

## NOTE EXPLICATIVE

**Demande de permis d'urbanisme : Modification d'une maison, sise Avenue d'Itterbeek n°515, 1070 Anderlecht.**

### 1. Objet de la demande

Le présent dossier de demande de permis d'urbanisme vise, d'une part à régulariser des travaux effectués et d'autre part à introduire les modifications.

La demande de régularisation englobe :

- **La construction d'un abri de jardin en fond de parcelle.**

Cet abri est construit en structure légère recouverte de panneaux fins.

Il est situé à l'arrière de la parcelle, dans une zone où ce type de construction est fréquemment présent dans l'enfilade des maisons voisines.

Par ailleurs, un abri existait déjà sur cette parcelle depuis au moins 1996.

Son implantation respecte les limites de propriété et ne génère aucun vis-à-vis problématique.

- **La construction de murs mitoyens extérieurs.**

La demande vise également à régulariser la construction de deux murs mitoyens, qui encadre la terrasse. Ces murs ont la même hauteur de la toiture plate située au-dessus de la cuisine au rez-de-chaussée.

- **Le changement de la porte d'entrée située à l'avant de la maison.**

Dans un souci de fonctionnalité, de confort et de performance énergétique, la porte d'entrée de la maison a été remplacée. Cette nouvelle porte, en aluminium blanc, offre de meilleures performances en matière d'isolation thermique. Sa partie vitrée permet par ailleurs d'augmenter l'apport de lumière naturelle au sein de l'habitation, améliorant ainsi le confort intérieur.

Il est également prévu de remplacer les autres menuiseries de la façade avant afin d'assurer une harmonisation esthétique de l'ensemble.

- **Démolition du conduit de cheminée intérieur.**

La cheminée ayant été supprimée au rez-de-chaussée, la partie intérieure du conduit a été retirée. Un renfort structurel au niveau de la toiture a été mis en place afin de reprendre les charges de la partie extérieure du conduit et d'assurer la stabilité de l'ensemble.

### 2. Historique du bien

**07/03/1983** : délivrance d'un permis d'urbanisme pour « Transformation d'une maison sise Avenue d'Itterbeek, 515 à Anderlecht », demandé par Mr et Mme Saporito Fransesco.

**23/05/2025** : Procédure entamée (dossier incomplet) pour l'obtention un permis d'urbanisme ( PU-53747) pour remplacer la porte d'entrée et les châssis sise Avenue d'Itterbeek, 515 à Anderlecht.

**A noter que les surfaces décrites dans l'annexe 1 et dans le formulaire statistique des permis de bâtir, sont basées que le plan de situation de droit pour le rez-de-chaussée et situation de fait pour les étages. Les plans de situation de droit des étages étant manquants.**

### **3. Situation projetée :**

La présente demande vise à modifier certains aspects de la construction afin de l'améliorer.

#### **- Remplacement des menuiseries en façade avant :**

Les menuiseries de la façade avant sont toutes remplacées par des modèles plus performants. Celles-ci sont en aluminium blanc et se marient parfaitement avec les maisons voisines. Cette modification permet d'améliorer le confort thermique.

#### **- Isolation de la façade avant :**

Le projet prévoit l'isolation de la façade avant afin de s'aligner sur le nu de la façade du voisin de gauche (n°517). L'isolant sera recouvert d'un enduit de finition de teinte gris clair, permettant d'assurer une continuité esthétique et volumétrique avec les constructions mitoyennes. Cette intervention contribue par ailleurs à une amélioration significative de la performance énergétique du bâtiment, en réduisant les déperditions thermiques, et permet d'augmenter le confort thermique des occupants.

#### **- Ajout d'un velux en toiture :**

Un velux est ajouté dans le cadre du projet afin d'améliorer l'apport de lumière naturelle dans la pièce située sous combles.

Cette intervention permet d'augmenter le confort intérieur et la qualité d'usage de l'espace, tout en limitant le recours à l'éclairage artificiel. Le Velux est implanté de manière discrète et proportionnée, dans le respect de la volumétrie existante et sans modification de la structure générale de la toiture.

#### **- Ajout d'un auvent en façade avant :**

Dans un souci de praticité et de confort d'usage, le projet prévoit la mise en place d'un auvent en façade avant, réalisé en structure légère afin de limiter son impact visuel et constructif, ainsi que l'agrandissement de la zone de pavage perméable.

Cet aménagement permet aux habitants et visiteurs d'être abrités des intempéries lors de l'accès au bâtiment, améliorant ainsi le confort et la sécurité à l'entrée. Il contribue également à la création d'une zone abritée fonctionnelle, destinée au stationnement temporaire de vélos et poussettes, répondant aux besoins quotidiens des occupants et favorisant les modes de déplacement doux.

#### **- Remplacement des chemins situés dans la zone de jardin**

Les chemins situés dans la zone de jardin sont actuellement imperméables.

Il est prévu de les rendre perméables afin d'améliorer la gestion des eaux de pluie et de favoriser l'infiltration naturelle.

### **4. Performance énergétique des bâtiments : PEB**

Le projet est soumis à la PEB et une proposition PEB est jointe à notre demande.

## 5. Dérogations demandées

### RRU - Titre II - article 10 : Superficie nette éclairante

La baie du rez-de-chaussée en façade avant restant inchangée, la superficie nette d'éclairement de l'espace de séjour est inférieure aux prescriptions du RRU.

La zone de séjour (salon et salle à manger), d'une superficie de 28,04 m<sup>2</sup>, bénéficie d'une surface nette éclairante de 11,9 m<sup>2</sup>.

Par ailleurs, cet espace est ouvert sur la cuisine de 9,99 m<sup>2</sup>, qui dispose d'une surface nette éclairante de 16,95 m<sup>2</sup>.

Cette disposition permet, en pratique, de bénéficier de l'apport de lumière naturelle provenant de la cuisine.

Cette dérogation paraît conciliable avec une bonne habitabilité des lieux, d'autant plus qu'il s'agit de maintenir la situation existante.

**A Bruxelles, le 06/01/2026**

Le maître d'ouvrage :

L'architecte : **Dimitri FERIAER**