

Dossier :

Concerne : Permis d'urbanisme – **Rénovation d'un immeuble de rapport mitoyen**
Rue de la Démocratie 81
1070 Anderlecht

Maître de l'ouvrage :

, le 11 mars 2026

Notice Explicative

I Information d'affectation

Le bien est situé dans une zone mixte
Règlement communal RCU 2016 - dd 17-10-2019
Zone de revitalisation urbain ZRU 2020
Références cadastrales : 21308H0513/00F007
Parcelle d'une surface de 95 ca.

II Situation existante

Immeuble de rapport mitoyen à 2 unités de logements construit dans le début du 20^{ème} siècle (permis F13943-PU dd 8/10/1912) avec une façade avant ouvragée classique avec :

- des briques vernissées de teinte jaune pâle avec accent architecturaux en briques vertes également vernissées.
- bandeau et balcon en pierre bleue - sommiers et clés de voûte également réalisés en pierre bleue
- sous-bassement en pierre bleu

Corniche en bois ouvragé de qualité peinte en blanc

Les châssis ne sont sans doute pas d'origine mais sont en bois avec du simple vitrage !

La façade n'a plus été entretenue depuis un certain temps et la pollution et l'érosion ont fait leur effet.

Maison de type bel étage :

- Entrée avec accès direct à l'ancienne cuisine cave de plain-pied avec la cour
- bel étage classique avec
 - o 2 pièces en enfilade pour la partie gauche
 - o 3 pièces en enfilade pour la partie droite à demi-niveau
- Le 1^{er} étage est de même composition
- Le 2^{ème} et le 3^{ème} étage n'ont plus que 2 pièces en enfilade – juste un wc sur le demi-niveau
- Grenier

Actuellement l'immeuble comporte officiellement 2 entités de logement

La cuisine cave a été aménagée en appartement et le grenier comme chambre pour le duplex haut.

Situation du bâti en façade arrière :

- Petite parcelle avec en partie arrière :
 - o Jardin très peu élaboré
 - o Ancienne cour
 - o Avec mitoyens importants et un immeuble/atelier industriel en fond de parcelle

Cet immeuble est dans la famille depuis 1935. Les travaux d'extension de l'annexe latérale arrière ont été réalisés dans la foulée de cet achat !

Remarque concernant les surfaces éclairantes actuelles :

- Le rapport de 1/5 n'est pas respecté en façade avant, ni en façade arrière, ni sur la façade latérale de l'annexe arrière !

III Description du projet

La demande de permis d'urbanisme comporte :

- La régularisation des volumes augmentés de l'annexe latérale arrière réalisés au siècle dernier (avant la guerre de 1940 !)
- La modification des anciens châssis bois simple vitrage par des châssis plus performant en PVC de qualité de teinte grise
- L'affectation et l'aménagement en 2 duplex seront mieux défini
- L'ancienne pièce à rue à demi-niveau deviendra un espace commun servant au :
 - o rangement vélo
 - o espace poussette
 - o et poubelles
- Une nouvelle terrasse légère en métal et bois est prévue dans prolongement du bel étage partiellement au-dessus de la cour avec un accès direct au petit espace résiduel qui devrait servir d'espace jardin (espace verdurisé)
- Un passage sera ouvert et pourvu de quelques marches au 1^{er} étage afin de faire le lien entre la partie avant de l'espace et la partie arrière en demi-niveau. Une petite réhausse au-dessus des 5 marches est également prévue pour que le passage puisse se faire sans devoir s'abaisser.
- L'entièreté de la façade arrière et latérale sera isolée par l'extérieur et recouvert de crépi de teinte blanc cassé – ocre clair

Et une demande de régularisation de l'escalier en colimaçon entre le bel étage et le 1^{er} étage.

La façade avant sera entièrement nettoyé et entretenue.

La porte d'entrée sera reconditionnée et repeinte en gris comme le reste des châssis – le simple vitrage sera remplacé par du double afin d'améliorer la déperdition thermique désastreuse !

La corniche sera maintenue et repeinte en blanc .

Une dérogation est demandée pour l'impossibilité d'atteindre la surface éclairante des 1/5 repris dans le RRU – voir récapitulatif des surfaces repris dans tableau en annexe :

- La façade avant est d'époque et de bonne qualité – une modification ne serait pas envisageable !
- Les châssis des pièces de vies de la façade arrière ont été élargis mais cela ne suffit pas pour atteindre le ratio des 1/5 !
- Et pour la façade latérale de l'annexe arrière – 1^{ère} étage chambre 3, un élargissement et une ouverture maximale en hauteur a été projeté mais le ratio de 1/5 ne peut être atteint ! Elargir la fenêtre de manière plus importante dépareillerait l'ensemble des façades côté intérieur.

L'idée de cette rénovation est de respecter la qualité du bâti d'époque tout en modernisant certains éléments fortement défraîchis.

Une touche plus actuelle et contemporaine sera injectée dans l'aménagement des 2 duplex afin de mieux correspondre aux attentes des utilisateurs d'aujourd'hui et de demain.

* *

 *

Surfaces éclairantes

Rue de la Démocratie 87 - 1070 Anderlecht

Note de calcul du critère de salubrité

Niveau	Descriptif	Surface pièce (m²)	1/5 ème Surface plancher (m²)	1/12 ème Surface plancher (m²)	Surface vitrée (m²)
cave	xxx		0,00		
RDC	xxx		0,00		
	xxx		0,00		
Bel-étage	Espace de vie	50,50	10,10		13,70
	cuisine / sam	9,90	1,98		2,40
1er étage	Chambre 1	15,80	3,16		4,30
	Chambre 2	15,20	3,04		3,80
Combles	Chambre 3	12,50		1,04	2,60
	Chambre 4	12,20		1,02	2,60