

NOTICE EXPLICATIVE
DOSSIER de [REDACTED]

A) Situation du bien :

Avenue Paul Janson n°6, 1070 Anderlecht, cadastré : Div 1 sect A n° 6411.

- Plan de secteur : zone d'habitation.
- En zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant.
- Le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural depuis le 19 août 2024.
- Le bien est situé à moins de 20 mètres de la zone de protection d'un bien classé : Place de la Vaillance.
- Zone de potentiel archéologique

B) Type de bâtiment :

Il s'agit d'un immeuble à appartements (ancienne maison mitoyenne unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial) de type R+3+T. Au rez-de-chaussée, se trouve un accès séparé pour les logements et un commerce avec un stock et un WC à l'arrière. Du R+1 au R+4 se trouve actuellement 1 studio par étage, le dernier studio étant dans la toiture avec une partie rangement sous-toiture.

La toiture est à 2 versants, avec une lucarne à l'arrière.

Le bâtiment est de type moyen au sens du SIAMU.

L'environnement immédiat est constitué d'immeubles à appartement (anciennes maisons unifamiliales) avec rez-de-chaussée commercial, et mitoyennes.

C) Objet du permis :

Afin de répondre à la demande des points 4 et 5 du RU2022/15764- la demande de permis consiste en :

- L'aménagement d'un duplex au R+3 et R+4.
- La régularisation des logements au R+1 et R+2 et des travaux d'aménagement.
- La régularisation de la modification du volume en façade arrière (lucarne) et mise en conformité PEB.
- Mise en conformité de la vitrine, porte d'entrée, et des châssis suivant le permis n°48794-PU octroyé le 16/06/2015.
- Rendre conforme aux prescriptions de la prévention incendie pour bâtiment moyen.

D) Situation juridique du bien et descriptions des travaux :

Situation de droit :

Le dernier permis en date, n°48794-PU « réhabiliter les immeubles (04 et 06) en commerce et logements » accepté le 16/06/2015, est le seul à fournir des plans et des indications sur l'aménagement du bâtiment. Les plans laissent présumer que l'aménagement du bâtiment était ainsi :

- en sous-sol 3 caves ; la cave située à l'avant était accessible uniquement depuis un escalier venant du commerce du rez-de-chaussée. Les caves à l'arrière étaient accessibles depuis l'escalier du logement.
- Au rez-de-chaussée, un commerce avec un accès depuis la rue et un stock à l'arrière avec un WC séparé. Ainsi qu'une entrée séparée du commerce pour l'accès au logement.
- Au 1^{er} étage, à l'avant, une salle de bain et une chambre, et une autre chambre à l'arrière. WC sur le palier intermédiaire.
- Au 2^e étage, une cuisine et une pièce de vie à l'avant, et une pièce de vie à l'arrière. WC sur le palier intermédiaire.
- Au 3^e étage, 2 pièces de vie (ou chambre/bureau) à l'avant, et une pièce de vie/chambre à l'arrière. Un dernier WC sur le palier intermédiaire.
- Au 4^e étage, des combles vraisemblablement aménagées (2 pièces à l'avant, et une pièce à l'arrière) et un accès vers la sous-toiture via un escalier indépendant.

Situation de fait :

On observe des différences avec le permis n°48794-PU. La partie logement est actuellement divisé en 4 studios. Une lucarne a été construite sur le pan arrière de la toiture. Et la façade avant du commerce au rez-de-chaussée n'a pas été exécutée conformément au permis.

La situation de fait est donc aménagée comme il suit :

- en sous-sol, l'escalier du commerce a été fermé, l'accès des 3 caves se fait par l'escalier des logements.
- Rez-de-chaussée, l'aménagement est inchangé.
- Du 1^{er} étage au 3^e étage, on retrouve un logement par étage, avec un salon (20,5m²) comprenant une kitchenette à l'avant, une salle de bain (3,6m²) au milieu et à l'arrière une chambre de 15m².
- Dans les combles, on retrouve un 4^e logement, avec à l'avant, une chambre (13,70m²) et une salle de bain (5,72m²), au milieu le coin cuisine (5,85m²) ouvert sur le salon (19m²) situé à l'arrière, et un accès à un espace de rangement en sous-toiture.

Situation projetée :

La situation projetée vise à régulariser, d'une part, la division du logement en deux studios et un duplex, et d'autre part à proposer un aménagement rationnel et conforme aux exigences en vigueur. Elle comprend également la régularisation de la lucarne située sur le pan arrière de la toiture, ainsi que la mise en conformité de la vitrine et des châssis en façade avant conformément au permis n°48794-PU. Le projet tend également à répondre aux prescriptions en matière de prévention incendie.

La situation projetée prévoit donc :

- En sous-sol, la création d'une nouvelle cave (en plus des 3 caves existantes) afin de pouvoir garantir une cave par logement et une pour le commerce. Il est aussi prévu l'aménagement d'un local vélo et un local poubelle accessible à tous et ainsi satisfaire à l'article 15, section 2, chapitre III du Titre III du Règlement communal d'Urbanisme d'Anderlecht.
- Au rez-de-chaussée, l'aménagement est inchangé, seule la vitrine sera à remettre conforme suivant le permis n°48794-PU, et le WC dont l'accès se fait actuellement via les communs, sera modifié afin de donner accès directement depuis le commerce.

- Au 1^{er} étage et 2^e étage, un sas d'entrée est prévu dans chaque logement afin de séparer la salle de bain et la pièce de vie, conformément à l'article 7, section 1, chapitre III du Titre III du Règlement communal d'Urbanisme d'Anderlecht.

Et pour être conforme aux normes de salubrité et d'éclairage, il est prévu d'agrandir les baies en façade arrière et d'équiper les châssis d'invisibles à chaque étage.

- Afin « d'offrir une diversité de typologie de logements » (article 14, section 2, chapitre III du Titre III - RCU) non présente actuellement, le 3^e étage et 4^e étage seront réunis via un escalier intérieur pour former un duplex et permettre une autre typologie avec 3 chambres au R+4 (séjour/cuisine au R+3). La Porte d'entrée actuelle du 4^e logement et la dernière volée de l'escalier seront donc supprimés, permettant aussi l'installation d'une coupole de désenfumage (supérieure à 1m²).

La création d'un duplex (R+3 et R+4) permet à cet appartement l'accès à un espace extérieur au même titre que les studios des étages inférieures.

E) Régularisation :

- La régularisation du nombre de logements et des travaux d'aménagement :

Les renseignements urbanistiques font état d'un immeuble à front de rue avec un commerce au rez-de-chaussée et un logement dans les étages supérieurs. La situation actuelle n'est pas conforme au dernier permis d'urbanisme délivré (PU48794) puisque l'immeuble est divisé actuellement en 4 studios comme décrits précédemment. La demande vise à régulariser la situation des logements pour le R+1 et R+2 et propose d'aménager le R+3 et le R+4 en duplex. Cette transformation répond à l'objectif communal d'augmenter l'offre de logements familiaux de qualité et diversifiés, en maintenant néanmoins une mixité avec des typologies plus compactes présente (1 chambre) plus en demande dans le quartier.

- Régularisation de la modification du volume en façade arrière (lucarne) :

Afin d'améliorer la qualité du salon, ainsi que d'augmenter l'apport en lumière naturelle du 4^e logement situé dans les combles, une lucarne a été réalisée sur le pan arrière de la toiture. Cette lucarne n'était pas présente dans le dernier permis d'urbanisme délivré (PU48794) et a été réalisée après 2015. Etant donné sa localisation à l'arrière et son faible impact sur le voisinage, la demande vise à maintenir cette lucarne qui contribue à la qualité du logement et apporterait un éclairage naturel suffisant pour la chambre parentale du duplex.

- Mise en conformité de la vitrine, porte d'entrée, et des châssis suivant le permis n°48794-PU :

La vitrine ainsi que la porte d'entrée pour le logement n'ont pas été réalisés exactement comme sur le dernier permis en date (n° 48794-PU – délivrée le 16/06/2015).

La porte d'entrée des logements ne comporte pas l'imposte vitré prévu et le dessin de la porte ne semble pas correspondre.

Quant à la vitrine du commerce, une vitrine avec une petite allège et une porte d'entrée séparée de la vitrine par de la maçonnerie était prévu. La vitrine réalisée fait 3,39m de long, et ne présente pas d'allège ni de séparation entre la porte et la vitrine.

La demande vise donc à retourner à la situation du précédent permis n° 48794-PU, de parts ses dimensions et ses types de matériaux.

F) Dérogations :

Malgré les aménagements proposés, il y a une situation de dérogation non modifiable ou améliorable concernant :

RCU 2016 :

Titre I CHAPITRE IV. – Façades Section 1. – Aspect des façades Article 8 Intégration de la façade dans son voisinage §1.

En façade avant, entre 2014 et 2017, les propriétaires ont fait changer les anciens châssis bois par des châssis PVC blanc en essayant de respecter le cintrage prévu à l'origine. Cependant, les petit-bois des impostes comme à l'origine n'ont pu être réalisés. Les châssis étant encore neuf et en très bon état et afin d'éviter des déchets inutiles due à un nouveau remplacement de châssis, il est demandé que la situation soit maintenue jusqu'au prochain remplacement.

G) Prévention incendie :

L'immeuble étant divisé en 3 logements et de type moyen, il convient de mettre en conformité le bien en matière de sécurité incendie.

Le permis prévoit donc :

- de rendre REI 60' les plafonds entre appartements, et REI 120 en sous-sol.
- de placer des portes EI 60' à chaque appartement, caves etc...
- de placer une coupole de désenfumage de min 1m² sur le pan arrière de la toiture avec commande manuelle au rez-de-chaussée.
- de placer des extincteurs sur les paliers.
- de placer un éclairage de sécurité ainsi que la signalisation nécessaire.
- des détecteurs de fumées dans chaque logement.

H) PEB :

Afin de satisfaire à la Performances Energétique des Bâtiments concernant la nouvelle lucarne, réalisée après 2015, Il est prévu une isolation de 22cm de laine minérale pour la toiture et une isolation de 24cm de laine minérale pour les faces de la lucarne. Des grilles dans les châssis assureront la ventilation. Etant donné que la demande consiste à la régularisation des logements, afin de satisfaire aux normes de ventilations, des extractions dans les pièces humides et des invisivents dans les châssis en façade arrière seront prévu. Une proposition PEB et un rapport PEB sont joint à la demande.

Date :

Signature du demandeur

