

architecte[s] belakbir scprl

date Bruxelles, le 13 Mai 2025
type de courrier Note explicative relative à la demande de permis d'urbanisme
ANENUE TOLSTÏ N°6, 1070 ANDERLECHT

destinataire Service de l'Urbanisme de la commune d'anderlecht

objet **Note explicative relative à la demande de permis d'urbanisme pour le bien sis
6, AVENUE TOLSTOÏ , 1070 ANDERLECHT.**

Madame, Monsieur,

La présente demande de permis d'urbanisme concerne la transformation d'une maison unifamiliale selon le programme suivant :

- Démolition de l'annexe existante en façade arrière au rez-de-chaussée et au sous-sol (R-1), suivie de la construction d'une nouvelle annexe sur ces deux niveaux.
- Réaménagement complet des niveaux RDC, R+1 et R+2.
- Réaménagement de la zone de recul à l'avant.
- Installation de nouveaux Velux sur le versant arrière de la toiture.
- Suppression des cheminées existantes.
- Remplacement des châssis existants en PVC blanc par des châssis en aluminium blanc, à meilleure performance énergétique.

Ces interventions sont détaillées ci-dessous :

1. Aménagements intérieurs

Sous-sol (R-1) :

Ce niveau sera réorganisé pour y aménager un WC et une buanderie. L'extension arrière sera démolie puis reconstruite sur toute la largeur de la façade, en respectant l'alignement de l'annexe existante. Le nouvel espace accueillera une cave/abri de jardin et offrira un accès direct à la terrasse et au jardin.

Rez-de-chaussée (RDC) :

Ce niveau sera dédié aux espaces de vie.

Le WC existant à l'entrée sera supprimé pour agrandir le hall et y intégrer un vestiaire. Le mur séparant le hall de l'ancienne salle à manger sera remplacé par une cloison vitrée afin d'apporter de la lumière naturelle au hall depuis la fenêtre de cette pièce.

L'ancienne salle à manger deviendra une arrière-cuisine, tandis que l'actuelle salon accueillera un nouvel espace cuisine/salle à manger.

L'extension arrière existante, qui abrite la cuisine actuellement, sera démolie et remplacée par une nouvelle extension à toiture plate isolée, occupant toute la largeur de la façade. Ce nouvel espace accueillera le salon, orienté vers le jardin.

Une passerelle métallique avec escalier, positionnée dans l'axe de la baie vitrée, permettra d'accéder au jardin, avec un recul de 1,90 m par rapport aux limites mitoyennes.

Un garde-corps vitré sera installé le long de la baie vitrée.

Premier étage (R+1) :

Ce niveau sera entièrement remanié pour constituer un espace parental.

Les deux chambres et la salle de bain actuelles seront réunies en une grande suite parentale comprenant une chambre, un dressing et une salle de bain privative.

adresse

Architecte[s] belakbir Scprl

93, rue de l'arbre bénit - 1050 Bruxelles - T. 02 - 736 85 15 – info@ar20.be

La nouvelle salle de bain, accessible uniquement depuis la chambre, sera créée à l'avant du bâtiment. Une terrasse sur plots, accessible depuis le hall de nuit, sera aménagée sur la toiture de la nouvelle annexe, à 1,90 m de la limite mitoyenne gauche (côté n°8). Le reste de la toiture sera végétalisé.

Deuxième étage (R+2) :

Ce niveau comprendra trois pièces :

- Une chambre pour enfants à l'arrière, bénéficiant de deux Velux pour un apport de lumière naturelle,
- Un bureau en façade avant,
- Une salle de bain pour le confort des enfants.

Combles

Les combles ne feront l'objet d'aucune modification majeure. Ils resteront utilisés comme grenier familial. La toiture sera remplacée à l'identique, tout en respectant les normes d'isolation PEB en vigueur.

2. Aménagements extérieurs

Façade avant :

Les revêtements actuels de la façade avant seront conservés.

Les châssis en PVC blanc seront remplacés par des châssis en aluminium blanc, offrant de meilleures performances énergétiques.

La porte d'entrée sera remplacée par un modèle se rapprochant visuellement de celui figurant sur les plans d'archives.

Façade arrière :

La démolition des extensions existantes au profit d'une nouvelle annexe permettra d'unifier et de simplifier la façade.

Celle-ci sera entièrement revêtue d'un crépi gris clair sur isolant au niveau de l'annexe et en crépis gris clair aux étages.

Les nouveaux châssis en aluminium blanc remplaceront les anciens en PVC. La passerelle métallique et les garde-corps seront laqués en blanc pour une meilleure intégration visuelle.

Reculé avant :

La zone de recul en façade avant sera réaménagée avec la démolition du muret donnant sur le trottoir et l'installation de dalle de béton perforée (revêtements perméable) ainsi que de bandes végétalisées le long de chaque cotés

Mitoyenneté :

L'extension en façade arrière nécessitera une rehausse du mur mitoyen avec le n°8 de 51cm, et s'alignera à la partie haute du profil actuel.

Jardin :

Une terrasse en dalle de béton sera aménagée sur une profondeur de 4,52 m à l'arrière. Le reste du jardin sera planté de gazon et de végétaux divers, avec une haie vive en limite mitoyenne.

Citerne :

Une citerne de récupération d'eau de pluie de 10 000 L sera installée dans le jardin. Elle collectera les eaux issues du versant arrière de la toiture ainsi que de l'extension.

4. Dérogation au RRU

- Titre II, Article 10 – Éclairage naturel :
La surface vitrée minimale n'est pas respectée dans certaines pièces existantes, notamment :
 - La chambre au R+2
Cette chambre se situe dans le début du pan de toiture et ne bénéficie pas de surface de mur suffisante pour créer des fenêtres. Le projet prévoit l'installation des plus grands velux possible.

N'hésitez pas à nous contacter au 02 736 85 15 ou au 0475 31 77 74 pour tout renseignement complémentaire.

Pour architecte[s] Belakbir scprl,
E.M. Belakbir