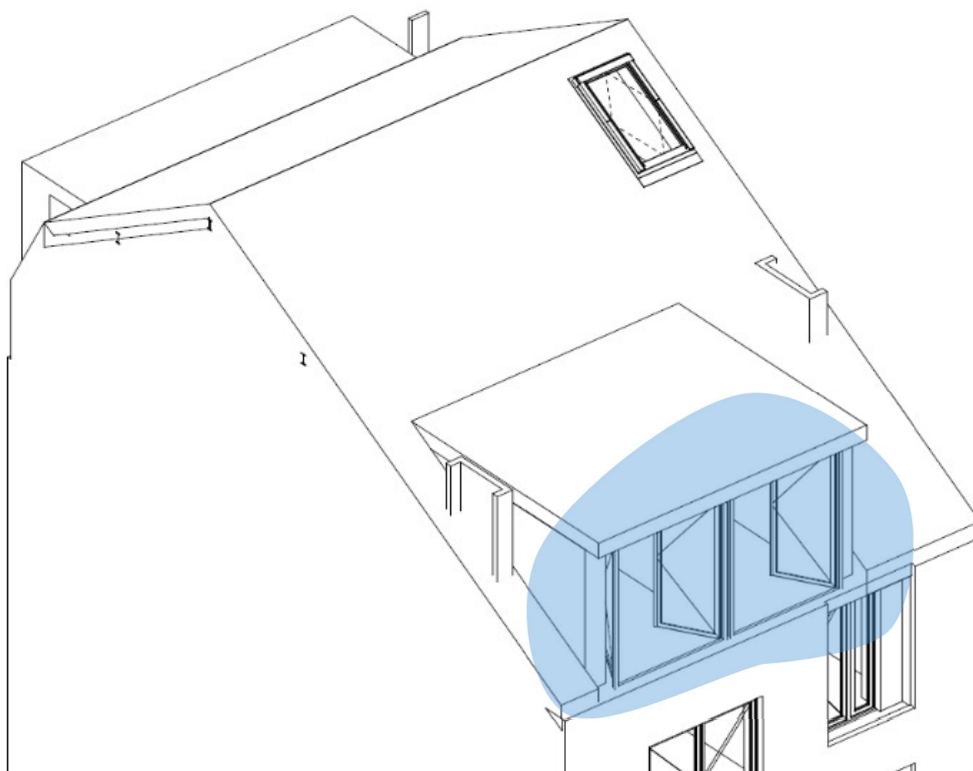
Simulation de vue possible sur le parc de Scheutveld

L'organisation du plan est économique et permet un logement traversant afin de ventiler lors des épisodes de chaleurs.

L'extension arrière permet de rendre aménageable le maximum de surface pour obtenir des espaces généreux et spacieux avec des travaux principalement de couvreurs et nécessite peu de matériaux à mettre en œuvre :

- Peu de travaux structuraux : pas de dalles en béton à couler car déjà existante et une structure nouvelle uniquement en ossature bois
- Gaine technique existante
- Egouttage existant
- Escalier existant

La chambre dispose de larges fenêtres sur le calme de l'intérieur de l'îlot, principalement composé d'immeubles de logements. Les 2 fenêtres doublent ouvrantes avec un garde-corps en verre permettent également d'avoir un espace intérieur/extérieur très ouvert.



Les matériaux des extensions se veulent contemporain mais en accord avec l'existant : le bleu foncé anthracite se marie très bien avec les ardoises des deux immeubles similaires et avec les briques jaunes existantes et linteau en béton



5. DEVELOPPEMENT DURABLE ET ECONOMIE DE MATERIAUX

Les extensions en toiture pour permettre la création de logements sont très efficace en termes d'espace urbain : il n'y a pas besoin d'artificialiser des sols supplémentaires et les structures en bois permettent d'éviter des reprises de fondations. Elles sont également l'opportunité d'isoler l'immeuble et de profiter des travaux pour rénover la façade.